

EjendomDanmarks foretræde i Folketingets Boligudvalg den 7. maj 2020

EjendomDanmark har i forbindelse med lovforslagene L 176, 177 og 178 afleveret et omfattende høringssvar, som generelt berører de tre lovforslag. Høringssvaret er vedlagt.

EjendomDanmark ønsker foretræde for udvalget med henblik på tre spørgsmål:

1. En indfasning af energikrav vil modvirke tabet af arbejdspladser
2. Brug energikrav som karenperiode
3. U hensigtsmæssig lovgivning

Energikrav

Det er EjendomDanmarks vurdering, at den nuværende indfasning af energikravet vil koste op imod 1.500 arbejdspladser efter lovens ikrafttræden. Dette er stærkt uhensigtsmæssigt under Coronakrisen, hvor der er brug for at holde hånden under arbejdspladser.

For at fastholde aktiviteten i byggebranchen foreslår EjendomDanmark, at regeringens energikrav bliver gjort fleksibelt i tre år, så grønne renoveringer holder hånden under tusindvis af arbejdspladser.

Som det nuværende lovforslag er skruet sammen, skal energirenoveringerne være foretaget, før der kan laves gennemgribende moderniseringer i en ejendom. Det betyder ifølge regeringens egne konsekvensberegninger, at der moderniseres 1.000 færre lejligheder i anden halvdel af 2020 og cirka 2.000 færre i 2021. Frem mod 2025 forventes 7.000 færre boliger at blive moderniseres som følge af denne regelændring alene. Det svarer til 3,5 mia. kr. i tabt aktivitet for byggebranchen, hvor det typisk er de mindre aktører, der udfører netop disse moderniseringer.

EjendomDanmark foreslår konkret, at energikravet får en 3-årig indføringsfase, så man godt kan lave moderniseringer af lejlighederne - samtidig med at energirenoveringerne for hele ejendommen udføres.

Brug energikravet som karenperiode

Energikravet kan træde i kraft, hvis ejendommen handles i perioden og fungerer som karenperiode. Lovens karenperiode rammer branchen bredt og koster store værditab for udlejningsejendomme, mens ministeriet vurderer, at der vil komme 45 færre moderniseringer. EjendomDanmark har i sit høringssvar påpeget en række juridiske problemer med udformningen af karenperioden. Der er blandt andet peget på følgende:

1. Vanskeligheder ved definitionen af et ejerskifte ved forskellige virksomhedstyper
2. Værditab for mindretalsaktionærer i ejendomsselskaber
3. Meget uhensigtsmæssigt i forhold til generationsskifter i de familieejede ejendomsvirksomheder
4. Alternativet til karenperioden er grænsen på de 3.000 kr. pr. m² – dette beløb giver kun mening, hvis beløbsgrænsen skal forstås som den samlede bruttoinvestering uden skelen til forbedrings- og vedligeholdelsesbestanddele. Det er dog ikke tilfældet med lovforslagets ordlyd, hvor det alene er forbedringsandelene, der tæller med i forhold til beløbsgrænse.
5. Ændringer i lovteksten efter høringsperioden betyder, at §5, stk. 2 moderniseringer foretaget efter de kommende reglerne kan ophæves med tilbagevirkende kraft, hvis ejendommen sælges efterfølgende.

Uhensigtsmæssig lovgivning

EjendomDanmark har i høringsvaret peget på en lang række administrative byrder, som vil ramme uhensigtsmæssigt. EjendomDanmark vil i sit foretræde pege på følgende:

1. Orientering til alle lejere om alle typer af sager behandlet i huslejenævnet eller ved domstolene via brev vil ikke give overblik og gennemskuelighed for lejerne
2. Ændringerne af "det lejedes værdi" i en ny bestemmelse i lejelovens § 47, stk. 3 vil have betydning langt udover §5, stk. 2, fordi dette også regulerer lejen for småhuslejemålene og huslejen i de uregulerede kommuner – navnlig i provinsen. Derved griber denne ændring dybere ind i lejelovsforliget fra 2014 end, hvad forligspartier aftalte i forbindelse med nedsættelsen af ekspertudvalget. Man regulerer kort sagt huslejen for ca. 280.000 lejligheder, der intet har at gøre med 5.2 moderniserede lejemål.