



**EJENDOM
DANMARK**

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1218 København K

9. maj 2020

Ref. j.nr. L 176, L 177 og L 178

Juridisk direktør
Morten Østrup Møller
+45 6146 3946
mom@ejd.dk

Bemærkninger til L 176, L 177 og L 178 med forslag til ændringer i boligreguleringsloven, lejeloven og andelsboligloven.

Ved foretræde den 7. maj 2020 blev EjendomDanmark opfordret til at redegøre nærmere og dybere for de en række af de konstaterede uhensigtsmæssigheder i Boligministerens 3 ovennævnte lovforslag.

Denne opfordring kvitterer vi for med dette brev, som er disponeret sådan, at vi i punkt 1 og 2 gennemgår et ændret og beskæftigelsesfremmende forslag til implementering af energikrav og karenperiode. I punkt 3 redegøres for behovet for at inddrage yderligere materiale og bidrag fra andre Ministerier, mens vi i pkt. 4 redegør nærmere for udvalgte problemstillinger i de enkelte lovforslag.

1. Nye energikrav – L 176

Med § 1 i L 176 foreslår Boligministeren at skærpe energikravene i relation til 5.2 moderniseringer, således at 5.2 moderniseringer pr. 1. juli 2020 kun kan gennemføres, hvis ejendommen har et energimærke C eller højere.

Boligministeren anslår – formentlig lidt i underkanten – at denne ændring medfører et umiddelbart fald i antallet af moderniseringer på 2.000 p.a. Det svarer til, at man med omgående virkning trækker **1.500 arbejdspladser** ud af byggebranchen. Lejlighedsmoderniseringer udføres primært af mindre danske håndværksvirksomheder, der ligeledes er kendetegnet ved at påtage sig en relativ stor andel af uddannelses- og lærepladserne i byggebranchen.

I den nuværende situation er det ikke hensigtsmæssigt for samfundsøkonomien, at man indfører en regulering, der med omgående virkning skaber 1.500 nye arbejdsløse i byggebranchen med følgeeffekter i byggemarkeder, servicefag, fremstillingsindustri m.v.

EjendomDanmark foreslår derfor, at ikrafttræden for de skærpede energikrav udskydes i 3 år eller til den 1. juli 2023. Det er egentlig en ganske lille ændring.

På den måde fastholder man incitamentet til at gennemføre energirenoveringer og samtidig opretholder man 1.500 arbejdspladser, som ellers vil gå tabt.

2. **Karensperioden – brug energikrav i stedet for.**

Karensperioden søges gennemført med L 177. Der er mange gode grunde til, at man bør reflektere over, om man kan nå sit mål på anden måde end den, som Boligministeren har stillet i forslag.

Uanset hvordan man ellers betragter verden kan man konstatere følgende:

1. Det kræver en omfattende, tæt og meget kompliceret lovgivning at indføre en karensperiode
2. Karensperioden rammer markedsværdierne i størrelsesordenen 12 – 18 mia. kr. Det vil sige, at de nuværende ejere og i vidt omfang langsigtede investorer som pensionskasser sætter store værdier til, også selvom de vælger at beholde ejendommene
3. Karensperioden er den væsentligste årsag til, at man i anden sammenhæng søger at frigøre maksimalprisen for andelsboliger fra markedsværdierne
4. Karensperioden reducerer kun antallet af moderniseringer med 45 pr. år

Reglens formål er at afskære kortsigtede investorer fra hurtige gevinster. Dette formål kan forfølges effektivt ved en enkel justering i skattelovgivningen, så man kun rammer nye kortsigtede investorer i stedet for danske langsigtede investorer og andelsboligmarkedet.

Hvis man ikke ønsker at forfølge formålets opfyldelse via skattelovgivningen, anbefaler EjendomDanmark, at man bruger energikravene som karensperiode i stedet for den model, der er valgt nu.

Udskyder man energikravenes ikrafttræden i 3 år, kan man gøre den undtagelse, at kravene skal have omgående virkning, hvis ejendommen sælges. På den måde skaber man et yderligere incitament til at få gennemført energirenoveringer, og for den kortsigtede investorer, der køber en ejendom, vil energikravene i denne form forsinke påbegyndelse af lejlighedsmoderniseringer.

3. **Boligudvalget bør inddrage yderligere materiale ved behandlingen af lovforslagene**

I Ministeriets høringsnotater fremgår, at der udover de hørings svar, som Ministeriet har oversendt til Boligudvalget, tillige er afgivet hørings svar / bemærkninger fra Justitsministeriet, Datatilsynet og Vestre Landsret.

EjendomDanmark har bedt Ministeriet om disse hørings svar, men vi opfordrer ligeledes til, at materialet også tilstilles Boligudvalget. Det kan være væsentligt for den politiske og demokratiske behandling at få konstateret i, hvilket omfang Justitsministeriet og Datatilsynet er blevet bedt om at forholde sig til de forhold i forslaget, som kan være problematiske i forhold til indgreb i ejendomsretten, herunder ikke mindst den beskyttelse af fast ejendom, som også mindretalsaktionærer i et ejendomsselskab har krav på.

Tilsvarende vil det være hensigtsmæssigt at høre Datatilsynets stillingtagen til i, hvilket omfang, det er foreneligt med persondataforordningen, hvis der gennemføres en egentlig pligt

til at distribuere huslejenævns- og retsafgørelser med personlige og personhenførbare oplysninger.

Samtidig opfordrer EjendomDanmark til, at man med Erhvervsministeriets mellemkomst får løst de problemer og uhensigtsmæssigheder, som rammer de andelsboligforeninger, der allerede i dag optager ejendommen til dagsværdi i årsrapporten. En "fastfrossen" valuarvurdering kan i sagens natur ikke være dagsværdien, og det kan således for foreningerne forekomme noget besynderligt, hvis de af hensyn til årsregnskabsreglerne skal indhente ny valuarvurdering hvert år, mens de fortsat kan bruge en "gammel" valuarvurdering til at fastsætte maksimalprisen.

FSR beskriver problemstillingen på udmærket vis i sit høringsbrev.

4. **Nye spørgsmål foranlediget af Ministeriets høringsvar og de modtagne høringsvar.**

EjendomDanmark anbefaler, at Boligudvalget søger svar / afklaring på følgende supplerende spørgsmål i forbindelse med den videre behandling af lovforslagene

Ad. L 176

1. Ekspertgruppen har anslået, at ca. 25% af ejendommene i den gamle boligmasse ikke rentabelt kan løftes til energimærke C. I forslaget er lagt op til, at man i disse ejendomme kan 5.2 modernisere lejligheder, hvis man løfter energimærket 2 niveauer fra gældende mærke pr. 1. juli 2020.

Med denne undtagelse skyder man forbi de udlejere, som de sidste 6-7 år målrettet har arbejdet med energirenoveringer i de ældste og vanskeligste ejendomme. Af hensyn til disse ejere bør man i stedet for enten at indføre en "kattalem" med et minimumsinvesteringskrav ligesom det i dag gældende eller at rykke målestart til energimærkestatus pr. 1. juli 2014, hvor de nuværende regler trådte i kraft.

2. Fastfrysning af valuarvurderinger kalder på større opmærksomhed omkring forbrugerbeskyttelse for andelsboligkøberne. I høringsnotatet tilkendegiver Ministeriet, at der ikke er grund til at udbygge nøgleoplysningsskemaet med oplysning om, at maksimalprisen er fastlagt efter en "fastfrossen" værdi, fordi oplysningerne er tilgængelige i note- og referatform.

Hvis dette synspunkt er validt ud fra en forbrugerbeskyttelsesvinkel, kan man overveje helt at droppe nøgleoplysningsskemaet, da alle oplysningerne er tilgængelige på anden vis.

3. Forslaget om fastfrysning af valuarvurderinger er skabt i kontekst af, at man regulatorisk ønskede at sænke prisen på udlejningsejendomme. Med COVID 19 ser vi yderligere ind i et mere markedsbestemt prisfald på udlejningsejendomme. Måske er der tilsigtet og måske er det utilsigtet, men forslaget kan meget vel medføre, at man for de gamle (og kun

de gamle) andelsboligforeninger afkobler maksimalprisen fra markedsprisen i en meget lang periode.

4. Der er behov for at få præciseret, at hvis en andelsbolig inden den 1. juli 2020 er moderniseret i et omfang, der svarer til kravene i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, så kan den (gen)udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis andelsboligforeningen omdannes til udlejningsejendom efter den 1. juli 2020
5. Af Ministeriets høringsnotat fremgår, at man i lovforslagets bemærkninger vil præcisere, at andelsboligforeninger frit kan vælge mellem forskellige indhentede valuarvurderinger, hvilken vurdering, der skal lægges til grund for den "fastfrosne værdi". Der er i givet fald tale om etablering af en helt ny retstilstand, idet Højesteret som bekendt har fastslået, at foreningerne har pligt til at lægge den senest indhentede vurdering til grund. Vælger man at etablere en ny retstilstand på området, henstiller vi til, at man søge ændringen gennemført som lovgivning i stedet for at putte med det i lovforslagets bemærkninger.
6. Ministeriet lægger op til, at andelsboligforeninger med fastfrosne valuarvurderinger kan opskrive værdien af disse med værdien af forbedringer, der tilgår ejendommen i forbindelse med byggesager. EjendomDanmark henleder i den forbindelse Boligudvalget på, at den relevante bestemmelse i andelsboliglovens § 5, stk. 3 (i forslaget § 5, stk. 4) efter fast praksis fastlagt med udgangspunkt i Boligministeriets eget cirkulære ikke finder anvendelse på ejendomme, der anvender valuarvurderinger til værdiansættelse. Hvis man ønsker at ændre denne retstilstand, så man sidestiller håndteringen af forbedringer uanset værdiansættelsesmetode, anbefaler EjendomDanmark, at en sådan ændring finder udtryk i bestemmelsen.

Ad. L 177

1. EjendomDanmark anerkender, at bestemmelsen i § 5, stk. 5, nr. tager sigte på at sikre, at indførelse af en karensperiode ikke får tillagt tilbagevirkende kraft, men bestemmelsen er formuleret uden sigte på, at lejligheder lovligt kan moderniseres og udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 efter den 1. juli 2020, mens en karensperiode kan indtræde på et vilkårligt meget senere tidspunkt. Selvom det formentlig er utilsigtet, vil bestemmelsen efter sit indhold betyde, at en i øvrigt lovlig moderniseret lejlighed, hvor arbejder udføres i 2022, ikke kan genudlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis ejendommen fx sælges 2024.

EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at bestemmelsen i § 5, stk. 5, nr. 1 ændres til:

"Udlejning og genudlejning af lejemål, der allerede inden ikrafttræden af en vilkårlig karensperiode kan udlejes efter § 5, stk. 2"

Samtidig anbefaler EjendomDanmark, at det præciseres i bemærkningerne, at et lejemål, der lovligt har kunne udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 altid kan genudlejes

efter denne bestemmelse uanset, om ejendommen er undergivet en karenperiode eller ej.

2. I boligreguleringslovens § 5, stk. 5, nr. 2 fritages kontrolskifte ved arv m.v. I høringsnotatet argumenterer Boligministeren mod at indføre samme retstilstand for generationskifte i levende live med den begrundelse, at der kan medføre omgåelse.

EjendomDanmark bemærker, at omgåelse kan imødegås, hvis det fx præciseres, at generationsskifte kun undtages, hvis det sker til fx de to første arveklasser.

Uden rimelige generationsskiftemuligheder må man forvente, at en endnu større andel af ejendommene ender hos udenlandske investorer.

Ad. L 178

1. EjendomDanmark anerkender, at transparens og gennemsigtighed er gode forudsætninger, når lejerne skal have bedre muligheder for at varetage egne interesser, men orienteringspligten i en ny bestemmelse i lejelovens § 107a forekommer ikke hensigtsmæssig, fordi man ikke skelner mellem væsentlige og uvæsentlige afgørelser, ligesom man individualiserer orienteringspligten i stedet for at benytte de teknologiske muligheder, der er for at samle afgørelser på en for alle tilgængelig portal. En portalløsning, hvor man sikrer, at myndighederne uploader sager, kan designes med intelligente søgefunktioner, der giver lejere betydelig bedre mulighed for at sikre sine rettigheder end, hvad der kommer af en strøm af tilfældige orienteringer.

EjendomDanmark anbefaler Boligudvalget, at man i forbindelse med forslaget behandling får kigget nærmere på:

1. Hvordan sikrer man, at lejerne bliver orienteret om relevante afgørelser, men at de omvendte ikke ulejliges med for dem uvæsentlige sager. Blot for at understrege mængden af sager, så afsagde De københavnske Huslejenævn i 2019 i alt ca. 1.600 afgørelser. Skønmæssigt vil disse afgørelser skulle distribueres 40 – 50.000 gange. Fra Bolius' undersøgelse i forbindelse med 5.2 debatten ved vi, at kun 45 af disse sager handlede om huslejens størrelse i 5.2 lejemål.
2. Man kan fx overveje at undtage orienteringspligten fra sager om fraflytningsopgørelser, individuelle forbrugsregnskaber, vanrøgt, vedligeholdelsesmangler m.v., idet sådanne sager er helt konkrete og dermed uden præjudikat for andre.
3. I alle sager om varsling af lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer, omkostningsbestemt husleje, skatter og afgifter er beboerrepræsentationerne eller lejerne kollektivt parter i sagerne. Her går afgørelserne næsten uden undtagelse direkte til alle lejerne eller beboerrepræsentationerne, og en yderligere orientering fra udlejerens side er dermed overflødig.

4. Strafbestemmelsen for at overse orienteringspligten savner fuldstændig proportionalitet. Ingen rettigheder fortabes, hvis udlejer kommer til at overse orienteringspligten, så det kan meget vel resultere i, at man helt unødvendigt lægger beslag på anklagemyndighed og domstole. Anklagemyndighed og ikke mindst domstole skal nemlig påse, at der foreligger proportionalitet mellem forseelse og straf, men stribevis af anmeldelser kan lægge beslag på den tid, myndighederne i forvejen ikke har for meget af.

Bedst af alt vil det være, om man besindede sig på, at de relevante afgørelser fremover bliver offentliggjort af myndighederne på en portal som huslejenaevn.dk

2. Med den nye bestemmelse i lejelovens § 47, stk. 3 omdefinerer man principperne for fastlæggelse af lejeværdien. Der foretages dermed et indgreb i lejedannelsen for de mere end 250.000 småhuse og lejeboliger i de uregulerede kommuner, som slet ikke er reguleret af boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

Man går dermed langt videre i reguleringen på de generelle principper i lejelovgivningen end, hvad der er belæg for, når man i øvrigt har aftalt, at man kun åbner lejelovsforliget fra 2014 i relation til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Med venlig hilsen

Morten Østrup Møller
juridisk direktør