

By og Boligudvalget
Folketinget
1217 København K

15. februar 2015

Side 1 af 2

Til medlemmerne af Folketingets By og Boligudvalg

Vedr. bemærkninger til lovforslag nr. L 97 fremsat den 17. december 2014.

Overordnet skal vi i vores arbejde med opførelse af nye ejendomme, herunder som bruger af lejelovgivningen protestere mod forslag om Forbud mod aftalte trappelejestigninger i ejendomme opført efter 1991.

Det bemærkes:

Ministeriet har tilkendegivet den opfattelse, at trappeleje aftaler kun bliver anvendt i et meget begrænset omfang, hvilket er en grundlæggende urigtig oplysning, idet trappelejeaftaler anvendes i et meget bredt omfang, og anvendes overvejende i ejendomme opført efter 1991, d.v.s regulering med bestemte beløb til bestemte tidspunkter anvendes i dag i indtil flere hundrede tusinde lejemål.

En afskaffelse af muligheden for at aftale trappeleje, betyder at mange udlejere, der på baggrund af denne regel har investeret - også til positiv gavn for den danske samfundsøkonomi – i opførelse af ejendomme efter 31.12.1991 bliver:

1. Frataget en mulighed for at aftale en indslusningsleje (lavere end markedslejen) med en senere trappeleje regulering, hvilket giver en afgørende og nødvendig sikkerhed for bygherre samt mulighed for opnåelse af finansieringstilsagn til igangsættelse af nybyggerier, idet indslusningsleje sikrer en nyopført ejendom kan udlejes, når et boligprojekt står færdigopført. Dette er en helt normal betingelse fra finansieringskilder i synliggørelsen af et givent projekts fremtidige rentabilitet og belåningsmulighed baseret på et vurderet fremtidigt minimum lejeniveau. Afskaffelse af muligheden for at aftale trappeleje i nyopførte ejendomme **vil givetvis og i et betydeligt omfang betyde færre fremtidige nyopførte ejendomsprojekter til væsentlig skade for samfundsøkonomien, herunder for skabelsen af arbejdspladser indenfor byggeriet m.m.**
2. Frataget en administrativ enkel reguleringsregel. **En afskaffelse af muligheden for trappeleje, vil desuden betyde højere administrationsomkostninger.** Dette er ikke rimeligt, og understøtter ikke investeringer i opførelse af nye ejendomme.

Afskaffelse af muligheden for at aftale trappeleje i nyopførte ejendomme må forventeligt medføre **højere 1. års lejepriser i nyopførte ejendomme, idet udlejer forventeligt må sikre/udbyde til en højere 1. års leje, såfremt udlejer alene kan vælge at regulere lejen efterfølgende efter nettoprisindekset**, hvilket fremover vil resultere i en ringere regulering af huslejen, som endda kan vise sig at blive en negativ regulering (nedsættelse af huslejen) ved deflation, hvilket i øvrigt må være et helt aktuelt scenarie at forholde sig til. Jvf. ”Nyt fra Danmarks Statistik” af 21.01.2015 faldt priserne i december i EU i forhold til samme måned året før.

Har medlemmerne af Folketingets By og Boligudvalg forholdt sig til de givetvis ret markante negative påvirkninger af nybyggeriet - med afsæt i begrænsede finansieringsvilkår for potentielle nye ejendomsprojekter - med "kommende" lejekontrakter, hvis huslejeniveau deflateres efter nettoprisindekset (et faldende lejegrundlag), ellers kan jeg kun opfordre Udvalget hertil.

En ændring af reglen bør derfor ikke omfatte lejemål taget i brug/opført efter 31.12.1991, hvor der på nuværende tidspunkt er mulighed for at aftale trappeleje.

Vi foreslår derfor, at der bliver fremsat et ændringsforslag til L97, hvor muligheden for at aftale regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) opretholdes for ejendomme taget i brug efter 31.12.1991.

Med venlig hilsen

Thomas Havemann
B2 HOLDING A/S