

By og Boligudvalget
Folketinget
1217 København K

20. februar 2015

Side 1 af 2

**Til medlemmerne af Folketingets
By og Boligudvalg**

Jeg skal takke for Ministeriets svar af 19. februar 2015, som jeg imidlertid kun delvis anser som fyldestgørende i forhold til det samlede indhold af min henvendelse af 15. februar 2015.

Jeg skal derfor høfligst anmode om, at følgende besvares af *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter*:

1. Er *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter* enig i der ved en regulering af huslejen efter nettoprisindekset kan ske årlig negativ regulering af huslejen, og dermed en for udlejer faldende nominal husleje?
2. Mener *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter*, at en fremtidig potentiel set negativ årlig regulering af huslejen (faldende nominal husleje) iht. en indgået aftale om regulering efter nettoprisindekset er rimelig for Udlejere, når Udlejer omvendt vedr. ejendommens udgiftsposter til f.eks. administration og vicevært samtidig kan/vil opleve positive årlige stigningstakter i ejendommens samlede driftsudgifter?
3. *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter* har i andre besvarelser henvist til at regulering efter nettoprisindekset sikrer en fastholdelse af værdien af huslejen. Dette vil isoleret set tilsvarende kunne besvares af Ministeriet omkring situationen med en negativ udvikling i nettoprisindekset (deflation).
Imidlertid har Udlejere sædvanligvis en belåning (f.eks. realkreditlån) i de ejendomme som udlejes, hvilken gæld optages i nominelle beløb, hvis værdi ved en negativ udvikling i nettoprisindekset (deflation), betyder en højere gæld målt i reale pris-termer, og deraf for Udlejer isoleret set højere låneomkostninger/ejendomsudgifter målt i reale priser.
 - A. Mener *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter* det er rimeligt i sammenhæng med omtalte situation (mismatch i udviklingen mellem reale indtægter og reale udgifter) - at fastholde, at Udlejere af ejendomme taget i brug efter 31.12.1991 fremover alene kan vælge at regulere huslejen efter nettoprisindekset ?
 - B. Mener *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter* at omtalte situation vil virke negativt for nyinvesteringer indenfor byggeriet?
4. Hvilken økonomisk størrelsesorden vurderer *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter* de eventuelle negative økonomiske konsekvenser for nybyggeriet/erhvervslivet kan opgøres til, forårsaget af en afskaffelse af muligheden for at anvende trappeleje som husleje-reguleringsprincip, når der tages højde for, at potentielt set færre nye ejendomsprojekter vil blive gennemført, når Udlejer *enten: A)* ikke vælger at indgå aftale om lejeregulering *eller B)* vælger at indgå aftale om lejeregulering i.h.t. udviklingen i nettoprisindekset, som kan betyde et nominal set faldende huslejeniveau, målt år mod år?

Ministeriet bedes for fuldstændighedens skyld også inddrage effekten fra følgende i betragtningen: **A)** de af ovennævnte afledte forringede finansieringsvilkår for potentielle nye ejendomsprojekter, som på denne baggrund ikke gennemføres **B)** investorers, herunder Pensionkassers mulige lavere investeringslyst på baggrund af forbud mod huslejeregulering med bestemte beløb på bestemte tidspunkter (trappeleje).

Jeg skal fortsat opfordre til, at en afskaffelse om reglen om trappeleje ikke bør omfatte lejemål taget i brug/opført efter 31.12.1991.

Med venlig hilsen

Thomas Havemann
B2 HOLDING A/S