

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98

DATO: 26. marts 2020
SAGSNR.: 2020 - 741
ID NR.: 654867

trm@trm.dk

Høring - over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Ved e-mail af 21. februar 2020 har Transport- og Boligministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger til Ministeriets lovforslag, som vil blive behandlet hver for sig:

1 – Forslag til lov om ændring om lov af midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (karensperiode ved erhvervelse mv. Af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger)

§ 1 indeholder en ny bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, om karensperiode. Det fremgår af denne bestemmelse, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, alene finder anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte. Kontrolskifte er et nyt juridisk begreb, som søges nærmere defineret i de følgende numre 1-8, som kommenteres nedenfor.

Det er overordnet Advokatrådet vurdering, at der i bestemmelsen mangler en præcisering af, hvorvidt allerede etablerede § 5, stk. 2, lejemål også ved kontrolskifte vedbliver at være § 5, stk. 2, lejemål, og således også inden for den 5-årige periode kan genudlejes som § 5, stk. 2, lejemål.

Ad § 5, stk. 4, nr. 1

Kontrolskifte defineres som ”erhvervelse af mindst 50 % af ejendomsretten”. Det er Advokatrådet vurdering, at det vil være mere retvisende at betegne det som erhvervelse af mindst 50 % af ejerandelene.

For at sikre formålet med bestemmelsen, kunne denne suppleres med en tidsmæssig begrænsning for at forhindre, at der over en årrække i små bider under 50 % kan ske overdragelse af ejerandele, som således efter 2-3 år er oppe på en samlet overdragelse af mere end 50 % af ejerandelene. Den tidsmæssige afgrænsning bør i så tilfælde være af samme længde som karenperioden.

Ad § 5, stk. 4, nr. 2

I bemærkningerne til bestemmelsen henvises til selskabslovens §§ 6-7 således, at der ved bestemmende indflydelse forstås den selskabsretlige definition heraf, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5. Det er Advokatrådets vurdering, at denne kobling med fordel kunne fremgå mere tydeligt i selve lovteksten.

Ad § 5, stk. 4, nr. 3

Som bestemmelsen er udformet, er det ikke præcist angivet, hvad der forstås ved: ”Et skifte af mindst 50 % af de ultimative ejere”. Det bør præciseres i bestemmelsen, hvorvidt det er ejerantal eller ejerandele. Det er Advokatrådets vurdering, at det mest retvisende vil være, at det i bestemmelsen præciseres, at der er tale om skift af mindst 50 % af de ultimative ejerandele, da kontrolskifte netop er et ejerskifte af mere end 50 % af ejendomsretten.

Ad § 5, stk. 2, nr. 4 – 8

Ingen bemærkninger.

Ad boligreguleringslovens § 5, stk. 5

Ingen bemærkninger.

AD § 2 – Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – ny § 7, stk. 2

Ministeriet foreslår, at der i andelsboligforeningsloven fastsættes stemmeregler for andelsboligforeningers beslutning om salg af foreningens ejendom og opløsning af foreningen ved likvidation. Forslaget er ikke nærmere begrundet i bemærkninger bortset fra, at Ministeriet angiver, at man vil lovfæste det hidtidige ”normalt anerkendte krav om, at en beslutning om opløsning af en andelsboligforening kræver tilslutning fra 4/5 af andelshaverne.” Advokatrådet er ikke bekendt med, hvorvidt dette er en sædvanlig bestemmelse i andelsboligforeningers vedtægt.

Advokatrådet bemærker generelt, at der i Danmark en tradition for, at foreninger kan organisere sig, som de vil og i henhold til de regler, som foreningen selv fastsætter.

Der gælder i lovgivningen i dag ingen bestemmelser hverken i andelsboligforeningsloven eller i selskabslovgivningen om stemmekrav for foreninger. Det tætteste vi kommer på en sammenligning, er bestemmelsen i andelsboligforeningsloven om, at mindst 60 % af ejendommens lejere af beboelseslejligheder skal melde sig ind i andelsboligforeningen, for at lejerne kan acceptere et lejelovstilbud.

Ved sammenligning til selskabslovgivningen er det relevant at kigge på selskabslovens § 217, om likvidation. Efter denne bestemmelse kræver beslutning om likvidation et flertal svarende til det flertal, der er gældende for vedtægtsændringer, jf. selskabslovens § 217, stk. 2. Dette flertal er, jf. selskabslovens § 106, et kvalificeret flertal på 2/3 af de stemmer, som er afgivet, og derudover 2/3 af den repræsenterede stemmeberettigede kapital.

Tilsvarende gælder efter selskabslovens § 339, stk. 2, samme krav om 2/3 flertal til godkendelse af et overtagelsestilbud af et aktieselskab.

Advokatrådet kan i lys af ovenstående ikke se den juridiske og/eller økonomiske begrundelse for i andelsboligforeningsloven at indsætte et krav om 4/5 flertal, når reglen i selskabslovgivningen for samme situation er 2/3, og når der i øvrigt er tradition for, at foreninger kan organisere sig, som de vil.

Advokatrådet finder endvidere, at ikrafttrædelsesbestemmelsen for denne bestemmelse, jf. § 3, stk. 3, er uklar, idet forslaget ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, ”der før lovens fremsættelse på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget andet flertalskrav til opløsning af andelsboligforeningen”. Af denne bestemmelse synes at fremgå, at andelsboligforeninger, som har en gældende regel for flertal for beslutning om salg og likvidation, ikke er omfattet af den nye bestemmelse. Såfremt det er meningen, at bestemmelsen alene skal gælde for nystiftede andelsboligforeninger, bør dette fremgå af selve bestemmelsen i § 7, stk. 2.

AD 2 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

Dette forslag indeholder regler om øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og fastfrysning af valuarvurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme.

Ad § 1 - § 5, stk. 3, 1. punktum

Ingen bemærkninger.

Ad § 2 – Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 3

Med denne bestemmelse indføres en fastfrysning af valuarvurderinger af andelsboligforeningers ejendomme, som gennemføres inden 1. juli 2020.

Advokatrådet bemærker at det kan resultere i ugenomsigtighed, at indføre særlige bestemmelser, som på ubestemt tid fastfryser ikke offentligt tilgængelige valuarvurderinger. Advokatrådet vurderer endvidere at bestemmelsen kan sætte pres på landets valuarer for at foretaget særligt høje vurderinger i 2020.

Fristen i bestemmelsen om, at valuarvurderingen skal foreligge inden 1. juli 2020, anbefales forlænget grundet den nuværende Corona krise.

AD 3 – Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (styrkelse af lejerne)

Ad § 6 a

Advokatrådet bemærker, at det er specielt at udarbejde en særlig lovregel, som forhindrer, at 2 parter forhandler sammen om et specielt emne – at bringe lejeforholdet til ophør.

Ad § 47, stk. 3 og § 107 a

Ingen bemærkninger.

Ad § 2, nr. 1, § 5, stk. 2, 1. punktum

Ingen bemærkninger.

Ad § 5, stk. 3

Ingen bemærkninger.

Ad § 39, stk. 2, 1. punktum

Der er tale om en væsentlig forhøjelse af det gebyr, som udlejer skal betale ”når lejeren får fuldt medhold i Nævnet”. Advokatrådet finder derfor anledning til at

opfordre Boligministeren til at præcisere begrebet ”fuldt medhold”, idet dette bliver administreret forskelligt i landets Huslejenævn. En lejer kan indbringe en sag om gældende husleje blot med krav om nedsættelse men ikke med et præcist krav om en nedsættelse. Nedsætter Huslejenævnet derfor lejen endog bagatelagtigt, får lejeren fuldt medhold, og udlejer skal betale beløbet til Huslejenævnet. Det er på den baggrund Advokatrådet vurdering, at disse forhold bør præciseres i bestemmelsen.

Ad § 40 a

Ingen bemærkninger.

Ad § 3 - Ikrafttrædelsesbestemmelser

Det bør i bestemmelsens stk. 3 præciseres, at reglen om Huslejenævnets besigtigelse alene gælder for nyetablerede § 5, stk. 2 lejemål således, at alle tidligere § 5, stk. 2 lejemål også efter 1. juli 2020 nu kan genudlejes som § 5, stk. 2 lejemål.

Udvalg til vurdering af finanseringsreglerne for andelsboligforeninger

I den politiske aftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om: ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger” er det besluttet, at der skal nedsættes et udvalg med relevante myndigheder og andre interessenter på området med henblik på at gennemgå mulige ændringer af finansieringsreglerne for andelsboliger.

Advokatrådet har i høringssvar af 31. oktober 2018 over udkast til bekendtgørelse om god skik for boligkredit samt i høringssvar af 16. januar 2020 over udkast til vejledning om bekendtgørelse om god skik for boligkredit fremkommet med en række bemærkninger til de nugældende finansieringsregler. Samtidig fremhævede Advokatrådet i høringssvaret af 16. januar 2020, at Advokatrådet gerne stiller sig til rådighed for arbejde i udvalg om dette vigtige emne.

Advokatrådet stiller derfor gerne specialistviden til rådighed for arbejdet i det kommende udvalg.

Med venlig hilsen


Andrew Hjuler Crichton
Generalsekretær

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Sendt med e-mail til trm@trm.dk

København, den 20. marts 2020

Høringssvar over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har den 21. februar 2020 sendt ovennævnte udkast i høring med frist for bemærkninger den 20. marts 2020.

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har følgende bemærkninger til de 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

ABF finder alene anledning til at kommentere de dele af de tre udkast, som direkte relaterer sig til andelsboligforeninger, det vil sige værdiansættelse og opløsning af andelsboligforeninger.

Fastholdelse af valuarvurdering

Det fremgår af lovforslaget, at en andelsboligforening kan vælge at fastholde en valuarvurdering af ejendommen tidsubegrænset. Det fremgår endvidere, at fastholdelse kan ske for valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets forventede ikrafttrædelse den 1. juli 2020.

Af den foreslåede ny § 5, stk. 3 i forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kræves det, at valuarvurderingen blot skal være foretaget inden 1. juli 2020, og at det ikke er en forudsætning, at vurderingen har dannet grundlag for fastsættelse af andelsværdien. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår endvidere, at det skal være den seneste vurdering, der fastfryses. Dette kan potentielt være en vurdering, der allerede er påvirket af den usikkerhed, som de politiske forhandlinger og lovforslaget har medført på markedet. Det bør derfor tilføjes, at der kan anvendes en tidligere indhentet valuarvurdering, hvis den er højere end den senest indhentede. Krav om, at det er den senest indhentede valuarvurdering, der kan fastholdes, bør desuden fremgå direkte af bestemmelsen i loven, og ikke kun af bemærkningerne.

Det fremgår hverken af bestemmelsen eller lovforslagets bemærkninger, om det tillige er et krav, at valuarvurderingen skal være gyldig på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Da det i gældende § 5, stk. 2, litra b er et krav, at valuarvurderingen er under 18 måneder gammel, forudsætter vi, at dette stadig er et krav for at kunne foretage fastholdelse. Dette også set i lyset af, at vurderinger, der er gyldige ved lo-

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



vens ikrafttræden, er udarbejdet efter reglerne fastsat ved bekendtgørelse nr. 978 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. En præcisering bør indeholdes i lovforslaget.

Der er ikke i lovforslaget eller bemærkningerne fastsat en frist for, hvornår fastholdelse af en valuarvurdering skal foretages. Vi lægger derfor til grund, at der ikke gælder en frist for, hvornår en andelsboligforening kan vælge at benytte sig af en vurdering, der er indhentet inden 1. juli 2020. En forening, der i dag benytter den offentlige vurdering eller anskaffelsessummen vil dermed kunne indhente en valuarvurdering inden 1. juli 2020, og først bruge den om flere år. En præcisering af dette bør indeholdes i lovforslaget.

Foreninger, der er stiftet inden 1. juli 2020, men fortsat er omfattet af karenperioden i gældende § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven, forudsættes tilsvarende at kunne indhente en valuarvurdering inden lovens ikrafttræden, som efterfølgende kan fastholdes, når karenperioden på 2 år er gået.

Flertalskrav ved opløsning af andelsboligforeninger

Ved undtagelsen af andelsboligforeninger for karenperioden ved kontrolskifte, kan der forventes et væsentligt øget pres på andelsboligforeninger fra investorer. I udkast til forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, er der i ny § 7, stk. 2 indsat krav om, at forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kun kan vedtages med et flertal på 4/5 af samtlige mulige stemmer. Af ikrafttrædelsesbestemmelsen fremgår det dog, at bestemmelsen kun gælder for foreninger, der er stiftet efter lovens ikrafttræden, og foreninger, der allerede har dette flertalskrav i deres vedtægter. Dermed undtages eksisterende andelsboligforeninger, der i dag har et lavere flertalskrav i deres vedtægter. Bestemmelsen bliver derfor ikke et tilstrækkeligt effektivt værn mod opløsning af eksisterende andelsboligforeninger, idet der er et betydeligt antal foreninger, der i dag har et flertalskrav ved salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning på 2/3 eller 3/4 af samtlige mulige stemmer.

ABF skal pointere, at det ikke fremgik af den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, at eksisterende foreninger med et lavere flertalskrav skulle undtages fra lovfæstningen af normalvedtægts krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning. Vi skal endvidere bemærke, at der findes adskillige eksempler på, at lovgivning er vedtaget med virkning for alle andelsboligforeninger uanset modstridende bestemmelser i foreningens vedtægter, herunder fx § 6a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som fastsætter, at der kan foretages arrest og udlæg, og at andelshaver kan pantsætte sin andel, uanset modstående vedtægtsbestemmelse. Af § 7c og § 7f i samme lov fremgår tilsvarende bestemmelser, der er gældende uanset modstående vedtægtsbestemmelser. Der skal også henvises til de fremsatte forslag vedrørende lov om ejerlejligheder og dertil knyttet ny normalvedtægt, hvor det forudsættes, at den nye normalvedtægt skal være gældende.

Der er således ikke noget til hinder for, at et skærpet flertalskrav lovfæstes med virkning for alle andelsboligforeninger.

Flertalskravet er angivet til 4/5 af samtlige mulige stemmer for forslag om salg af fast ejendom og om foreningens opløsning. ABF mener, at kravet skal skærpes til 9/10 for forslag om foreningens opløsning, idet der



bør stilles så store krav til enighed i foreningen, når der er tale om så indgribende en beslutning. Det er i øvrigt ABF's opfattelse, at et krav på 9/10 ikke vil være en hindring for nødlidende foreningers muligheder for opløsning, da erfaringen viser, at det her er i alle andelshaveres interesse, at foreningen opløses.

Det anbefales, at flertalskravet til salg af fast ejendom og til opløsning af foreningen differentieres, idet ABF ikke finder anledning til at stille tilsvarende krav om 9/10 flertal ved fx frasalg af tagetagen til en developer til for eksempel etablering af tagboliger, jf. nugældende lov om ejerlejligheder § 7 a, jf. § 10, stk. 2.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

Vandkunsten 3, 4. sal
1467 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Transport- Bygnings og Boligministeriet
1220 København K

Fremsendes via e-mail trm@trm.dk

Den 20. marts 2020

Høringssvar vedrørende 3 udkast til lov om ændring af lov om leje, love om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Med henvisning til ministeriets høringsbrev af 21. februar 2020 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger til ministerens forslag.

Overordnet mener BOSAM om lovforslagene, at det er positivt at der kommer en opstramning af lovgrundlaget for brugen af BRL § 5, stk. 2, selvom vi naturligvis helst havde set at muligheden for at udleje efter BRL § 5, st. 2 helt blev fjernet.

Det samlede tiltag er efter vores opfattelse positivt, men vi skal ikke undlade at bemærke, at tiltagene ikke vil bevirke at der kommer flere billige boliger i de store byer i Danmark.

Tiltagene vil samlet set efter vores opfattelse betyde at stigningstakten af boliger der overgår fra den omkostningsbestemte leje til det lejedes værdi vil falde, men de boliger der er omfattet af den omkostningsbestemte leje vil stadig forsvinde. Det er desuden

vigtigt, at pointere at disse billige boliger aldrig kommer igen og der derfor vil være et opadgående pres på huslejerne i de store byer.

Samtidig er det vigtigt i forbindelse med implementeringen af de mange tiltag at have fokus på at ventetiden og kvaliteten af sagsbehandlingen i huslejenævnene rundt om i Danmark fortsat er på et acceptabelt niveau, hvilket vil betyde at det skal sikres at de nødvendige ressourcer er til stede.

---oo0oo---

Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne).

1. Fastsættelse af det ledes værdi

Efter BOSAM har væsentlighedskriteriet gennem årene været en medvirkende faktor til at få huslejeniveauet til at stige mere end udviklingen i indkomstgrundlaget for de lejere der skal betale huslejen.

At fjerne væsentlighedskriteriet vil derfor helt naturligt være med til at afdæmpe de stigninger i huslejeniveauet vi har set de sidste 10 år.

I praksis kan skønnet dog i Huslejenævnene have en tendens til stadig at stige markant mere end f.eks. nettoprisindekset. Det ville således være ønskeligt hvis der udover fjernelsen af væsentlighedskriteriet blev taget stilling til med hvilket stigningstakt to ens lejligheder i samme ejendom skal skønnes efter ift det ledes værdi. Problemet opstår f.eks. hvis 2 ens lejligheder er moderniseret på samme måde i f.eks. 2016 og 2020. Hvilken leje skal de to lejligheder fastsættes til?

Efter BOSAMs opfattelse er at stigningen bør være efter nettoprisindekset. Brugen af nettoprisindekset vil sikre at udviklingen i det ledes værdi over årene ikke stiger mere end den almindelige prisudvikling i samfundet. Det skal hertil bemærkes, at hvis denne regulering indføres vil det være medvirkende til at holde det offentlige udgifter til boligstøtte nogenlunde i ro.

2. Forbud imod at betale for at flytte

Det er meget positivt at det bliver ulovligt at give lejere penge for at flytte, men vi er i BOSAM bekymret for om lejerne kan bevise at det er sket. Det er nemlig stadig lovligt at indgå en frivillig aftale og bekymringen er at den stærke part (udlejer) kan tryne den svage part (lejer). I BOSAM ser vi derfor helst at alle former for kompensation for at flytte bliver ulovlige.

3. Sammenligningslejemåls bevisværdi

Det er meget positivt, at lejemål der har været genstand for en behandling i huslejenævnet får større bevislig vægt end ikke prøvede lejemål. At sammenligningslejemål skal have en husleje som er prøvet og fastsat i overensstemmelse med lejelovgivningen burde være det mest naturlige, da en leje der ikke er fastsat i forhold til lejelovgivningen naturligvis ikke bør have til så stor bevislig vægt da det jo ikke er sikkert at det er en lovlig leje.

4. Besigtigelse forud for moderniseringens iværksættelse

Når der skal laves en vurdering af hvor store forbedringer der er lavet i en bolig med henblik på at vurdere om boligen er gennemgribende moderniseret er det en meget vigtig forudsætning at vide hvordan boligen så ud inden forbedringsarbejderne gik i gang.

Med denne regelændring vil grundlaget for at vurdere moderniseringens størrelse kunne ske på et godt og oplyst grundlag hvilket er med til at sikre den bedst mulige retsstilling.

For at sikre at ventetiden i Huslejenævnet ikke stiger, vil BOSAMs forslag til en løsning være at der i Huslejenævnet ansættes en byggetekniker der laver disse registreringer.

5. Udveksling af oplysninger ved behandling af huslejesager

Det er rigtig godt at oplysningerne samkøres mellem huslejenævn og Grundejernes Investeringsfond, da det vil være medvirkende til at sikre at fordelingen mellem udgifter og forbedring sker efter lovgivningen.

Der kan dog stadigvæk være et lille smuthul hvis en udlejer først udlejer den gennemgribende moderniserende lejlighed efter BRL § 5, stk. 1 og først når den næste lejer flytter ind udlejer efter BRL § 5, stk. 2. Idag, vil vedligeholdelsesudgifter kunne indgå i udgifterne til udvendig vedligehold når der udlejes efter BRL 5, stk. 1 (imodsætning til udlejning af BRL § 5, stk. 2).

6. Oplysning af huslejenævnsafgørelser i ejendommen

Det er et meget positivt tiltag, at der skabes større gennemsigtighed i afgørelser der vedrører den enkelte beboelsejendom. Det vil helt naturligt være med til at skabe bedre sagsgang i Huslejenævn hvis denne gennemsigtighed vedtages.

---oo0oo---

Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger)

1. Karensperiode for benyttelse af boligreguleringens § 5, stk. 2, ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme

BOSAM ser positive aspekter ved at indføre en karensperiode, da dette tiltag vil være medvirkende til at dæmpe den tiltagende spekulation, der især efter kapitalfondenes indtog i de store byer har været de seneste par år. Tiltaget vil dog efter vores opfattelse kun have en påvirkning på de kortsigtede investorer, mens de mere langsigtede

investorer som f.eks. pensionskasserne ikke vil blive påvirket nævneværdigt at karenperioden. Når vi i BOSAM netop fremhæver pensionskasserne er det fordi at de i stor udstrækning opkøber udlejningsejendomme, og ved hver ny udlejning moderniserer lejlighederne for at udleje efter BRL § 5 stk. 2. Denne praksis berøres ikke, og er den helt store årsag til at der bliver færre og færre boliger som den almindelige borger kan betale i de store byer i Danmark. Det er her vigtigt at pointere at de boliger som omdanners fra billige boliger til dyre BRL § 5 stk. 2 boliger aldrig kommer igen, da der ikke kan bygges billige boliger. Så når de billige boliger er væk er de det for altid.

Indførelsen af det grønne incitament med energiforbedringer på 3.000 kr. pr. m² hvorved at en køber derved kan undgå de 5 års karenperiode har både positive og negative effekter.

Det er en positiv effekt at de ældre udlejningsejendomme bliver energiforbedret, da det både vil gavne miljøet og muligvis få en bedre energiøkonomi i ejendommene til gavn for lejerne.

De mulige negative effekter er risikoen for at der bliver overforbedret dvs laves energiforbedringer for alene at nå grænsen på 3.000 kr. pr. m² de uden hensyn til hvorvidt det er rentabelt at investere i energiforbedringerne. Vi har f.eks. set forslag fra en udlejer der indebærer at glassene i 4 år gamle energivinduer blev udskiftet for at sikre en bedre varmeøkonomi i en ejendom. En sådan udskiftning vil både miljømæssigt og økonomisk være helt forkert – I BOSAM mener vi at der skal energiforbedringer skal laves med omtanke på både økonomi og miljøet.

Derudover skal det bemærkes, at en lejlighed på 60 m² der energiforbedres for kr. 180.000 få en lejeforhøjelse på kr. 10.800 om året eller kr. 900 om måneden. Da der i forslaget er tale om at hele ejendommen skal energiforbedres vil det betyde at f.eks. en folkepensionist der bliver boende i sin bolig således vil få en lejeforhøjelse på 900 kr. pr. måned¹ for at udlejer kan udleje en ledig lejlighed efter BRL § 5, stk. 2.

Vi skal i denne forbindelse henvise til lejeloven § 58, stk. 3 der angiver at udlejer højst kan få en forbedringsforhøjelse der svarer til den besparelse som forbedringen medfører for lejeren. I praksis ser vi desværre, at beregningen af forbedringen tager

¹ 60 m² á kr. 3.000 kr. giver en forbedringsforhøjelse på kr. 180.000. Ved en 20 årig ydelse på 6% vil det give en årlig huslejeforhøjelse på 10.800 kr. eller kr. 900 pr måned.

udgangspunkt i udgiften til energiforbedringen på trods af LL § 58, stk. 3 i stedet for den besparelse som forbedringen medfører for lejeren.

2. Lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger

BOSAM mener at det er positivt at det bliver en større andel af andelshaverne skal stemme for en opløsning af andelsboligforeningen, da konsekvenserne ved en opløsning af foreningen kan være svære at overskue for den enkelte andelshaver.

---oo0oo---

Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

1. Øgede energikrav

Det er positivt, at der stilles øgede energikrav til de ejendomme hvor boliger kan udlejes efter BRL § 5, stk.2 – det er godt for både miljøet og for lejerne.

I BOSAM er vi dog skeptiske med hensyn til de energirapporter der benyttes til at vurdere om energikravene er overholdt. Vi har en opfattelse af at alle energirapporter ikke altid fortæller den fulde sandhed om en ejendoms energirammer. Dette bygger vi dels på de oplevelser vi selv har haft med energirapporter, men også via den undersøgelse som Energistyrelsen lavede i 2017 over energirapporter i en families huse. Energistyrelsen kom frem til at i næsten en tredjedel af alle de undersøgte rapporter var der fejl – dette resultat kan man naturligvis ikke direkte overføre til energirapporterne i udlejningsejendomme, men resultatet viser at der er et problem.

BOSAMs forslag er derfor at der bliver lavet enten en undersøgelse af energirapporterne i udlejningsejendommene og/eller der kommer en bedre offentlig kontrol med energikonsulenterne der laver energirapporterne.

2. Fastfrysning af valuarvurderinger og offentlig vurdering

Vi mener at den eneste rigtige løsning vil være at lade de valuarvurderinger der er lavet inden 1. juli 2020 være fastfrosset, og efterfølgende fjerne muligheden for at benytte valuarvurderinger i fremtiden. Det vil således alene være anskaffelsesprisen eller den offentlige vurdering der ligger til grund for ejendommens værdi. Dette vil sikre, at der ikke længere er denne meget uheldige kobling mellem lejelovgivningen og andelsboliglovgivningen.

Med venlig hilsen

René Suhr

Direktør



Høringssvar vedrørende de foreslåede ændringer i boligreguleringsloven m.v.

1. Generelt.

Ændringerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 m.v., som folkettinget ønsker at gennemføre, er en kompliceret affære som får konsekvenser for boligmarkedet i Danmark. Byggesocietetet anerkender, at der er et bredt politisk ønske om at ændre BRL § 5, stk. 2. Det er dog samtidig Byggesocietetets vurdering, at ændringerne vil medføre, at det bliver mindre attraktivt at gennemføre gennemgribende forbedringer af boliglejemål.

Det er Byggesocietetets anbefaling, at ændringerne ikke må være så drastiske, at de sætter en stopper for renovering af den eksisterende boligmasse i Danmark. Bygge- og ejendomsbranchen vil meget gerne bidrage en omstilling og især til en mere bæredygtig omstilling, men incitamentet til at renovere ejendomme i Danmark må ikke fjernes. Fjernes det, vil ejendomme i Danmark blive nedslidte, og der vil være en risiko for, at det offentlige igen må bruge milliarder af offentlige kroner på byfornyelse, som det var tilfældet i 90'erne.

2. Energikrav.

Kravet til ejendommens energiramme fra mindst D til C, er et godt initiativ, som giver større incitament til at energirenovere ejendomme, og dermed hjælper på CO²-udledningen for den eksisterende bygningsmasse.

Ligeledes er muligheden for at benytte sig af BRL § 5, stk. 2 ved at opgradere energirammen på ejendomme med to niveauer et godt tiltag. Vi kan imidlertid konstatere, at en del energirenoveringer netop er gennemført eller er i gang, og derfor må det anbefales, at der laves en overgangsordning, så de aktører, der har imødekommet de politiske ønsker affødt af energisparepakken fra 2014, ikke rammes skævt i forhold til de ejere, der endnu ikke har taget initiativ til energirenovering. Ved vurderingen bør udgangspunktet derfor tages i energirammen den 1. juli 2014, hvor energisparepakken trådte i kraft, og ikke den 1. juli 2020 – både i forhold til lovforslaget om øgede energikrav § 1, nr. 1 og lovforslaget om karenperiode § 1, nr. 2.

Dermed kan man også modvirke risikoen for, at der iværksættes energiforbedringer, der samlet set vil have et negativt klimaaftryk.

3. Karenperiode.

Muligheden for at energiforbedre sig ud af karenperioden ved en investering i rene forbedringer på kr. 3.000 kr. per kvm indenfor en periode på 2 år, er et miljøvenligt tiltag, men udgiften er meget høj. Om dette reelt vil blive brugt, afhænger dels af udlejers mulighed for at indføre en lejestigning på baggrund af de konkrete arbejder (læs få

arbejderne finansieret), dels af om det overhovedet er muligt at gennemføre de ønskede energiforbedringer. I arbejderne må forventeligt også indgå en vedligeholdelsesdel, og derfor er det et meget højt investeringskrav.

I den forbindelse bør det overvejes, om der ikke skal indføres særregler for de fredede ejendomme, og de ejendomme der er bevaringsværdige og klassificerede med SAVE værdi 1-4, så de ejendomme der bidrager med høj arkitektonisk, kulturhistorisk og håndværksmæssig værdi, ikke risikerer at blive nedslidte, da der ikke er lejeindtægter nok til at dække de typisk højere vedligeholdelsesomkostninger.

I de situationer hvor man ikke kan energiforbedre sig ud af karensperioden, da må man forvente at energirenoveringerne udskydes til man nærmer sig ophøret af karensperioden. Dette er uhensigtsmæssigt og vurderes ikke at fungere som et incitament til at foretage arbejderne nu.

Karensperioden gør det mere besværligt for udlejere at foretage gennemgribende renoveringer af deres ejendomme, mens fjernelsen af lejebufferen på de 10 % mindsker værdien af gennemgribende renoveringer. Dette tilsammen vil medføre et mindre incitament til at renovere boligejendomme. Dette kan ikke undgå at få en effekt også for byggeriet. I den anledning kan det bemærkes, at der ved tiltaget kan komme en skævvridning i forhold til de mindre håndværksvirksomheder, idet de større moderniseringer som energiincitamentene lægger op til ofte ikke kan løftes af de mindre aktører, der ellers har forestået mange af netop de gennemgribende moderniseringer. Her ville en overgangsordning for energitiltagene, kunne afbøde også for denne potentielle følgevirkning.

4. Styrkelse af huslejenævnene

Det er Byggesocietetets opfattelse, at man ville kunne løse mange af de udfordringer, man forsøger at løse ved at regulere BRL § 5, stk. 2 ved at styrke huslejenævnene. Det er en del af lovforslaget, men Byggesocietetet vil gerne opfordre til, at det gøres på en klar og tydelig måde, så sagsbehandlingstiderne i nævnene reelt kan nedbringes. Stigningen i gebyret til 6.000 kr. som pålægges udlejer, når lejer får fuldt medhold virker grebet i luften og ikke som et reelt bidrag til at løse konflikter bedst muligt og mest rimeligt.

Hermed høringsvar fra Danmarks Lejerforeninger vedrørende:
'Høring om 3 lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger (Id nr.: 601566)'

Med reference til høringsmail af 21.2.2020, er Danmarks Lejerforeningers kommentarer:

Generelt

DL er meget enig i, at der skal gribes kraftigt ind overfor det skred til alt for høje lejeniveauer i private udlejningsboliger, som BRL § 5.2 er årsag til. Lejelovgivningens beskyttelse mod usaglige lejeforhøjelser er på talrige måder blevet forringet siden 1980'erne, men den største enkeltforringelse skete med indførelsen af BRL § 5.2, i 1996. De efterfølgende såkaldte 'moderniseringer' efter BRL § 5.2, har medført en absolut usaglig og helt unødvendig fordyrelse af lejeboligerne. De med foreliggende lovforslag foreslåede tiltag udgør skridt i den rigtige retning, men DL finder, at der snarest muligt bør følges op med yderligere lovgivning som i praksis fuldstændigt afskaffer § 5.2-bestemmelsen. Der er ingen samfundsinteresse i at opretholde bestemmelsens skadevirkninger.

I det følgende kommenterer vi på enkelt-tiltagene i de foreliggende tre lovforslag med det sigte, at der på det foreliggende grundlag kan opnås de størst mulige skridt i den rigtige retning.

Om karensperioden

Karensperiodens længde

Vi ser fra DL gerne, at karensperioden forlænges til eksempelvis 10 år, som oprindeligt foreslået.

Undtagelser til karensperiode

I januar-aftalen fremgår kun to undtagelser til karensperioden: 1) ejendommens energiklasse hæves med tre niveauer, og 2) omdannelse fra andelsboligforening til udlejningsejendom.

I lovforslaget er imidlertid tilføjet to yderligere undtagelser: 3) arv og 4) koncerninterne transaktioner.

Sidstnævnte ny-tilføjede undtagelse forekommer at være direkte i strid med aftalens udtrykkelige formulering om at udlejere ikke skal kunne omgå karensperioden ved at placere ejendommen i et selskab.

DL vil kraftigt fraråde, at virkningen på denne måde begrænses i forhold til det aftalte.

Tilføjjelsen af disse yderligere undtagelser vil i givet fald medføre, at færre lejeboliger kan opretholdes som billige boliger.

Ejerskifte i forhold til karensperiode og i forbindelse med tilbudspligt

I forbindelse med eventuel aktivering af en karensperiode og tilsvarende mht. tilbudspligten vedr. andelsovertagelse; er det et springende punkt at definere, hvilke begivenheder der aktiverer bestemmelsen. I begge regelsæt handler det om en nærmere afgrænsning af, hvornår der sker et ejerskifte.

DL undrer sig derfor over, at ministeriet i det ene tilfælde (karensperiode) har formuleret et udkast, mens ministeriet i det andet tilfælde (tilbudspligt) tilkendegiver, at regelsættet skulle være af særlig kompleks karakter, og at det vurderes nødvendigt at udskyde en regelændring for at undersøge problemstillingen nærmere. Ejerskifte i forbindelse med tilbudspligt er imidlertid hverken mere eller mindre kompliceret end ejerskifte i forbindelse med karensperiode.

Vi finder det åbenlyst mere hensigtsmæssigt, og vil derfor anbefale, at de to regelsæt samordnes, så man undgår at lovgivningen indeholder to forskellige definitioner på, hvornår der sker et ejerskifte.

Klimaet og energibesparende foranstaltninger mv.

DL finder, at energikravet bør løftes til A eller B, i stedet for det meget forsigtige løft til C. BRL § 5.2, er blevet brugt til udskiftning – påstået modernisering - af mange køkkener og badeværelser. Moderniseringerne har typisk medført udskiftning af bygningsdele, som var fuldt brugbare, og hvor udskiftningen ikke medførte nogen forøgelse af brugsværdien. Ofte ville man kunne have nøjes med små reparationer og delvise udskiftninger. Lejerne har i forvejen betalt til vedligeholdelse, men i praksis er vedligeholdelsesudgifter på denne måde i meget stort omfang blevet medregnet i disse moderniseringer, som forbedring.

Bestemmelsens krav om, at arbejdet skulle være gennemgribende har medført en unødvendig klimabelastning, fordi brugbare bygningsdele er blevet kasseret. Den aktuelle klimasituation kræver væsentlig reduktion af samfundets klimabelastning. Hvis der skal være råd til at gøre den gamle bygningsmasse mere miljørigtig skal vi begrænse luksus-lejestigninger meget mere end det, som fremgår af de foreliggende lovforslag.

Danmarks Lejerforeninger anerkender, at skærpelsen af energikravet i bestemmelsen til energiramme C i stedet for D, vil være en moderat forbedring i forhold til den nuværende bestemmelse. Samtidig vil vi dog bemærke, at denne skærpelse kun i meget ringe omfang bidrager til at det ældre private udlejningsbyggeri bliver bæredygtig i klimamæssig forstand. Vi frygter, at bestemmelsen kan komme til at fastlåse ejendommene på et niveau for 'bæredygtighed', der er utilstrækkeligt, hvis Danmark skal kunne opfylde folketingets klimamålsætning.

Grunden hertil er, at de private udlejere af § 5.2 ejendomme ikke vil have noget økonomisk incitament til at foretage yderligere energibesparelser i ejendommen, når de kan opnå en leje, der ligger tæt på markedslejen blot ved at opretholde en energistandard på niveau C.

Af samme grund advarer vi imod at vedtage det sidste led i forslaget om at adgangen til at anvende § 5.2 også skal gælde, hvis ejendommen ligger to niveauer over den energiramme, der var gældende den 1. juli 2020. Denne del af forslaget vil give ejere af ejendomme med energimærke E og energimærke D adgang til at opkræve en leje tæt på markedslejen.

En sådan favorisering af forældede ejendomme finder vi ikke på nogen måde kan være i fællesskabets interesse.

Sammenligningslejemål

Det er et problem i boligretssagerne, at udlejere kan presse lejeniveauet op ved at henvise til lejemål med en uprøvet høj leje. I lovforslaget om styrkelse af lejerne er blot foreslået, at det skal tillægges vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse. Det finder vi er en helt utilstrækkelig formulering, som næppe vil påvirke praksis. DL foreslår derfor, at bestemmelsen skærpes. Det bør fremgå af bestemmelsen at sammenligningslejemål med uprøvede huslejeniveauer som udgangspunkt ikke kan indgå i afgørelsesgrundlaget. Samt at dette udgangspunkt alene kan fraviges, hvis ingen af sagens parter har været i stand til at fremskaffe sammenligningslejemål med prøvet lejeniveau. Samtidig bør det tillægges vægt, når sammenligningslejemål har været i kraft i lang tid, fx 10 år. Begrundelse: Sammenligningslejemål af lang varighed er udtryk for, at lejerer er tilfreds med lejevilkårene og derfor er blevet boende i lang tid. Sådanne sammenligningslejemål afspejler reelt det lejedes værdi ("almindeligt gældende", jf. lejelovens § 47) og bør derfor tillægges større vægt end sammenligningslejemål af nyere dato, som blot afspejler genudlejningslejen (hvad desperate boligsøgende vil acceptere lige her og nu).

Der bør ikke kunne anvendes sammenligningslejemål, der er indgået med en erhvervsdrivende, som derpå videreudlejer lejligheden til boliglejere. Denne situation forekommer i praksis, fordi flere og

flere lejligheder lejes af store firmaer, der derpå fremlejer dem til deres ansatte. For at kunne tiltrække kvalificerede medarbejdere, er disse firmaer villige til at betale en meget høj leje. En sådan uforholdsmæssig høj leje er ikke udtryk for det lejedes værdi ved almindelig udlejning og bør derfor ikke kunne smitte af på lejeniveauet for udlejning til almindelige lejere.

Der bør heller ikke kunne anvendes sammenligningslejemål beliggende i ejendomme der direkte eller indirekte er ejet af den samme udlejer som indgår som part i en sag. Sådanne lejemål er atypiske og griber forstyrrende ind i boligretternes bevisbedømmelse.

Besigtigelse før modernisering

I aftalen fra januar mellem forligspartierne er punktet om besigtigelse begrundet med, at tilstanden før modernisering skal dokumenteres. Meningen var tydeligvis, at man ville forhindre, at udlejer kunne få en højere leje med moderniseringen, selvom nogle af arbejderne ikke var en forbedring. Det primære formål med besigtigelsen er således bevissikring, som giver afklaring og forebygger tvister. Sådan et indhold støtter DL.

I lovforslaget er tilføjet et nyt indhold ("muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi"), som ikke var med i januar-aftalen. Det er ikke hensigtsmæssigt at lægge flere, samtidige formål ind i nævnets besigtigelse. Forslagets supplerende formål (nævnet skal også give udlejer en forhåndstilkendegivelse) vil give anledning til tvivl og anledning til retssager om forhåndstilkendegivelsens rækkevidde. DL vil på det kraftigste tilråde, at dette aftalefremmede nye indhold pilles ud af lovforslaget.

Det er i øvrigt også kritisabelt at indlægge et formål, som skal tilgodese udlejer, i en nævnsproces, hvor lejer ikke er repræsenteret. Der er ingen lejer som part, for processen foregår på et tidspunkt, hvor den kommende lejer er ubekendt. DL mener, at lejerforeninger i givet fald skal tillægges partsstatus i alle nævnsager om forhåndstilkendegivelse og lignende sager, hvor der ikke er en aktuel lejer med partsstatus. Tilsvarende i lejelovens § 59 a-f, § 73, stk. 3, og boligreguleringslovens § 25 c.

Væsentlighedskriteriet

DL stiller sig kritisk overfor ministeriets udtrykte forventning om, at en fjernelse af væsentlighedskriteriet i sig selv vil have mærkbar virkning.

I praksis er der langt mellem det lejeniveau, som huslejenævnets afgørelse i en konkret sag tilsiger, og det lejeniveau, som udlejerne kan fremvise med en bunke nye lejekontrakter (uprøvede lejeniveauer).

Lejeniveauet i nye lejekontrakter er udtryk for, hvordan efterspørgslen er i de store byer (hvad desperate boligsøgende er parate til at betale her og nu), og det niveau er steget med så stor fart, at forskellen er klart væsentlig. Genudlejningslejen er imidlertid ikke det samme som det lejedes værdi. - Som uddybet i afsnittet ovenfor om sammenligningslejemål.

For at en fjernelse af væsentlighedskriteriet skal have en chance for at påvirke praksis i huslejenævnets afgørelserne, så disse fremover havner på lavere huslejeniveauer, foreslår DL at dette formål meget klart skal fremgå af lovteksten. (Se i øvrigt afsnittet om sammenligningslejemål).

Beboernes orientering om § 5.2 -afgørelser

Forpligtelsen for udlejer til at orientere beboerne fuldt ud om § 5.2 - afgørelser, fremgår ikke af selve lovteksten, men kun af bemærkningerne.

Dette bør naturligvis rettes, så det kommer ind i selve lovteksten som et formalitetskrav.

Lejernes mulighed for at få indsigt

I januar-aftalen indgår, at man vil forbedre lejernes mulighed for at få indsigt i gældende lejeniveauer og sammenligningslejemål. Ministeriet har meddelt, at etablering af et huslejerregister skal afvente en nærmere undersøgelse.

DL mener, at der er brug for at afhjælpe lejernes behov nu, som det også fremgår af aftalen.

Vi foreslår derfor, at huslejenævnene i alle afgørelser om lejeværdi skal angive konkrete sammenligningslejemål (ikke blot henviser til nævnets almindelige kendskab til lejeniveauet), og at huslejenævn ikke skal anonymisere sagsadressen ved udlevering af sagsakter til tredjepart som led i aktindsigt. Disse tilføjelser er ingen hindring for den efterfølgende etablering af et huslejerregister.

Bytteret

Modernisering ved bytte er en væsentlig hindring for lejers mulighed for bytte. DL ønsker, at lejelovens § 73, stk. 3-4, ophæves og ændres til en bestemmelse om, at udlejer ved bytte ikke må ændre lejevilkårene væsentligt.

Beboerrepræsentation

Af januar-aftalen fremgår, at der skal ske forhøjelse af det beløb, som beboerrepræsentationen kan opkræve via lejen. Vi forventer naturligvis, at dette aftalepunkt kommer til at blive indfriet via en meget snarlig revision af bekendtgørelsen om beboerrepræsentation, men finder dog samtidig at det vil være hensigtsmæssigt med en omtale heraf i bemærkningerne til lovforslaget.

Ikrafttræden

For DL er det vigtigt, at lovforslagene medfører så kraftig en begrænsning af de høje huslejer som de aftalte tiltag kan muliggøre. Vi finder derfor, at lovændringen skal omfatte alle lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden, uanset hvornår lejligheden er moderniseret. Vi kan ikke se nogen grund til at friholde de lejligheder (ca. 57.000), som er blevet moderniseret indtil nu.

Undtagelsen fremgår af ikrafttrædelses-bestemmelserne i både forslaget om energikrav og i forslaget om styrkelse af lejerne. Uden disse lejligheder bliver effekten af lovindgrebet begrænset u hensigtsmæssigt meget.

Lovteksterne foreslås tilrettet et mere præcist og entydigt ordvalg

Ordet 'lejemål' betyder reelt det samme som lejeaftale eller lejeforhold. Det kan imidlertid normalt ikke betyde lejlighed eller lokale. I de tre lovforslag bruges ordet lejemål desværre i flæng. Nogle gange i den egentlige betydning lejeaftale, andre gange i en sammenhæng, hvor det fremgår at der tydeligvis menes lejlighed eller andet.

Det giver feks. ikke mening at skrive, at en person "ejer lejemålet" (karensperiode § 1, nr. 2), for en person kan være part i en lejeaftale, men kan ikke 'eje' en lejeaftale.

Det er også uklart at skrive "lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet". Et lejemål er en lejeaftale. Man kan gætte på at der menes følgende: "lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejligheden" - Det er selvfølgelig ikke hensigtsmæssigt, at borgere og domstole skal gætte sig til, hvad der står i loven.

Den uhensigtsmæssige brug af ordet lejemål ses også af forslaget om besigtigelse før modernisering (stærkelse af lejerne § 2, nr. 3): "Før et lejemål kan forbedres gennemgribende". Det er altså ikke lejemålet (dvs. lejeaftalen), som moderniseres. Det er lejligheden (de fysiske rammer), som moderniseres.

Et andet er begrebet "kontrolskifte", der tilsyneladende er introduceret til brug for dette lovforslag. Det fremgår ikke af lovforslaget, hvorfor dette begreb er anvendt.

Vi anbefaler at der i stedet anvendes velkendte ord/begreber som ejerskifte eller udleversuccession.

Det samme gælder begrebet 'ultimative ejere' som med fordel kan erstattes af 'reelle ejere'. Begrebet reelle ejere findes allerede i bkg. 1376, 2019, om hvidvask.

Nye begreber i lovgivningen vil imidlertid typisk give anledning til usikkerhed, tvivl og retssager. Det er vigtigt at den færdige lovtekst fremstår klart forståelig, anvender en entydig sprogbrug, og undlader introduktion af nye ord for i forvejen eksisterende lejeretlige begreber.

Vi står naturligvis til rådighed såfremt vores ovenstående formuleringer skulle give anledning til usikkerhed om fortolkning, eller i øvrigt give anledning til spørgsmål.

*Venlig hilsen
Henrik Stougaard
Landssekretær*

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
trm@trm.dk

København, den 20. marts 2020
J.nr. H.23-20-002

Vedr. j.nr. 2020-1418 - Dansk Ejendomsmæglerforenings hørings svar til tre udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsbolig-foreninger og andre boligfællesskaber.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

DE består af erhvervs- og ejendomsmæglere, valuarer og andre vurderingsprofessionelle samt rådgivere, der medvirker i alle typer af ejendomstransaktioner, herunder også transaktioner af boligudlejningsejendomme. Det er derfor formodentlig forventet, at foreningen på sine medlemmers vegne indledende og overordnet må modsætte sig den politiske bestræbelse at regulere hyppigheden og længden af ejendomsinvesteringer og dermed også de private investorers investeringsincitament og dermed omsætningen af boligudlejningsejendomme. At hindre fleksibiliteten på markedet for boligudlejningsejendomme synes ej heller at have været det primære formål med aftalen mod kortsigtede investeringer, og ej heller lovforslagene, men nærmere at justere unavngivne, udenlandske investorers investeringsstrategier, kortsigtede eller ej. Foreningen er bekendt med, at området rent politisk nu er prioriteret således, men nærer alligevel forhåbning om, at aftalen tilbagerulles, til fordel for evt. mindre indgreb over en længere periode, således at markedet får lov at absorbere disse og det dermed f.eks. ikke er nødvendigt at gribe til de påtænkte kompensationsordninger for de ufrivilligt implicerede andelsboligforeninger.

Under alle omstændigheder vil foreningen bede om, at det ikke politisk går upåagtet hen, at dette tilsyneladende samfundssympatiske, isolerede indgreb mod huslejestigninger, har mange afledte konsekvenser, både blandt som bekendt andelsboligsælgere og -købere, private ejendomsinvestorer (store som små), pensionskunder, mæglere, rådgivere, den finansielle sektor – og i sidste ende formodentlig ligeledes direkte eller indirekte hos selvsamme lejere, hvis vilkår der søges bedret.

Selve forløbet op til aftalen samt denne udmøntning af samme, sender desuden et signal til investorer nationale som internationale om, at stabiliteten på markedet for boligudlejningsejendomme ikke er politisk prioriteret, og skaber dermed en uheldig usikkerhed og i værste fald mistillid til det danske ejendomsmarked som investeringsmulighed.

Karensperioden

Foreningen er ikke tilhænger af indførelsen af en karensperiode ift. modernisering og tilhørende justering af lejeniveau. Det er i bedste fald unuanceret at lave en generel restriktion på dette område, der får betydning for så mange typer af ejendomme, udlejere, investorer og lejersegmenter, når hensigten reelt er at dæmme op for få investorers investeringsstrategier. Ønsker man at begrænse huslejestigninger efter modernisering, vil det

være proportionalt at fokusere på andre af aftalens mindre indgribende initiativer; fjernelsen af marginen ift. det lejedes værdi og åbenhed omkring lejeniveauer.

At undtage andelsboligforeningers ejendomme karensperioden er nødvendigt, set i forhold til målet omkring at boligaftalen ikke ud over det grønne energikrav må influere på andelsboligforeningers ejendommens værdier. Dette kræver dog en nuancering, idet man ved indførelsen af karensperioden for udlejningsejendomme i almindelighed, men samtidig undtager andelsboligforeningers ejendomme eller ejendomme tidligere ejet af andelsboligforeninger, reelt skaber flere tekniske typer af udlejningsejendomme.

Først og fremmest skal opmærksomheden henledes til, at selve kriteriet for valuarvurderinger iht. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, er, at ejendommen skal vurderes som en udlejningsejendom. Dette er afspejlet i tilhørende bekendtgørelse og det heri definerede vurderingstema, hvorefter ejendommen skal vurderes som solgte andelsboligforeningen ejendommen til privat investor som udlejningsejendom. Når der nu ikke indføres karensperiode for ejendomme i overensstemmelse med vurderingstemaet, vil dette betyde, at andelsboligforeningers ejendomme reelt ikke længere skal vurderes som udlejningsejendomme, men som udlejningsejendomme i den særlige kategori, hvor karensperioden ikke er gældende. Dette medvirker til en skævvridning af andelsboligforeningers ejendomme overfor de øvrige udlejningsejendomme på markedet, og foruden at dette taler imod hensigten i andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, så ødelægger det samtidig det sammenligningsgrundlag, der forudsættes med kravene til valuarers markedskendskab, og som er så vigtigt for at valuarvurderingerne bliver virkelighedsnære.

DE har som bekendt påtaget sig at udarbejde og vedligeholde en vejledning til valuarerne, og løser selvsagt også gerne den opgave, der står foran, hvis lovforslagene vedtages som de er sendt i høring. Det er dog nødvendigt at nævne, at for hver gang der opereres med endnu en teknisk, teoretisk forudsætning i valuarvurderingen, fjerner denne sig yderligere fra den virkelighed, det forudsættes at vurderingen skal ramme iht. andelsboliglovens § 5.

Særligt boligreguleringsloven har givet ejendomsbranchen en række afgørende datoer, og erfaringen må overordnet være, at når en status pr. en dato bliver afgørende for lejefastsættelsen, bliver det afgørende også f.eks. 20 år frem at kende status pr. pågældende dato. Såfremt forslaget om en karensperiode fastholdes, og ligeledes undtagelsen af tidligere andelsboligejendomme, må der indstilles til, at der finder en notering eller registrering sted, således at det stedse er offentligt tilgængeligt dokumenteret, at en ejendom var ejet af en andelsboligforening den 1. juli 2020. Samme behov gør sig gældende i forhold til de øvrige indgreb, hvor status pr. lovens ikrafttræden er afgørende.

Det bør desuden præciseres, hvorvidt boligtyper iht. andelsboliglovens kapitel 3, ligeledes er undtaget karensperioden.

Grønt energikrav

Foreningen anerkender behovet for, at også ejendomsbranchen gør sit for at medvirke til den overordnede nationale klimastrategi. Det er dog ikke foreningens opfattelse, at det grønne energikrav er proportionalt, set i forhold til, hvor dette må forventes at finde anvendelse. Ejendomme i de større byer, herunder særligt i København, er af en beskaffenhed, således det efter foreningens opfattelse vil være en til tider uoverstigelig hindring for en udlejer at opnå C alternativt at hæve en ejendom to energiklasser. Det samme gør sig gældende i forhold til de andelsboligforeningers ejendomme, der skal vurderes på samme vilkår, og som derfor må forvente prisfald som følge heraf. Foreningen har noteret sig, at aftaleparterne i den foreliggende aftaletekst har bekræftet at være indforstået hermed.

I forlængelse af dette, kunne det overvejes, om ikke i stedet det foreslåede grønne energikrav skulle afløse det foreslåede grønne incitament.

Uagtet ovenstående stiller det øgede fokus på grønne incitamenter og grønne energikrav yderligere krav til kvaliteten af de udarbejdede energimærkninger samt disses anvendelighed i forbindelse med nuværende og potentielle investorers udmålingen af potentialer i ejendommen, f.eks. når det skal vurderes, hvorvidt en ejendom kan opbringes med to energiklasser og til hvilken pris. Der må samtidig stå ejendomsjere tilbage, der løbende har sørget for vedligeholdelse og passende energiforbedringer, som nu oplever at målstregen blot har flyttet sig længere væk. Det kunne overvejes, om tidligere grønne investeringer skulle kunne indregnes iht. f.eks. krav til spring i energiklasser efter lovforslagenes formodede vedtagelse.

Fastholdelse af vurderinger

Foreningen skal henlede opmærksomheden på det store arbejde, der blev lagt i 2018 af bl.a. Erhvervsministeriet og interessenterne på området for valuarvurderinger med ændring af andelsboligloven og bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar. Et arbejde, der skal sikre bedre valuarvurderinger til andelsboligforeningernes brug, og et arbejde, der – om end endnu ikke officielt evalueret – allerede må vurderes at have skærpet kravene til valuarerne og herigennem have hævet kvaliteten af valuarvurderingerne og særligt gennemsigtigheden i disse. En omstilling tager tid, og det skal hertil bemærkes, at valuarerne og brugere af valuarvurderingerne, reelt alene har haft 2019 og dette forår til at implementere ændringerne på området for valuarvurderinger. Foreningen vurderer ikke, at dette arbejde er tilendebragt, hvilket bør have in mente, når man nu giver mulighed for at fastholde seneste valuarvurdering tidsbegrænset. Det er foreningens opfattelse, at der fortsat findes valuarer i markedet, der ikke endegyldigt har taget bekendtgørelsen formål og hensigt til sig samt ej heller opfylder bekendtgørelsens, herunder branchenormens, bestemmelser.

Der må derfor tages højde for, at der kan være andelsboligforeningers ejendomme, der er overvurderet. Fastholdelse af en eventuel overvurdering vil kunne medføre, at en andelsboligforening bliver låst fast til brugen af denne vurdering, indtil markedet overhaler overvurderingen. Dette vil selvsagt kunne ske ad åre, men i perioden indtil da er foreningens handlefrihed reelt begrænset, ligesom de personer, der måtte ønske at købe eller sælge, ikke kan orientere sig efter maksimalprisbestemmelserne, men vil være overladt til pengeinstitutternes restriktioner for udlån til andelsboliger og institutternes efterprøvelse af andelsboligforeningernes ejendomsværdiansættelse – og dette i forbindelse med de enkelte handler på de forskellige tidspunkter, disse måtte finde sted. Med al respekt for den finansielle sektor, en sådan situation fordrer uigennemsigtighed og usikkerhed for andelsboligsælgere og -købere.

Det må derfor foreslås, at der indarbejdes bestemmelse om, at såfremt man anvender eller vil anvende en valuarvurdering, der er fastholdt iht. nærværende lovforslag, så skal der til brug for den årlige regnskabsaflæggelse udarbejdes en kontrolvurdering, der skal fremgå af regnskabet. Således vil det ikke være de – måske få – andelshavere, der påtænker et salg indenfor det næste år, der skal overbevise det resterende flertal i foreningen om at indhente en kontrolvurdering, der vil give den fornødne gennemsigtighed for sælgere, potentielle købere og de involverede pengeinstitutter. Dette vil dermed følge principperne for de løbende offentliggjorte, offentlige vurderinger, der i sagens natur altid vil være andelsboligforeningen bekendt på generalforsamlingstidspunktet. En afledt effekt vil derfor være, at andelsboligforeningen selv vil have fuldt overblik over alle sine muligheder, og foreningens kreditorer ligeså, f.eks. i forbindelse med en af andelsforeningen ønsket lånoplægning. Det skal hertil bemærkes, at en sådan bestemmelse om kontrolvurdering ikke afviger nævneværdigt fra praksis i dag, da det vil være en del af andelsboligforeningernes rutine, at der årligt udarbejdes valuarvurdering, enten hvis dette værdiansættelsesprincip er anvendt eller

påtænkes anvendt i forbindelse med generalforsamlingen. Der er derfor ingen nye omkostninger for andelsforeningerne ved en sådan bestemmelse, alene øget gennemsigtighed og en afbødning af den usikkerhed omkring andelsboligernes værdi som følge af nærværende lovforslag.

Formuleringen af det foreslåede til andelsboliglovens nye § 5, stk. 3, synes uklar.

Det bør præciseres, at valuarvurderingen, der kan fastholdes, ikke blot skal være foretaget inden den 1. juli 2020, men ligeledes skal være udarbejdet indenfor de forudgående 18 måneder.

Det bør præciseres, hvorvidt overgang til anvendelsen af en fastholdt offentlig vurdering medfører, at den fastholdte valuarvurdering ikke længere kan anvendes, og vice versa.

Det bør præciseres, hvorvidt overgang til anvendelsen af en ny valuarvurdering medfører, at det ikke længere er muligt at tage en fastholdt offentlig vurdering i anvendelse, og vice versa.

Det kan præciseres i teksten, at en fastholdelse af en vurdering ikke er til hinder for en efterfølgende prøvelse af den fastholdte vurdering. Det bør dog samtidig præciseres, og kan med fordel indgå i den note i regnskabet, der skal følge en fastholdt valuarvurdering, at valuarens vurdering reelt er et øjebliksbillede af ejendommens værdi, og derfor ikke kan forventes retvisende i den ubegrænsede periode, denne kan anvendes.

Det bør præciseres, hvorledes de fastholdte værdier iht. nyt stk. 3 skal håndteres i relation til andelsboliglovens nuværende § 5, stk. 4.

Det formodes, at ministeriet er i drøftelse med Skatteministeriet vedrørende, hvorvidt og evt. hvorledes de i boligaftalen forudsatte tiltag afspejles ift. den snarlige fastsættelse af offentlige ejendomsværdier for også andelsboligforeningernes ejendomme.

Det lejedes værdi og styrkelse af lejernes position

Der tilstræbes ved initiativerne til styrkelse af lejerne er øget åbenhed omkring lejeniveauer og vilkår i øvrigt. Dette kan foreningen i udgangspunktet tilslutte sig, og det foreslås, at disse initiativer isoleret set gennemføres som første skridt i en løbende proces, med henblik på at nå det resultat, som de samlede tre lovforslag har til formål. Dette ville efter foreningens opfattelse være mindre indgribende for boligudlejningsejendoms-markedet.

Det synes at være undsluppet lovforslagene, at der skal etableres et huslejerregister, som det er forudsat i aftaleteksten. Alene er det nævnt, at dette vil følge efter de initiativer, der skal lovbehandles. Dette er beklageligt, idet netop transparens omkring lejeniveauer ville ruste lejerne til på egne hånd at kunne vurdere, hvorvidt de ønsker at leje et lejemål. Ligeledes ville et huslejerregister medvirke til større åbenhed dermed skærpe valuarvurderingernes datagrundlag yderligere, samt give semiprofessionelle udlejere et bedre udgangspunkt for at fastsætte leje, hvor lejen ikke skal/kan beregnes.

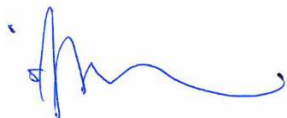
Samme bemærkning følger til aftalen om, at der skulle undersøges mulighed for at samtlige huslejenævnsafgørelser kan offentliggøres. Som bekendt eksisterer der under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen allerede en portal hertil, og det må således være et spørgsmål om at allokere ressourcer til nævnene, således at de kan offentliggøre de kendelser, der allerede afsiges og refereres. Dette ville i foreningens optik medvirke positivt i relationen mellem udlejere og lejere, der i videre udstrækning ville få mulighed for at kende praksis og agere herefter.

Til forslaget om ny § 6 a, må forudsættes, at forslaget justeres således at ikke alle udlejere omfattes af begrænsningen ift. at tilbyde en lejer kompensation for at opsig lejemålet. Det læses ikke som hensigten med aftalen, at f.eks. private personer, der udlejer enkeltværelser i egen bolig, eller har lejet en for nuværende

usælgelig ejendom ud for at kunne flytte efter arbejdsplads, eller har udlejet en beboelseslejlighed i et tofamiliehus, vedkommende selv i øvrigt bebor, skal være afskåret at tage initiativ til en kompensation af en lejer, der i så fald frivilligt vil opsigse lejemålet efter aftale. Der bør indføres undtagelsesbestemmelser, f.eks. i tråd med lejelovens bestemmelser om opsigelse iht. § 82. Således vil man stadig have afskåret professionelle udlejere fra at "lokke" lejere, der ikke kan stå imod, som det synes at være hensigten. Og således risikerer en uforvarende køber af en tidligere udlejet ejerbolig ikke, at en tidligere lejer, som vedkommende ingen relation har til, kræver et lejeforhold reetableret. Sidstnævnte konsekvens af en overtrædelse af den foreslåede bestemmelse synes at være lidet proportional, idet den ikke blot generer overtrædende udlejer, men i særlig grad den lejer, der formodentlig nu bor i det omtvistede lejemål.

DE vil med interesse følge lovforslagene på deres vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen



Simon Bay Nielsen
Ejendomsmægler, MDE
Dansk Ejendomsmæglerforening

sbn@de.dk

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K.

Sendt pr. mail til trm@trm.dk

20. marts 2020

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2020-010486

Vedr.: Høring over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsbolig-foreninger og andre boligfællesskaber

Danske Advokater er blevet bekendt med ovennævnte høring over udkast til forslag til lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som blev udsendt i høring den 21. februar 2020 med frist for høringssvar den 20. marts 2020.

Udkastet har været behandlet i bestyrelsen for Danske BOLIGadvokater og i bestyrelsen for Danske Ejendomsadvokater, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg på området.

Det fremgår af høringsbrevet, at lovforslagene udmønter den politiske aftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger" af 30. januar 2020.

A – LOVFORSLAG OM KARENSPERIODE, BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5, STK. 4 OG STEMMEREGLER I ANDELSBOLIGFORENINGER, LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE BOLIGFÆLLESSKABER § 7, STK. 2

Nr. 1, BRL. § 5, stk. 4: Det fremgår af denne foreslåede nye bestemmelse, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, alene skal finde anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte. Begrebet kontrolskifte er defineret i numrene 1-8.

Danske Advokater skal foreslå, at det præciseres i bestemmelsen, at udlejere i karenperioden kan fortsætte med lovligt at udleje lejemål efter § 5, stk. 2, hvis det pågældende lejemål inden karenperioden opfyldte kriterierne for at blive udlejet efter § 5, stk. 2, uanset om lejemålet opsiges og skal genudlejes.

BRL. § 5, stk. 4, nr. 1: Kontrolskifte defineres som erhvervelse af 50% af "ejendomsretten". Dette begreb er efter Danske Advokaters opfattelse ikke tilstrækkeligt præcist, og kan efter vores opfattelse med fordel erstattes af "ejerandele".

Danske Advokater skal endvidere bemærke, at fuldbyrdelse af pant medfører, at ejendomme, der sælges på tvangsauktion, er omfattet af reglerne. Dette må antages at medføre en lavere salgspris på tvangsauktioner, hvilket vil påføre långiver et større tab. Bank- og realkreditvurderinger vil skulle indregne dette potentielle tab ved långivning til eksisterende ejere, og dermed slår reglen om kontrolskifte således hårdere igennem for eksisterende ejendomme og disses belåning end tidligere. Danske Advokater skal i denne sammenhæng nøjes med at konstatere, at der med forslaget således – uagtet det pres, der allerede i dag ses på kreditgivningen – med forslaget ses at blive lagt yderligere restriktioner på belåning i et allerede trængt marked.

BRL. § 5, stk. 4, nr. 2: Kontrolskifte ved direkte eller indirekte overgang af den bestemmende indflydelse vil også slå igennem på store ejendomskoncerner og pensionskasser, der for eksempel fusionerer. Dette forekommer uhensigtsmæssigt, og Dansk Advokater skal derfor opfordre til, at de eventuelle konsekvenser heraf undersøges nærmere.

BRL. § 5, stk. 4, nr. 3: Danske Advokater skal opfordre til, at bestemmelsens rækkevidde og ordlyd præciseres. En ejerkreds kan bestå af 9 personer, hvor 8 ejer 5%, og 1 ejer 60%. Det er næppe hensigten med bestemmelsen at statuere kontrolskifte, hvis 5 ejere med samlede ejerandele på 25% sælger deres andele. Derimod må det væsentlige være, at der sker et skifte af mindst 50% af ejerandelene, hvilket bør tydeliggøres i bestemmelsen.

Det skal endvidere bemærkes, at de ultimative ejere hos en række institutionelle investorer, fonde og børsnoterede selskaber vil være den registrerede bestyrelse. Danske Advokater skal derfor gøre opmærksom på, at en udskiftning af 50 pct. af bestyrelsen – måske ovenikøbet en generalforsamlingsvalgt bestyrelse – efter disse regler synes at udløse et tab for den pågældende juridiske person. Alene den naturlige udskiftning i en bestyrelse synes at kunne betyde, at de pågældende ejendomme aldrig vil kunne komme ud af karenperioden, selvom den juridiske person er den samme gennem hele perioden.

Alene almene fonde er undtaget fra kontrolkravene. En uhensigtsmæssig konsekvens vil således kunne være, at den foreslåede bestemmelse dermed reelt vil afstedkomme et pres på andre fonde for at ændre deres formålsbestemmelse.

Endvidere bemærkes, at det for så vidt angår børsnoterede selskaber formentlig kan være en stor og omkostningskrævende opgave at konstatere, hvorvidt mere end 50 pct. af aktierne har skiftet ejer.

BRL. § 5, stk. 4, nr. 6 og 7: Det bør præciseres, at for optionsaftaler/forkøbsret og betingede aftaler, er det naturligvis en forudsætning, at aftalerne gennemføres.

§ 5, stk. 5: Bestemmelsen angiver 5 kontrolskifter, der ikke medfører karenperiode.

Særligt for andelsboligforeninger i nr. 3 har Danske Advokater med tilfredshed noteret sig, at det af forligsteksten fremgår, at forligsparterne vil følge udviklingen og er villige til at agere, såfremt den samlede lovpakke vil have utilsigtede

konsekvenser for andelsboligforeningerne. Der er næppe tvivl om, at lovpakken vil betyde værdifald også for andelsboligforeningers ejendomme, og den varslede monitorering af udviklingen er derfor helt central.

Investeringskravene i nr. 4 og 5 i energiforbedringer findes betydelige og vil som udgangspunkt medføre lejestigninger, som samtidig betyder, at lejerne har krav på genhusningslejligheder. Det er derfor Danske Advokaters umiddelbare vurdering, at dette ”grønne incitament” formentligt kun vil blive anvendt i få tilfælde.

ANDELSBOLIGFORENINGSLOVENS § 7, STK. 2: Der er i dansk ret tradition for foreningsfrihed og begrænset kontrol med private foreninger, også andelsboligforeninger. Dette kommer bl.a. til udtryk ved, at der ikke er lovkrav til indholdet af andelsboligforeningers vedtægter. Danske Advokater savner en nærmere begrundelse for forslaget om nu at indføre en særlig regel for flertalsbestemmelse ved salg af andelsboligforeningens ejendom og opløsning og likvidation af foreningen og skal opfordre til, at der i lovbemærkningerne redegøres nærmere for behovet for denne fravigelse af grundlæggende foreningsretlige principper.

Danske Advokater skal endvidere bemærke, at selskabslovgivningen indeholder bestemmelser om selskabers flertalsregel. I selskabslovens § 217 om likvidation er der således bestemmelser om et flertal på 2/3.

Såfremt lovgiver finder behov for at indføre særlige regler, som andelsboligforeninger skal implementere i deres vedtægter, anbefaler Danske Advokater, at der i givet fald anvendes regler svarende til de i selskabslovgivningen gældende således, at der stilles krav om et flertal på mindst på 2/3.

B – LOVFORSLAG OM HUSLEJEBREMSE OG STYRKELSE AF LEJERNES RETSSTILLING

LL § 6 a: Den foreslåede bestemmelse ses at være initieret af den megen presseomtale, der har været på det seneste på baggrund af en enkelt konkret aktør på markedet. Helt generelt finder Danske Advokater det uhensigtsmæssigt at lovgive alene på baggrund af presseomtale i en kort periode, og uden evidens for særlige problemer på området.

Med den foreslåede bestemmelse får lejerne initiativpligten til at forhandle sig til et erstatningsbeløb i situationer, hvor udlejere har en økonomisk interesse i at få frigjort lejemål eller hele ejendomme, som er renoverings- eller saneringsmodne. Danske Advokater finder anledning til at bemærke, at dette kan betyde, at erstatningsbeløb vil falde, da udlejers incitament til at betale en høj erstatning må formodes at falde, når initiativet til at fraflytte kommer fra lejeren.

Lejelovent § 47, stk. 3: Bestemmelsen ses at vedrøre spørgsmålet om bevisvægt. Danske Advokater skal bemærke, at sammenligningslejemål, som er blevet afprøvet i huslejenævn, ankenævn eller ved domstolene, allerede efter gældende ret naturligt har mere vægt end uprøvede sammenligningslejemål.

LL § 7 a: Bestemmelsen indfører en orienteringspligt for udlejer, som i praksis kan være vanskelig at håndtere. Danske Advokater savner endvidere en nærmere

redegørelse for de persondataretlige problemstillinger, der ses at være knyttet til reglen, henset til at huslejenævnsafgørelser kan indeholde oplysninger om personlige og private forhold.

BRL. § 5, stk. 2: Med den foreslåede bestemmelse udgår væsentlighedskriteriet, hvorved man imødekommer det politiske ønske om, at huslejeniveauet for § 5, stk. 2-lejemål ikke presses op. Danske Advokater skal imidlertid også pege på, at en bestemmelse som den foreslåede på den anden side risikerer at medføre flere retssager om småjusteringer. Danske Advokater skal derfor opfordre til, at bestemmelsen overvejes suppleret med en bagatelgrænse.

BRL § 5 stk. 3: Med reglen lægges der op til at indføre et nyt system, hvorefter en udlejer kun kan gennemføre § 5, stk. 2, forhøjelser, hvis Huslejenævnet har besigtiget lejermålet, og hvis Huslejenævnet vurderer, at lejermålet har en stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Med henblik på en hensigtsmæssig udmøntning af denne nye og ganske omfattende opgave for de danske huslejenævn, skal Danske Advokater opfordre til, at lovforslaget nærmere forholder sig til de ressourcemæssige og sagsbehandlingsmæssige behov, der i sagens natur vil opstå, herunder eksempelvis således at besigtigelsen bør gennemføres inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen.

Danske Advokater skal samtidig opfordre til, at reglen suppleres med en bestemmelse om, at Huslejenævnets afgørelse skal foreligge inden for 8 uger fra modtagelsen af anmodningen, henset til de store konsekvenser som manglende eller sen behandling har for udlejer, hvis der ikke sker behandling eller denne sker sent.

Lovforslaget indeholder ikke regler om, hvem der skal kontrollere, at en privat udlejer er berettiget til at gennemføre § 5, stk. 2, forhøjelser, eller om udlejer er omfattet af karenperioden i § 5, stk. 4. Danske Advokater skal opfordre til at det overvejes, om Huslejenævnet bør forpligtes til samtidig med besigtigelsen at kontrollere, at den anmodende udlejer er berettiget til at gennemføre § 5, stk. 2, renoveringer, således at også dette element indgår i huslejenævnens afgørelse.

BRL § 39. stk. 1

Det anbefales at opdatere alle tal til 2020-niveau, da det medfører unødigt administration, når forskellige bestemmelser anvender forskellige år som baggrund for pristalsregulering.

BRL. § 40 A: Danske Advokater kan tilslutte sig, at der fremover sker en ensretning af henholdsvis GI's og Huslejenævnens anvendelse af reglerne om fordeling mellem henholdsvis forbedring og vedligeholdelse, idet der i øjeblikket sker en dobbeltadministration, hvor henholdsvis GI og Huslejenævne har hver deres opfattelse af, hvor store dele af en renovering, der er henholdsvis vedligeholdelse og forbedring.

Forslagets ikrafttrædelsesbestemmelse: Danske Advokater skal opfordre til, at det præciseres, at reglen om Huslejenævnets besigtigelse i § 5, stk. 3, alene gælder for nyetablerede § 5, stk. 2-lejemål, således at alle tidligere § 5, stk. 2-lejemål, også efter 1. juli 2020 kan genudlejes som § 5, stk. 2 lejemål – uanset om de på et tidspunkt måtte have været udlejet som § 5, stk. 1 lejemål.

C – LOVFORSLAG OM ENERGIKRAV OG FASTFRYSNING AF VALUARVURDERINGER FOR ANDELSBOLIGFORENINGER.

ABL. § 5, stk. 2: Andelsboligforeningers valuarvurderinger er ikke umiddelbart offentligt tilgængelige, men vil blot være nævnt som en note i foreningens årsrapport. En fastfrysning af valuarvurderinger på ubestemt tid er således meget vanskeligt at kontrollere, specielt for købere af andelsboliger.

Danske Advokater foreslår derfor bestemmelsen udvidet med en pligt for andelsboligforeningen til at udlevere gældende valuarvurdering til købere af andelsboliger.

Set i lyset af den Covid-19 krise, som er over Danmark, foreslås det samtidig, at fristen for at indhente en valuarvurdering, forlænges fra den 1. juli 2020 til den 31. december 2020.

Ændringsforslagets § 3 stk. 1 og 2

Implementeringsdatoen foreslås uddybet/præciseret, idet det forekommer uklart, om der med denne dato menes datoen for aftaleindgåelsen eller datoen for lejers indflytning.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Jeanie Sølager Bigler
Retschef
Jsb@danskeadvokater.dk

Danske Lejere

Danske Lejere – Kontoret i Aarhus
Banegårdspladsen 18, 1.
8000 Aarhus C
71 99 44 14
info@danskelejere.dk
cvr: 34037698

Til Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk

Dato: 20. marts 2020

Vedrørende: Generelt til lovforlag og forligstekst

Vi indsender vores høringssvar, - så det er kommentarer til hvert af de 3 lovforslag.

Vi kommer ikke omkring alt, det er der næppe nogen der kommer.

Vi vil ikke undlade at fastslå, at var der politisk vilje til det, så burde boligreguleringslovens § 5.2 fjernes.

Det er en gøgeunge i lejelovgivningen, der fjerner sammenhængen mellem omkostninger og leje – og den driver i særlig grad priserne op i de byer, der lykkes bedst.

Det er en meningsløs gavbod, hvor den fælles værdivækst, den gode by skaber ødes bort – hvorefter det rammer byen bagfra ved at drive borgere med middel- og lavindkomster ud af byen.

Få fokus på, at lejen skal være knyttet til omkostninger på en passende måde.

Tænk også på ”den danske model”, der jo ikke er betegnelse for et utæmmet marked.

Hvorfor kæler alle om den på arbejdsmarkedet – men ikke på boligmarkedet?

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder

Til Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk

Dato: 20. marts 2020

Vedrørende: Lovforslag omkring karensperiode mv.

Karensperiodens længde og frygten for usikre lejeforhold

Der var oprindeligt planer om en længere karenstid end de foreslåede 5 år. Vi frygter, at den kortere periode mindsker betydningen af indgrebet.

Det beror vi bl.a. på, at vi oplever diskussioner blandt jurister, der arbejder med rådgivning på ejersiden, om at undgå at boliger bliver udlejet som sædvanlige tidsubegrænsede lejemål.

Der vil derfor kunne opstå en spekulation i, hvordan man gør lejeres boforhold usikre, mens ejer venter på mulighed for at få en større gevinst senere.

Forligspartierne opfordres til at tydeliggøre, at det at afvente udløbet af en karensperiode ikke er tilstrækkeligt til at begrunde en tidsbegrænsning efter lejelovens § 80. Sker det ikke, er der lagt op til, at den mulighed afprøves – og mens det sker, vil mange lejere kunne svæve i usikkerhed.

Det er værd at bemærke, at boligreguleringslovens § 5.2 aldrig har været begrundet med en forventning om, at udlejerne ikke gendulejede lejemål tidsubegrænset og efter § 5.1.

§ 5.2 blev ved introduktionen i 90'erne forklaret til at være en undtagelse fra hovedreglen.

Udvides karensperioden, - og forhindres ejere i at spekulere i at lade boliger udleje på usikre tidsbegrænsninger i karenperioden, vil en ny ejer se større incitamenter i at optimere deres ejendom efter værktøjer, der også er i lovgivningen.

Værktøjer, der har den fordel, at de ser ejendommen som en helhed, - og sætter investeringsomkostninger og leje i sammenhæng.

Energiincitamenter

Vi er generelt glade for, at der indlægges grønne incitamenter i lovgivningen. Boligreguleringslovens § 5.2 indeholder pt. et incitament for pletvis modernisering, der modvirker en helhedsorienteret tilgang til ejendommens optimering.

Derfor er det fint, at man på energiområdet gennemtvinger en højere generel standard.

I lovforslaget ses kun på boligdelen, når man vurderer på energiinvesteringer. Der vil her kunne opstå urmeligheder i ejendomme med en væsentlig erhvervsandel. Har en ejendom et dårligt fungerede varmesystem – kommer det oftest lejere til skade generelt set.

Vi kunne foreslå, at man så lidt nøjere på de incitamentsstrukturer, der er i f.m. fordeling af varmeudgifterne – og hvem, der dækker udgifterne – f.eks. strafafgifter til varmekærker, hvis et anlæg ikke er optimal.

Det kunne eksempelvis ske i f.m. den egentlige lejelovsrevision.

Vi har en del tanker herom.

Kontrolskifte

Vi er ikke eksperter på dette felt, men det er klart positivt at få "ejerskifte" nærmere beskrevet, så mange af de transaktionsformer, som udspiller sig bliver opfanget.

Kunne, som forligspartierne sikkert selv ser det, frygte bestræbelser på at finde smuthuller.

Og så må det være hensigtsmæssigt, at definitionerne er de samme når det handler om tilbudspligten og i forhold til den nye karenperiode.

Opløsning af andelsboligforeninger

Det er positivt at få fastslået, at andelsboligforeninger kun kan opløses ved et 4/5 flertal.

Det mindsker presset imod, at disse boliger kommer til at indgå i spekulative arrangementer.

Noget der desværre har udviklet sig siden man svækkede beskyttelsen andelsboligsektorens boligsociale elementer i 0'erne. Noget som i debatten om boligreguleringslovens § 5.2 har været brugt til at fremhæve boligen som et finansprodukt forud for at være et hjem for dem, der bor der.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder

Til Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk

Dato: 20. marts 2020

Vedrørende: Øgede energikrav og fastfrysning af andelsboligers vurdering

Energiincitamerter

Vi er generelt glade for, at der indlægges grønne incitamerter i lovgivningen.

Vi ser så omvendt et stort behov for, at der føres bedre kontrol med energimærkningen. Vi har som reglerne har været udformet siden grænsen mellem energiniveau E og D blev indført, set betænkelige ændringer i energimærkninger, hvor eksisterende mærkninger blev trukket tilbage – små nærmest kosmetiske ændringer blev udført – og en ny energikonsulent hentet ind.

Vi vil kunne forudse, at grænsen mellem niveauerne forsat vil blive udfordret, nu mellem D og C.

Uden at det direkte er en del af lejelovgivningen, ser vi derfor gerne, at man iværksætter et arbejde for at styrke kontrollen af de mærkninger, der foretages. Det bør også være i tråd med de generelle politiske prioriteringer.

Andelsboligforeningernes værdiansættelse

Det er væsentligt, at det er blevet fint belyst, at de dilemmaer, der gør, at man nu må fryse værdiurderinger af andelsboliger ikke vedrører andelsboligsektoren generelt, men kun den del, der har taget de største skridt væk fra andelsboligens oprindelige boligsociale formål.

At den fastfrysning så tilbydes, er en god mulighed for at skærme mod, at andelsboligejeres forventninger om værdigevinster skal lægge et øget pres på lejernes husleje i de største byer.

Den sammenhæng skal gerne brydes. Kan her også pege på, at andelsboligformen hovedsageligt findes i de byer, hvor de negative konsekvenser af boligreguleringslovens § 5.2 er fremherskende.

Boligen skal ikke primært være et finansprodukt.

Finansiering indgår selvfølgelig, men lotterigevinster ved salg er ikke et formål, selvom det ses ske.

Tværtimod er moderate prisudsving at foretrække både for samfundet og de fleste.

Formålet med boligen er at være rammen for det sted, man bor.

Og det uanset ejerform.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen

Driftsleder

Til Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk

Dato: 20. marts 2020

Vedrørende: Styrkelse af lejerne, huslejenævnene ect.

Generelt

Dette lovforslag har været det, som vi har læst med størst interesse.

Ikke fordi de to andre dele ikke er betydningsfulde, men fordi der i denne del er et fokus på, at når lov er vedtaget, så skal hensigten med lov faktisk følges.

Og fordi man kommer ind omkring mange måske små, men alligevel vigtige ting.

Ændringen af lejelovens § 6 a – forbud mod at tilbyde betaling for afvikling af lejeforhold mv.

Hensigten med reglen er yderst positiv, men der er dilemmaer indbygget i det.

Når lejere snydes til at afgive et attraktivt lejeforhold for småpenge, og det sker i en sammenhæng, hvor de klart er uvidende om, hvad der måtte være rimeligt, i f.m. påståede muligheder for opsigelse, hvis de ikke underskriver – eller i sammenhæng med andre chikanerier, så bør der kunne slås ned.

Vi ser f.eks. købere af ejendomme bilde lejere ind, at de som ny ejer har krav på en ny lejekontrakt – og at de deri kan sætte nye vilkår. En sådan adfærd, der giver gevinst byggende på lejers vildfarelse, - bør straffes hårdt.

Men som det er pt. accepteres det som noget, der blot er ærgerligt i den almindelige lejeretspraksis.

Det er chikanen i alle dens former, der bør kunne straffes.

Og som en nævnsformand nyligt udtalte, - der er mange måder at chikanere på.

Tanken om, at en lejer selv kan henvende sig for at få en kompensation ved en fraflytning vil sjældent kunne komme til at tilgodese lejer. For straks når lejer viser reel interesse for at flytte, så er forhandlingsmulighederne derved stort set udtømte.

Det vi i stedet ser, er, at straks når lejer viser sig at ville flytte – så spekulerer en ejer i, at man kan få fraflytter til at deltage i at betale investeringen i at klargøre boligen til udleje efter § 5.2.

Som så ofte fordi retspraksis har udviklet sig udover det, man bør anse som rimeligt.

Nyligt afviste en af landets stærkeste advokater på udlejersiden, at der kunne indgås en aftale i en større ejendom, der netop have fået ny ejer.

En aftale, der skulle give mangeårige stabile lejere mulighed for at fraflytte uden at skulle betale til fiktive istandsættelser i køkken og bad i lejemål, hvor disse faciliteter blev fuldt udskiftet efter deres fraflytning.

Som der blev sagt, så ville det kunne betyde, at udlejer skulle afgive måske 30.000 kr. pr. lejemål

Og nu er praksis i den ejendom, at hvis lejer flytter over i et dyr § 5.2 moderniseret lejemål, - så kan de flytte uden nogen form for istandsættelseskrav i den gamle lejlighed, - mens de hvis de i stedet flytter væk fra ejendommen – så får de en regning i nakken, der reelt går til ejers omdannelse af et § 5.1 lejemål til et § 5.2 lejemål.

For at understrege det igen, det er chikanen i alle dens former, der bør kunne straffes hårdt.

Prisbremse, lejeværdivurdering – flere elementer

Som praksis har udviklet sig, så vægtes sammenligningslejemål som det eneste væsentlige. Og ejerne har tilgang til sammenligningslejemål i langt højere grad end lejersiden, - og der er forhold af reel betydning, der bliver taget for lidt i overvejelse.

Det sidste er f.eks. det byggetekniske og det energimæssige.

Det er vigtigt at styrke respekten for huslejenævnenes praksis. Derfor er det vigtigt, at domstolene pålægges at tillægge nævnenes vurdering større vægt.

Vi foreslår det yderligere udbygget ved, at man ikke skal kunne tabe en sag i boligretten på, at der ingen sammenligningslejemål er fremlagt, - hvis der er en huslejenævnskendelse. Det der sker her er, at ejerne i nogle sager kan læne sig tilbage og udfordre den enkelte lejer på at være ene om at forsvare et nævns praksis.

Nævnspraksis må have en sådan vægt, at den der vil udfordre den også selv skal gøre det.

Men ligesom man kan pege på nævnspraksis bør loven også tilføjes, at både nævn og boligret skal tillægge byggetekniske forhold og energimærkningen værdi. Det er umådeligt sjældent, at disse forhold bringes ind ved vurdering af lejeværdi i dag.

Det må være naturligt, at der henvises til, at medtænke, når lejeværdi skal fastlægges.

Og taler vi grøn dagsorden, så bør det være en indlysende fælles politisk ambition, at den del medtages.

Endeligt er det positivt at ordet ”væsentligt” udgår ved en lejeværdivurdering.

Men jo bedre man knytter vurderingen af lejen til flere mere håndfaste forhold, f.eks. også byggefaglighed og energiforhold – jo bedre undgår man, at lejen svæver frit deropad i de byer der lykkes bedst.

Oplysningspligt overfor lejere og beboerrepræsentationer

Vi ser det som meget positivt, at der skal være en transparens.

Vi vil helt generelt gerne udfordre forligspartierne på, at der sættes en retning mod, at ”den danske model” også udbredes til det private lejeboligmarked.

Så det ikke handler om at snyde den enkelte – men at få fornuftige løsninger, hvor lejeren har mulighed for at manifestere sig som ansvarlige fælleskaber, som ejerne kan forhandle med. Det er jo det, som man berømmer på arbejdsmarkedet.

Nævnets pligt til en før besigtigelse

Forslaget om den nye § 5.3 med en nævnsbesigtigelse før den første § 5.2 udlejning er positiv.

Det kan bruges til at hindre sager, hvor ejere reelt nedtager gode installationer og godt gammelt håndværk, - for at lade det erstatte af andet alene for at få lejen op – nogen gange reelt dårligere og ofte mindre holdbare løsninger.

Som når gammelt træværk billedligt talt erstattes af laminat.

Det vil være vigtigt, at der er en byggefaglighed repræsenteret ved et sådant syn.

Set herfra er der en skævhed i, at nævnssekretariatene ikke har nogen byggefaglighed – og sjældent kan trække på det fra andre steder i forvaltningen.

Et godt nævnssekretariat burde have en sådan faglighed, - eller have mulighed for at trække på den.

Og det bør overvejes om besigtigelsen efter den nye § 5.3 ikke kan foretages af en byggekyndig, der så kan forelægge resultatet for nævnet. Forligspartierne skal i hvert fald overveje nærmere, hvordan det skal ske, når man vil pålægge nævnene, at besigtigelse skal ske så hurtigt som 4 uger. Det vil mange nævn udenfor de allerstørste byer slet ikke være gearet til pt.

Nævnsgebyrer

At hæve gebyret efter boligreguleringsloven § 39 stk. 2 til 6.000 kr. sendes et stærkt signal om at regler skal holdes.

Og det retter sig både til lejere og ejere.

Vi har siden gebyret blev indført haft et forstærket fokus på, at sager indbringes med mulighed for 100 % medhold.

Det har vi gjort, fordi det styrker vores mulighed for at opnå løsninger før sager dukker op i nævnet.

Ejerne og deres rådgivere skal vide, at vi går efter at vinde sager 100 % - og det betyder ikke at rejse uklare krav. Og når de kommer til at kende os for det, så løser vi også lettere sagerne, før de skal i et nævn.

Det disciplinerer kort og godt markedet til ikke at spilde huslejenævnenes tid på noget, der bør løses før det når dertil.

Vi kunne foreslå, at der efter lovens vedtagelse blev gennemført en oplysningskampagne – hvor der bl.a. bliver lagt vægt på regler som denne. Der vil være ejere derude – som ofte prøver at slippe for at opfylde forpligtelser, der vil blive overrasket over udgiftens størrelse første gang den rammer dem.

De vil kunne hjælpes til at udgå det ved at kende bestemmelsen og prisen.

Effektivisering af nævnenes arbejde mere generelt

Der er i det politiske forlig mere end det, der ses direkte i lovforslagene. Bl.a. det, at der skal forhandles nærmere med KL/Kommunerne, omkring hvordan nævnene arbejder.

Meget tyder på, at det er fornuftigt, at der opstår sekretariatsmiljøer med en mere koncentreret faglighed. Det er der i hovedstaden, - og det er også under udvikling andre steder. F.eks. servicere sekretariatet i Aarhus nu 4 kommuner i Jylland.

Der er kommuner med fælles huslejenævn, - og det er en model, der kan fungerer, hvis området ikke bliver for stort.

Da de 4 kommuner i Sønderjylland ville lave et fælles huslejenævn var vi og udlejernes organisation i Sønderjylland enige om at afvise et fælles nævn – men ikke nødvendigvis et sekretariatssamarbejde.

Det var der politisk forståelse for og planen blev skrottet.

Det ville, hvis det var gennemført, have forstyrret det gode arbejde, der ofte er i et lokalt nævn bekendt med lokale forhold. Arbejdsbyrden for et nævnsmedlem ville udelukke at gode nævnsrepræsentanter, der stadig er på arbejdsmarkedet, kunne fortsætte på posterne.

Så rådet er – gode sekretariater – der også kommer til at indeholde byggefaglige kompetencer.

Og så ser vi også gerne, at der overfor kommunerne peges på, at de ved udpegelse af nævnsrepræsentanter skal iagttage hensyn lig dem det iagttages, når der vælges mellem ansøgere til jobs. Når det anføres er det ud fra, at det at have gode og kvalificerede nævnsmedlemmer også kan være en udfordring.

Kommuner er og skal være begrænset i deres valg til at vælge blandt de mulige, der er indstillet af indstillingsberettigede organisationer, når der tales om partsrepræsentationen. Men når de så derefter får et felt af indstillede – så træder helt sædvanlige vurderingsmuligheder i kraft, hvor man skal søge at udpege de, der synes bedst egnet.

Vi ser selv så alvorligt på den del, at vi nogle steder har peget på repræsentanter for andre organisationer end os selv – af respekt for, at de udfyldte posten i det aktuelle nævn bedst.

Og det vil vi fortsat gøre.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

20. marts 2020

Vedr. j.nr. 2020-1418 - høringssvar angående 3 udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Med henvisning til de udsendte udkast til forslag til lovændringer som anført ovenfor, skal Danske Udlejere herved fremkomme med følgende høringssvar:

Det første lovforslag

- karensperioden på min. 5 år angående brug af BRL § 5 stk. 2

Såfremt politikerne har et ønske om, at lægge begrænsninger for udenlandske kapitalfondes opkøb af udlejningsejendomme i Danmark, skal dette ske på en mere direkte måde – og ikke ved at foreslå regler, der er ødelæggende for hele det danske ejendomsmarked og dermed for de udlejere, der gennem mere end 100 år har givet danskerne ”tag over hovedet.”

Det er åbenbart, at årsagen til at ministeriet er fremkommet med forslaget om, at der skal indføres en karensperiode, grunder sig på, at der er et ønske om, at udenlandske fonde ikke må erhverve udlejningsejendomme i Danmark – og efterfølgende investere i disse ejendomme.

Det er muligt at indførelse af en karensperiode bevirker at de udenlandske fondes interesse i at investere i Danmark vil falde, da fondene ikke straks kan foretage forbedringer i lejemålene med forhøjelse af huslejen til følge. Men det er en ganske udokumenteret påstand, hvorfor det fremsatte forslag straks bør trækkes tilbage – helt og aldeles af hensyn til de øvrige aktører på ejendomsmarkedet, som driver seriøse forretninger til fordel for det danske samfund.

Det skal fremhæves, at det ikke tidligere har været argumenteret for, at BRL § 5 stk. 2 skulle ændres, grundet det forhold, at det eksisterende udlejersegment, på dadelværdig vis, foretog opkøb, med henblik på efterfølgende at foretage forbedringer. Efter at udenlandske investorer har fundet

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157

E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk

interesse i danske ejendomme, har modstanderne af BRL § 5 strk.2 nu lagt dette falske lod i vægtskålen til støtte for, at denne gode bestemmelse i BRL § 5 stk. 2, skal afskaffes.

Politikere og embedsmænd må finde frem til en andre måde, hvorpå udenlandske fonde / virksomheder skal forhindres i, at købe udlejningsejendomme i Danmark - hvis man fortsat har dette ønske.

Hvis embedsmændene / politikerne, som anført begrundet forslaget med, at man ønsker at forhindre "kortsigtet spekulation i private udlejningsejendomme" skal dette ikke ske ved at mistænkeliggøre alle købere af udlejningsejendomme. Derimod må det ske ved, at man vurderer køberens hensigter, når disse kan konstateres – altså når ejendommen sælges og man kan konstatere om der var tale om en kortsigtet investering eller ej. Skattemæssigt kan der søges vedtaget en "skærpelse," for de tilfælde, hvor det konstateres, at der var tale om en kortsigtet investering. Bemærk i den forbindelse – hvilket Ekspertudvalgets rapport også konkluderer - at de danske udlejere generelt investerer i / arbejder med udlejningsejendomme på grundlag af en langsigtet strategi.

- kontrolskifte

Forslaget indeholder i § 5 stk. 4 en lang række eksempler på, hvornår der er tale om kontrolskifte – altså hvornår fristen på 5 år begynder at løbe. Der er imidlertid mange andre former for hel eller delvis ejerskifte end anført i paragraffen og det fremgår ikke klart om det alene er de opregnede eksempler der betragtes som kontrolskifte og dermed om paragraffen skal fortolkes indskrænkende eller udvidende. Ved flere selskabsretslige konstruktioner og ved overdragelse i henhold til testamente, kan der også opstå tvivl om anvendelsen. Tilsvarende er det spørgsmålet om eksemplerne i § 5 stk. 5 er en udtømmende opregning.

Ud over disse tekniske/juridiske problemstillinger, vil karenperioden også betyde at renovering af udlejningsejendomme kan blive udskudt i minimum 5 år, blot fordi, der er sket en mindre ændring af ejerskabet til udlejningsejendommen. Konsekvensen er at udlejningsejendommene forfalder, hvilket selvsagt ikke kan være ønskelig.

- energiforbedringer

Danske Udlejere anerkender fuldt ud og med skyldig hensyntagen til miljøet, at der er behov for energiforbedringer.

Det forekommer dog ikke som værende acceptabelt og havende en sammenhæng, at ovennævnte regelsæt om kontrolskifte, som embedsmændene/politikerne må mene, isoleret betragtet, er fornuftige bestemmelser og til fordel for vort samfund, kan tilsidesættes ved at udlejer i en sådan situation foretager nogle ekstraordinære store investeringer på energiområdet

Dette taler også for, at karenperioden ikke skal gennemføres.

Politikerne bør se på lejernes interesser – og generelt ønsker lejerne moderne lejligheder, hvorfor

regelsættet i lejelovgivningen skal give udlejere reel mulighed for at tilbyde lejerne det de efterspørger. Alt for store krav til energirenoveringer minimerer således udlejernes mulighed for at fremskaffe de ønskede boliger.

Det andet lovforslag

- grønt energikrav

Det anbefales, at der til brug for politikerne udarbejdes eksempler på, hvorledes en ejendom hæves 2 niveauer, således at det for politikerne ligger klart, hvad en udlejer skal foretage af investeringer for at opfylde dette krav.

Kravet om, at ejendommen skal have opnået en energiramme på A-C, vil bevirke, at forbedringerne – som jo især omfatter den ældre boligmasse – vil blive reduceret i betydeligt omfang. Der er særdeles mange ejendomme der derved vil være udelukket fra at blive renoveret efter § 5 stk. 2, da der ikke kan energiforbedres til energiramme C.

Moderniseringerne / forbedringerne skal selvfølgelig foregå på en fornuftig og miljørigtig måde – men der er ikke grund til at kræve energiramme A-C eller at stille krav om, at energirammen skal hæves med 2 niveauer. Ofte er der tale om blandede ejendomme – beboelsesejendomme med butikker i stueetagen – og i sådanne ejendomme er det endnu sværere at opfylde kravene til energirammer.

Det tredje lovforslag

- tilbyde lejere betaling – LL § 6a

Denne nye § 6a, kan give anledning til mange retssager, når det anføres, at udlejer ikke må tilbyde betaling – men lejer må gerne forlange penge for at fraflytte lejligheden.

Det kan i øvrigt overvejes, hvad der er mest dadelværdigt – at tilbyde en lejer et beløb, hvis han frivilligt vil flytte – eller at lejeren forlanger et beløb for at fraflytte.

Reglen bør derfor ikke vedtages – men parterne må henholde sig til bestemmelserne i Aftalelovens kapitel om ugyldige viljeserklæringer, derunder Aftalelovens § 36, der har følgende formulering:

§ 36. En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

- meddelelse til lejere / beboerrepræsentation om ”afgørelser om lejeforhold” – LL § 107a

Denne nye bestemmelser pålægger udlejere endnu flere administrative pligter, som der ikke er tilstrækkelig grund til at gennemføre. Mener en lejer, der har været involveret i en huslejenævns-sag/boligretssag, at de øvrige lejere i ejendommen, skal orienteres derom, må det være op til vedkommende lejer selv at foretage dette. Det er ikke givet at en lejer – der enten har fået medhold eller tabt en sag ved Huslejenævnet/Boligretten – ønsker dette bekendtgjort i hele ejendommen.

Det fremgår af lovforslaget, at orienteringen til lejerne skal ske ”skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat” – og tillige er det et formkrav, at den trufne afgørelse skal sendes i kopi til lejerne / beboerrepræsentationen. Manglende overholdelse deraf medfører ugyldighed. Med henvisning til Højesterets klare og præcise fortolkning af formkrav, jf. dommen refereret i UfR1988.336 H, angående statuering af gyldighed, gengives formuleringen deri: ”Under hensyn hertil må bestemmelsen fortolkes efter sin ordlyd, således at kravet kun behøver at indeholde de oplysninger som med sikkerhed kan udledes af bestemmelsen”. Der er derfor behov for en præcisering af, hvornår ”meddelelsen” er ugyldig – eksempelvis om begge betingelser skal opfyldes – eller er fremsendelse af en kopi af afgørelsen tilstrækkelig, da denne forudsættes at oplyse om ”tvistens emne og afgørelsens resultat.”

GPDR-reglerne kan være til hinder for, at udlejer må videregive alle oplysninger i afgørelsen. Vil der så være tale om en overtrædelse af § 107a, hvis udlejer – i bestræbelsen for at overholde GDPR-reglerne - er ”kommet til” at overstrege for meget.

Skal beboelseslejerne også have en meddelelse om afgørelser der vedrører erhvervslejerne i ejendommen.

Som den foreslåede paragraf er formuleret, og når henses til ovennævnte, vil der opstå mange fortolkningsproblemer og uoverensstemmelser og dermed mange retssager. Paragraffen må derfor også af denne grund udgå,

Meddelelsen til lejerne skal / bør først ske, når det er afklaret om afgørelsen er endelig. Forslagets formulering ”Uden ugrundet ophold” bør præciseres til eksempelvis 4 uger efter at afgørelsen er endelig. Hvis der rundsendes en afgørelse fra Huslejenævnet – før indbringelsesfristens udløb - er udlejer så også pligtig til efterfølgende at meddele at/om sagen er indbragt for Retten og senere evt. for Landsretten ?

Hvor præcis og nøjeregnende skal ”tvistens emne” beskrives ? Denne formulering er ligeledes skabt til, at give anledning til tvister, hvorfor dette også taler for, at § 107a skal udgå.

Det ønskes derfor præciseret helt nøjagtigt, hvilke formkrav udlejeren skal overholde for at undgå de meget voldsomme sanktioner, som er opregnet i stk. 3.

Orientering til lejerne i ejendomme, hvor der ikke er beboerrepræsentation, kan ske digitalt, men nogle lejere er har ikke mail, hvilket må betyde, at udlejer skal anvende økonomiske midler til at fremsende meddelelsen anbefalet – og dermed med store omkostninger til følge.

- lejen må ikke overstige det lejedes værdi – BRL § 5 stk. 2

Når huslejen i et § 5 stk. 2-lejemål skal fastsættes / aftales, skal der være en vis margin som udlejer kan arbejde indenfor uden at være i risiko for at blive indbragt for Huslejenævnet / Boligretten. Der er derfor behov for at ordet ”væsentligt” i BRL § 5 stk. 2 bevares – også på grund af at det er van-

skelig at vurdere lejen så præcist som lovens formulering lægger op til uden ordet ”væsentligt” – også på grund af, at 2 lejligheder sjældent er komplet ens.

Hvis reglen gennemføres, skal det sikres, at den nye bestemmelse kun finder anvendelse på lejemål indgået efter den nye lovs ikrafttræden og det skal sikres, at huslejen i lejeaftaler indgået forud for lovens vedtagelse ikke kan nedsættes med støtte i den nye formulering – alt for at undgå, at lovændringen vil få ekspropriativ karakter, jf. side 160 i Ekspertgruppens Rapport om BRL § 5 stk. 2.

- ”før-besigtigelse” vedr. BRL § 5 stk. 2

Der foreslåes her indført endnu en formel regel, som betingelse for at udlejer kan gennemføre en gennemgribende forbedring i henhold til BRL § 5 stk. 2. Muligheden for at få Huslejenævnet til at besigtige lejemålet kan være en fordel for nogle lejligheder. Derfor bør det anføres om ”før-besigtigelse” i den foreslåede § 5 stk. 3 alene være en mulighed for udlejer, hvis udlejer vil sikre sig. Derimod bør det ikke være således at en ellers gyldig gennemført forbedring efter § 5 stk. 2 kan tilsidesættes, hvis nævnte før-besigtigelse ikke er foretaget.

Hvis udlejer ikke kan godkende Huslejenævnets vurdering / afgørelse skal / kan denne formentlig indbringes for Boligretten med Huslejenævnet som modpart – alt med yderligere forsinkelse til følge. Det bør uddybes, hvad Huslejenævnet skal vurdere ved besigtigelsen – derunder om det er et forlangende, at udlejer skal fremkomme med et konkret projekt med tilbud på priser og materialebeskrivelser m.v.

Kan / skal før-besigtigelsen ske medens den ”gamle” lejer bor i lejligheden – eller skal lejligheden være fraflyttet.

Disse mange usikkerheder ved bestemmelsen, bør medføre, at indholdet af den foreslåede § 5 stk. 3 alene skal være en mulighed – men ikke et krav for at gennemføre en § 5 stk. 2-forbedring.

Den tidsmæssige ramme for besigtigelsen er også udfordret - og vil give udlejer nogle problemer i forhold til at få gennemført arbejderne i henhold til en stram tidsplan.

- gebyr efter BRL § 39 stk. 2, 1. pkt.

Der ses ikke at være grundlag for, at forhøje dette gebyr fra kr. 2.080 til kr. 6.000.

Det kunne overvejes, hvis der er behov for en stigning, at gebyret gradueres i forhold til, hvor mange lejemål udlejeren disponerer over – evt. efter samme grænse som er gældende for udarbejdelse af ind- og fraflytningsrapporter.

Der bør tillige indføres en bestemmelse om, at lejere der indbringer sager for Huslejenævnet og ikke får medhold, bliver pålagt et gebyr til fordel for Huslejenævnets økonomi.

Afslutning

Flere af de foreslåede bestemmelser har karakter af, at der ikke er ønske om, at bevare den private boligmasse og give denne private sektor mulighed for, at fremskaffe de boliger, som danskerne efterspørger. Når udlejerne foretager renoveringer og opfører nye boliger skabes der sunde og energirigtige boliger – og som tillæg dertil skabes der arbejdspladser, der er med til at holde gang i beskæftigelsen.

Specielt ændringsforslaget omkring BRL § 5 stk. 2, vil reducere værdien af udlejningsejendommene og dermed stoppe den ellers positive udvikling omkring renovering af bygningsmassen – en renovering, der siden 1996 er foretaget uden byfornyelsesstøtte eller andre offentlige midler. Der må ikke gennemføres regler, som foreslået, der forhindrer at denne positive udvikling for samfundet kan fortsætte.

Såfremt der er spørgsmål til ovennævnte eller der er ønske om uddybning af det anførte, står Danske Udlejere gerne til disposition.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen



Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Sendt pr. e-mail til: trm@trm.dk

Frederiksberg, 20. marts 2020
Kundenummer

Direkte telefon +45 39 46 60 96
TBT@deas.dk

HØRINGSSVAR – Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne) mv.

På vegne af DEAS A/S skal jeg hermed meddele vores bemærkninger til de tre udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, sendt i høring den 21. februar 2020.

Generelle bemærkninger

DEAS A/S administrerer ca. 2.400 ejendomme landet over med 3.500 erhvervsvirksomheder og med ca. 62.000 familier boende i ejendommene. Hovedparten af ejendommene ejes af institutionelle- og private investorer samt af ejer- og andelsboligforeninger.

DEAS A/S har således en lang og bred erfaring med ejendomsadministration, herunder indgående kendskab og føling med de daglige problemstillinger, som opstår i ejendommene, og som DEAS A/S på vegne af udlejerne finder fornuftige løsninger på sammen med vores mange lejere.

DEAS A/S hilser flere af initiativerne velkommen, herunder især initiativet om at styrke landets huslejenævn og initiativet om mere gennemsigtighed i huslejenævnenes arbejde ved at offentliggøre samtlige afgørelser. DEAS A/S oplever i dag, at der er for stor lokal og regional forskel på de afgørelser, som huslejenævnene træffer, og at sagsbehandlingstiderne generelt er for lang.

Der er dog samtidigt generelle tiltag og initiativer i lovforslaget, som DEAS A/S må advare i mod. Helt overordnet finder DEAS A/S det betænkeligt, at der i lejelovgivningen indsættes et så omfattende antal strafbelagte bestemmelser. Det er for os uvant, og vores primære bekymring er, at det giver en øget rigiditet i forhold til at sikre de praktiske håndteringer, som langt overvejende præger dagligdagen for en ejendomsadministration.

Lejelovgivningen er allerede i dag meget kompleks og præget af en langt række gennemregulerede områder, der lapper indover hinanden. Det er en kompleksitet som slører de generelle vilkår og rettigheder, som både lejere og udlejere har, og vores oplevelse er langt henad vejen, at det skaber jævnlig forvirring for lejerne. Med dette tiltag i de tre lovforslag bliver lejelovgivningen gjort endnu mere kompliceret med en række forskellige ikrafttrædelsesdatoer, som fordrer en større juridisk indsigt for at kunne gennemskue.

Endelig indeholder lovforslaget en høj grad af "lovgivning i bemærkningerne", som er uhensigtsmæssigt for den efterfølgende retsanvendelse.

Ovenstående udgør vores generelle bemærkninger til at alle tre lovforslag.

Med vores baggrund som erfarede ejendomsadministrationsselskab har vi valgt at knytte en række konkrete bemærkninger til det ene lovforslag, der efter vores opfattelse direkte berører den løbende administration af ejendommene og den interaktion, der er mellem udlejer(administrator) og lejere under et leje forhold.

På den baggrund har vi følgende kommentarer til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (styrkelse af lejerne):

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

1. § 1, nr. 2 *Forbud for udlejere til at tilbyde lejere betaling eller lignende med det formål at få lejeren til at bringe leje forholdet til ophør.*
 - 1.1. DEAS A/S er generelt af den opfattelse, at strafbestemmelser ikke er hjemmehørende i boliglovgivningen, og såfremt lovgiver anser det for tvingende nødvendigt, så skal det have et klart afgrænset og snævert indhold. Det er ikke tilfældet med forslaget.
 - 1.2. Det er DEAS A/S' erfaring, at der kan være en række tilfælde, hvor det er hensigtsmæssigt at foreslå en lejer at flytte til en anden (leje)bolig. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor to eller flere lejere er endt i uløselig konflikt, som lejelovens regler ikke giver en løsning på. I sådanne situationer kan der med fordel tilbydes den ene part en anden og tilsvarende (leje)bolig i en anden ejendom eller opgang. Typisk vil udlejer i disse situationer - og for at fremme en løsning - tilbyde, at der ikke bliver rejst et fraflytningskrav mod den lejer, der vælger at flytte. DEAS A/S tolker lovforslaget således, at sådanne løsninger ikke fremover vil være gyldige, og at udlejer vil risikere straf i sit forsøg på at løse en lejerkonflikt. DEAS A/S anbefaler således, at bestemmelsen gøres mere konkret med et snævert afgrænset indhold eller åbner op for (eksemplificerede) løsninger, som kommer lejer (eller ejendommens øvrige beboere til gode.
2. § 1, nr. 3 *"Sammenligningslejemål"*
 - 2.1. DEAS A/S opfordrer til, at bestemmelsen ændres i overensstemmelse med retskildehierarkiet, således det er **samtlig**e prøvede lejemål, der tillægges vægt - også lejemål prøvet ved domstolene.
 - 2.2. DEAS A/S opfordrer samtidig til at huslejenævnene forpligtes til at følge domstolsafgørelser for at sikre ensartet og lige retshåndhævelse.
3. § 1, nr. 6 *Meddelelse til beboerrepræsentation alternativt lejere om huslejenævnsafgørelser*
 - 3.1. DEAS A/S gør opmærksom på, at der i lovforslaget ikke skelnes mellem de forskellige typer af sager ved huslejenævnene, men at udlejer efter ordlyden skal sende **samtlig**e afgørelser (i deres helhed) til enten beboerrepræsentationen eller samtlige lejere. Det betyder, at udlejer også skal sende afgørelser om god skik og orden, hvor huslejenævnet kan have meddelt advarsel eller gjort leje forholdet betinget, til samtlige lejere i en ejendom. Der ses ikke at være noget formål hermed, og omtalte afgørelser kan meget ofte indeholde fortrolige almindelige personoplysninger og i visse tilfælde også følsomme personoplysninger. Det er efter DEAS opfattelse i strid med persondataretten at meddele sådanne afgørelser til samtlige lejere, idet der bl.a. ikke kan ses at være en saglig grund endside et behandlingsgrundlag.
 - 3.2. DEAS A/S administrerer en ejendom med 157 lejemål, hvor der pt. verserer mellem 25 og 30 sager om lejens størrelse. Der er ingen beboerrepræsentation på ejendommen. I det tilfælde, at der skal sendes afgørelser ud til samtlige lejere i samtlige sager, vil det betyde, at der skal sendes 4.680 afgørelser ud (156 x 30) til lejerne. Det er administrativt dyrt, og risikoen for, at en af fremsendelserne "bliver væk" er forholdsvis høj - især henset til

udfordringerne med PostNord. Det forekommer mildest talt uproportionalt, at udlejer vil kunne straffes i sådanne tilfælde.

- 3.3. DEAS A/S foreslår, at meddelelser efter denne bestemmelse kan opfyldes via en digital platform eller via hjemmeside, uanset om lejer har frabedt sig digital kommunikation.
- 3.4. DEAS A/S foreslår, at det direkte i lovteksten gøres klart, at der **ikke** skal sendes afgørelser ud i alle typer af sager, herunder i særdeleshed ikke i sager om god skik og orden. Det er ikke tilstrækkeligt at dette sker via lovbemærkninger.
- 3.5. DEAS A/S opfordrer til at bestemmelsen om straf udgår. Som alternativ kan manglende overholdelse medføre et mindre gebyr, eller der kan ske registrering i GI med henblik på at vurdere om der er grundlag for frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

4. § 2, nr. 3 Besigtigelse af lejemål forud for gennemgribende reovering

- 4.1. DEAS A/S opfordrer til, at lovteksten angiver en (kort) frist for huslejenævnet til at træffe afgørelse i sager om gennemgribende reovering. Udlejere risikerer markante tomgangsperioder på (i) at vente på besigtigelse, (ii) vente på afgørelse og (iii) gennemførelse af reoveringsarbejdet.
- 4.2. DEAS A/S opfordrer endvidere til, at loven tager stilling til, hvad konsekvensen af, hvis huslejenævnet ikke overholder fristen, skal være. Udlejeres tab kan som nævnt blive markante, og det forudses, at eventuelle tab pga. huslejenævnenes langmodighed vil søges inddrevet hos huslejenævnene. Det er ikke hensigtsmæssigt og bør undgås af lovgiver.

DEAS A/S står til rådighed, såfremt Boligministeren ønsker en uddybning af nærværende høringsvar.

Venlig hilsen / Kind regards



Bjørn Allentoft
Juridisk Direktør

Brevdato 25-03-2020

Afsender Mikael Sjöberg (MikaelSjoeberg@OestreLandsret.dk)

Modtagere TRM Peter Møller (Sagsbehandler, Kontoret for Boliglovgivning)

Akttitel Fra Den Danske Dommerforening Hørings svar

Identifikationsnummer 616338

Versionsnummer 1

Ansvarlig TRM Peter Møller

Vedlagte dokumenter VS høring 2020-1418

Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)

Udskrevet 16-04-2020

Til: TRM Peter Møller (pem@trm.dk)
Fra: Mikael Sjöberg (MikaelSjoeberg@OestreLandsret.dk)
Titel: VS: høring 2020-1418
Sendt: 25-03-2020 10:37:57

Efter aftale.

Mvh
Mikael Sjöberg

Fra: Mikael Sjöberg
Sendt: 23. marts 2020 21:58
Til: trn@trbm.dk
Cc: Dommerforeningens bestyrelse <df_best@OestreLandsret.dk>; Rikke Søndergaard Larsen <RikkeLarsen@OestreLandsret.dk>
Emne: høring 2020-1418

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har ved brev af 21. februar 2020 anmodet om Dommerforeningens eventuelle bemærkninger til 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Lovudkastene har været drøftet i Dommerforeningens bestyrelse.

Dommerforeningen har særlig hæftet sig ved forslaget til ny bestemmelse af lejelovens § 47, stk 3, som indebærer, at der indføres en lovregulering af bevisbedømmelsen.

Bevisbedømmelse udgør en central del af domstolenes kompetence og opgave.

Dommerforeningen er bekendt med Vester Landsrets høringssvar om den foreslåede lovfæstede bevisbedømmelse. Dommerforeningen kan fuldt ud tilslutte sig landsrettens høringssvar.

Lovudkastene giver i øvrigt ikke anledning til bemærkninger.

Med venlig hilsen

Mikael Sjöberg

Mikael Sjöberg

Landsdommer/Formand for Den Danske Dommerforening
Direkte: + 45 99 68 65 01/ + 45 21 66 18 49



**DEN DANSKE
DOMMERFORENING**



**EJENDOM
DANMARK**

Trafik-, Bygnings- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

20. marts 2020

Ref. j.nr. 2020-1418

juridisk direktør
Morten Østrup Møller
+45 61463946
mom@ejd.dk

Bemærkninger til høring over 3 forslag til ændringer i boligreguleringsloven, lejeloven og andelsboligloven i anledning af den boligpolitiske aftale mellem Regeringen, SF, Enhedslisten og Dansk Folkeparti

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkast til ændringer af boligreguleringsloven, lejeloven og andelsboligloven i forlængelse af boligforliget fra den 30. januar 2020.

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til lovforslagene under ét, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til de enkelte dele i de enkelte lovforslag.

Udmøntning af aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger

Ministeriet har udformet tre lovforslag, som skal udmønte den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at udmøntningen i høj grad afspejler de udfordringer, som løbende er blevet drøftet i den offentlige debat i forbindelse med den politiske proces. Der er ingen beskrivelse eller uddybning af de udfordringer med kortsigtede investeringer i private lejeboliger, som man har ønsket at håndtere. Derfor er det kendetegnene ved disse lovændringer, at de vil ramme bredt i ejendomsbranchen på en måde, der efter EjendomDanmarks opfattelse ikke er proportional med de meget uklare mål, som er opstillet. Det er EjendomDanmarks vurdering, at de direkte og afledte negative konsekvenser af lovgivningen vil være meget store. Det gælder både den fremtidige renovering og modernisering af de ældre boligudlejningsejendomme, incitamentet til klimarenoveringer, en øget administrativ byrde for branchen og i forhold til de store økonomiske konsekvenser, som lovgivningen – efter EjendomDanmarks vurdering – vil afstedkomme.

Konsekvenser

EjendomDanmark vurderer, at de økonomiske tab for denne type af ejendomme i gennemsnit vil se således ud. Disse beregninger er lavet i perioden før Coronakrisen, som yderligere vil skabe voldsom usikkerhed om boligmarkedet.

Værditab i procent og i beløb

	Procent	Markedstab i mia. DKK
Karensperiode	10 - 15	12 – 18
Energikrav	5 - 10	6 – 12
Nye regler for lejeværdi m.v.	10	12
I alt	25 - 35	30 - 42

Gennemgang af de konkrete lovforslag

EjendomDanmark forsøger i den detaljerede gennemgang af de tre lovforslag at sætte fokus på de juridiske, økonomiske og praktiske udfordringer, som lovforslagene afstedkommer. Vi har forsøgt at skitsere alternative løsninger, hvor det har været muligt.

Bemærkninger til forslaget om karensperiode og lovfæstning af flertalskrav ved opløsning af andelsboligforeninger

Transport-, Bygge- og Boligministeriet (i det flg. TBB) oplyser, at formålet med forslaget er at afskære kortsigtede investorer fra at investere i, modernisere og sælge ældre udlejningsejendomme med fortjeneste.

EjendomDanmark finder, at det havde været overordentligt hensigtsmæssigt, om TBB havde iværksat en undersøgelse af, hvorvidt der eksisterer et problem med ejendomsinvestorer, der indenfor en kort tidshorison har købt, moderniseret og gensolgt udlejningsejendomme.

TBB har ikke gennemført en sådan undersøgelse, og det lå ej heller i Ekspertgruppens kommissorium at undersøge disse forhold. Det er betænkeligt, fordi man med ret vidtgående indgreb forsøger at løse eller regulere et problem, som slet ikke gør sig gældende på markedet for ældre udlejningsejendomme.

I den kontekst er det ekstra bekymrende, at karensperioden dels er et voldsomt indgreb i ejendomsejersens råderet og dels slet ikke rammer de kortsigtede investorer.

Karensperioden sætter sig i priserne og dermed værdierne på de ældre udlejningsejendomme. Dermed er det de bestående ejere, der rammes økonomisk, mens nye og måske kortsigtede investorer kan købe til lavere priser.

I den politiske og offentlige debat frem til indgåelse af boligforliget har karensperioden været adresseret som et politisk middel til at blokere for, at udenlandske investorer skulle købe yderligere op specielt i København.

EjendomDanmark noterer i den forbindelse, at TBB nu tilkendegiver, at karensperioden ikke (længere) skal forfølge dette formål, og at den i øvrigt rammer indenlandske investorer, herunder pensionskasser og familieejede ejendomsvirksomheder, lige så hårdt som udenlandske investorer.

Af forslaget til lovtekst fremgår tydeligt, at man har haft endog meget vanskeligt ved at udforme reglerne for en kommende karensperiode. Man finder det nødvendigt at introducere begrebet kontrolskifte i stedet for ejerskifte som starttidspunkt for en karensperiode, og man blander traditionelle ejendoms- og kontraktretlige begreber på en aldeles uhensigtsmæssig måde, ligesom man direkte forskelsbehandler ejendomsejere og investorer.

Ad. § 1, pkt. 2 i lovforslaget – ny § 5, stk. 4 i boligreguleringsloven

TBB forsøger i § 5, stk. 4, nr. 1 – 8 at definere, hvornår der i relation til indtrædelse af en karensperiode foreligger et kontrolskifte (ejerskifte). Kontrolskifte skal statueres ved direkte salg, delsalg på minimum 50% af ejendommen, salg af minimum 50% af kapitalandele i selskaber, der direkte eller indirekte ejer en ejendom, og herudover skal karensperiode indtræde ved aftaler om optioner, køberettigheder, forkøbsrettigheder og betingede køb.

EjendomDanmark vurderer, at hvis man ønsker at modvirke kortsigtede investorer i ældre udlejningsejendomme, lader det sig bedst gøre ved at indrette skattesystemet med de rigtige incitamenter i den retning, således at gevinster ved salg af fast ejendom bliver beskattet efter ejerperiodens længde.

Den af TBB foreslåede model er uhensigtsmæssig og betænkelig af bla. følgende grunde:

1. Ved delsalg af ejendomme, hvad enten der er tale om skødeoverdragelse eller overdragelse af kapitalandele, påfører man mindretals- eller ligedelsejerne karensperiodens byrde, selvom de pågældende medejere ikke har medvirket til eller i transaktionen. Karensperiodens byrde rammer på den måde den eller de blivende ejer, der alene fordi en medejer sælger, skal tåle et voldsomt fald i både ejendomsaktivets værdi og det løbende driftsresultat.

Den indtrædende ejer rammes ikke, fordi karensperioden bliver priset i de overdragende kapitalandele. Det forekommer helt ude af proportioner at gennemføre et indgreb på denne måde.

EjendomDanmark henstiller på den baggrund til, at det søges afklaret med Justitsministeriets lovkontor i, hvilket omfang et sådant indgreb med de facto tilbagevirkende kraft kan antages at være af ekspropriativ karakter.

I bemærkningerne til bestemmelsen er forudsat, at der kan ske en glidende overgang af mere end 50% af kapitalandelene. Det forekommer ikke hensigtsmæssigt, at der ikke fastsættes regler for, hvor lang en periode kapitalandelsoverdragelser skal sammenlægges for at vurdere/konstatere, om der er gennemført overdragelse af mere end 50% af kapitalandelene. Det bliver umuligt at kontrollere og vanskeligt at arbejde med, hvis alle kapitalandelsoverdragelser, hvor drypvis de end sker, skal summeres i tid pegende mod uendelighed.

2. EjendomDanmark henstiller til, at man som minimum knytter overdragelse af kapitalandele an på en periode på fx 2 eller 3 år, så karensperioden alene udløses, hvis der indenfor perioden sker overdragelse af mere end 50% af kapitalandelene.

3. Som lovforslaget er formuleret, indtræder karenstiden allerede ved indgåelse af optionsaftaler, køberettigheder, forkøbsrettigheder, betingede aftaler og tilsvarende sædvanlige aftalekonstruktioner. Det fremgår ikke, om en karenstid baseret på optioner eller betingede aftaler træder i stedet for den karenstid, der indtræder ved den endelige overdragelse. Hvis det ikke er tilfældet, blokerer man de facto for, at seriøse og ordentlige ejendomsinvestorer får adgang til at aftale optioner og indgå betingede aftaler om køb og salg af udlejningsejendomme. Dette kan næppe være tilsigtet, og er under alle omstændigheder et indgreb helt ude af proportioner med det resultat på 45 færre moderniseringer pr. år, som er TBBs skøn over forslaget's effekter.

Der er heller ikke i forhold til optioner, køberettigheder og betingede aftaler taget højde for, hvordan man håndterer den situation, hvor handlen alligevel ikke effektueres, og sælger ender med at beholde ejendommen. Det logiske udfald må være, at karenstiden bortfalder med tilbagevirkende kraft med den konsekvens, at huslejen måske skal efterreguleres for lejekontrakter indgået i den periode, hvor køberetten eller optionen har kunne gøres gældende.

EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at karenstiden – hvis man vælger at opretholde den – først skal gælde fra det tidspunkt, hvor der er indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse mellem køber og sælger.

Ad. § 1, Pkt. 2 i lovforslaget – ny § 5, stk. 5 i boligreguleringsloven

TBB foreslår i en ny bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 5 at fritage ejerskifte ved arv, koncerninterne aftaler og andelsboligforeningers salg af ejendomme fra karenstiden.

EjendomDanmark vurderer, at generationsskifte i levende live bør sidestilles med arv, så man i familierne og blandt nærtstående selv kan tilrettelægge succession på en hensigtsmæssig måde. Det vil være helt afgørende for opretholdelse af danske familieejendomsselskaber på ejendomsmarkedet, at der gennemføres denne ligestilling.

EjendomDanmark bemærker, at fritagelsesmuligheden for karenstiden ved gennemførelse af endog meget omfattende energirenoveringer (§ 5, stk. 5, nr. 4) er blevet strammet ganske voldsomt i forhold til Dansk Folkepartis offentlige udlægning af forligsteksten. Her vurderede partiet i DR's Deadline, at grænsen på de 3.000 kr. pr. m² let kunne nås, hvis udlejer købte en nedslidt ejendom og udskiftede tag og vinduer. Denne udtalelse stemmer fint overens, hvis beløbsgrænsen skal forstås som den samlede bruttoinvestering uden skelen til forbedrings- og vedligeholdelsesbestanddele, men udtalelsen harmonerer ikke med lovforslaget's ordlyd, hvor det alene er forbedringsandelene, der tæller med i forhold til beløbsgrænsen.

EjendomDanmark vurderer, at fritagelsesmuligheden i § 5, stk. 5, når 4 kun får symbolsk betydning med mindre forslaget justeres, så beløbsgrænsen skal udmåles i forhold til udlejers bruttoinvestering i stedet for, at det kun er forbedringsandelen, der tæller med.

EjendomDanmark bemærker, at fritagelsesmuligheden for karenperioden (§ 5, stk. 5, nr. 5) ved løft af 3 niveauer på ejendommens energiramme vil blive oplevet ganske negativt af alle de samvittighedsfulde udlejere, der løbende har arbejdet med at hæve energistandarden på deres ejendomme.

En ejendom, som over årene gradvis er løftet fra Energimærke G til D, kan ikke løftes til energimærke A, og bliver ved et salg priset med en karenperiode og en dermed en lavere pris. Den ordentlige adfærd belønnes med en lavere salgspris.

Omvendt med den ejendomsejer, som i årene forud har ladet stå til og opretholdt sin ejendom på energimærke G. Vedkommende kan nu sælge ejendommen med den upside, at Køber kan blive fritaget fra karenperioden ved at gennemføre de samme energireoveringer.

EjendomDanmark henstiller på den baggrund til, at fritagelsesmuligheden i forslaget til § 5, stk. 5 nr. 5 erstattes med en bestemmelse, hvorefter ejendomme med energimærke C altid friholdes fra karenperioden. Endvidere bør der indføres en "kattalem" for alle de ejendomme, som ikke rentabelt kan løftes til energiramme C. For disse ejendomme bør der fastsættes et minimumsbeløb for energireoveringer efter samme principper som i øvrigt er gældende i dag.

Desuden bør salg af fredede ejendomme ligeledes friholdes fra karenperioden, idet det på mange af disse ejendomme slet ikke er muligt at hæve energirammen væsentligt.

EjendomDanmark henstiller til, at man ligeledes fritager salg til medejere fra karenperioden på samme måde som salg til medejere i dag er fritaget fra tilbudspligt.

EjendomDanmark henstiller til, at man ligeledes fritager børsnoterede ejendomsselskaber fra karenperioden eller i hvert fald undtager børsnoterede selskaber fra bestemmelser i § 5, stk. 4 nr. 2 – 8. Det vil være endog meget vanskeligt at konstatere, hvornår et børsnoteret ejendomsselskab glider ind i karenperioden, fordi selskabets kapitalandele er frit omsættelige, og det i praksis kan være vanskeligt at fastslå, hvornår mere end halvdelen af kapitalen har skiftet ejer.

EjendomDanmark henstiller endvidere til, at begrebet koncerninterne handler defineres mere præcist

EjendomDanmark bemærker endelig, at det hverken forekommer hensigtsmæssigt eller retfærdigt, at karenperioden kun fritages for "gamle" andelsboligforeninger, mens nye andelsboligforeninger skal være underlagt reglerne. Det vil være en forkert udvikling, hvis der kommer et skel på andelsboligmarkedet mellem de, som var "indenfor" på et vilkårligt tidspunkt forud et lovindgreb og de andelshavere, som kommer til sidenhen. Man søger at undgå spekulation gennem forskelsbehandling af nye og gamle andelsboligforeninger, men det er en forkert vej at gå. Det er den grundlæggende regulering med karenperiode m.v., der er ramt ved siden af. Det bør nye andelshavere ikke betale prisen for.

Ad. § 2, pkt. 1 – ny § 7, stk. 2 i andelsboligloven

TBB foreslår, at foreningsfriheden for nystiftede andelsboligforeninger begrænses, så foreningerne ikke kan vedtage vedtægterne om opløsning, der er i strid med den nye bestemmelse.

EjendomDanmark vurderer, at der er overflødig at indføre sådanne regler i lovgivningen. Nye foreninger, som bliver omfattet af den nye bestemmelse, vil alligevel ikke have nogen særlig økonomisk tilskyndelse til at lade sig opløse alt den stund, at disse foreninger ikke fritages fra karenstiden. Omvendt gælder det for gamle foreninger – hvor en økonomisk tilskyndelse måske er til stede – at lovreglen ikke kommer til at gælde her.

Økonomiske og administrative konsekvenser

TBB vurderer, at forslaget ikke har store administrative konsekvenser, ligesom det vil påvirke de offentlige finanser positivt i form af marginale besparelser på boligsikring

EjendomDanmark finder, at det er bekymrende, at TBB fuldstændigt har valgt at se bort fra værditabet på ejendomme, lavere lejeindtægter og dermed de lavere skatteindtægter, ligesom der ikke er taget højde for provenutab for offentlige myndigheder i forbindelse med et lavere transaktionsniveau (tinglysningsafgifter m.v.) EjendomDanmark anbefaler, at TBB genberegner de samfunds- og erhvervsøkonomiske konsekvenser af forslaget eventuelt med bistand fra Finansministeriet.

EjendomDanmark bemærker desuden, at TBBs skøn over nedgangen i antallet lejlighedsmoderniseringer (45) forekommer meget lavt, men at tages det for pålydende, så forekommer det endnu mere uproportionalt, at man ønsker at gennemføre et så voldsomt indgreb i ejendomsmarkedet, når effekten på antallet af lejlighedsmoderniseringer ikke er større.

Bemærkninger til forslaget om styrkelse af lejernes rettigheder

Ad. § 1, nr. 2 – forbud mod tilbud om fraflytningsgodtgørelse

TBB foreslår, at det forbydes udlejere at give tilbud eller endog ytre sig om en ikke nærmere defineret vilje til at afgive et sådant tilbud om udbetaling af godtgørelse i tilknytning til lejers frivillige opsigelse og fraflytning fra lejemålet.

EjendomDanmark vurderer, at forslaget på mange måder en u hensigtsmæssigt og giver anledning til mange betænkeligheder, herunder:

1. Det er grundlæggende ikke i lejers interesse, at der opstilles et regelsæt, hvorefter det nærmest bliver umuligt at indgå aftaler om fraflytningsgodtgørelse. Hvis lejer kan gøre sin brugsret i penge i forbindelse med, at lejer alligevel overvejer eller ligefrem ønsker at finde en anden bolig, er det ikke en mulighed, som lovgivningen bør afskære lejeren fra.
2. Overtrædelse af forbuddet, som ikke er begrænset til fremsættelse af et konkret tilbud, men også skal omfatte ytringer om den blotte vilje til at gøre det, planlægges groft oversanktioneret med straf, konfiskation af godtgørelsesbeløb og lejers ret til genindsættelse i lejemålet. Navnlig konfiskation eller fortabelse af godtgørelsesbeløbet savner hjemmel i lovteksten, og forslaget om, at lejer kan kræve sig genindsat i lejemålet, forekommer slet ikke gennemtænkt. En sådan ubetinget mulighed for at kræve sig genindsat i et lejemål, vil uvægerligt medføre, at nye lejeres rettigheder til den bolig, de har lejet i god tro, skal tilsidesættes.

EjendomDanmark anbefaler, at den nye § 6 a i lejeloven opgives, og hvis TBB ønsker at styrke lejernes rettigheder på dette område, kan man overveje at gøre det obligatorisk ved indgåelse af frivillige aftaler om fraflytning, at lejer er repræsenteret af en advokat eller en lejerorganisation.

Det er vigtigt at understrege, at i langt de fleste tilfælde, hvor der udbetales godtgørelse i forbindelse med lejers frivillige fraflytning, er der tale om relativt små beløb som fx udlejers frafald af istandsættelsesomkostninger og tilskud til flytteomkostninger. Fra den virkelige verden ses også eksempler på godtgørelse udbetalt som led i at flytte lejere, som er endt i bitre konflikter med naboer. Selv en sådan anvendelse af fraflytningsgodtgørelse vil udlejer fremover være afskåret fra at tage i anvendelse

Ad. § 1, nr. 2 – sammenligningslejemål

TBB foreslår, at der indsættes et nyt stk. 3 i lejelovens § 47, hvorefter sammenligningslejemål, der har været prøvet i huslejenævnet tillægges (særlig) vægt. I bemærkningerne til lovforslaget udvikles fortolkningen af denne bestemmelse til et indhold, der ligger langt udover forligsteksten, idet det i bemærkningerne lægges til grund, at hvor der er mange prøvede sammenligningsmål, skal der slet ikke lægges vægt på andre sammenligningslejemål.

EjendomDanmark bemærker, at forslaget reelt medfører en fuldstændig omdefinering af lejeværdibegrebet fra en værdibaseret husleje for sammenlignelige lejemål til en værdi i højere grad baseret på huslejenævns- og domstoles skøn over huslejens rimelighed.

For småhuslejemålene og de uregulerede lejemåls vedkommende vil en omdefinering af lejeværdien efter vores skøn være i strid med lejelovsforliget fra 2014, idet forligspartierne i forbindelse med nedsættelse af Ekspertgruppen vedrørende 5.2 moderniseringer alene aftalte at frigøre sig fra lejelovsforliget på dette ene punkt.

EjendomDanmark anbefaler som minimum, at lovteksten ændres i overensstemmelse med det almindelige retskildehieraki, så det præciseres, at samtlige prøvede lejemål – dvs. også lejemål prøvet af domstolene - tillægges vægt ved fastlæggelse af lejeværdien samt, at den frie bevisbedømmelse i form af relevante uprøvede sammenligningslejemål opretholdes.

Ad. § 1, nr. 6 – Underretning til beboerrepræsentation og/eller lejere om afgørelser på ejendommen

TBB foreslår, at udlejer får pligt til uden ugrundet ophold at orientere beboerrepræsentationen eller lejerne om afgørelser på ejendommen

EjendomDanmark bemærker, at transparens og åbenhed kan styrke lejernes rettigheder, men at dette forslag er både dyrt og bureaukratisk, og at den omfattende underretningspligt tillige vil give GDPR problemer, herunder særlige problemer, hvor der videregives helt personlige forhold om de enkelte lejere. Tilsvarende forekommer det helt formålsløst at skulle orientere om mere banale forhold som fx afgørelser i flytte- og varmesager samt sager om generelle lejeforhøjelser, hvor der alligevel orienteres om afgørelsen via et efterfølgende lejereguleringsbrev. Endelige

forekommer det nærmest hensynsløst overfor de berørte, hvis huslejenævnene eller udlejer skulle være forpligtet til at orientere om udfaldet af sager om husordensovertrædelser, der meget ofte implicerer lejerens naboer, ligesom sagerne ofte afgøres på grundlag af meget personlige forhold hos de berørte lejere.

EjendomDanmark anbefaler, at der etableres så meget åbenhed omkring de forhold, der er væsentlige for lejerne. Det vil i første omgang sige åbenhed om afgørelser om huslejens størrelse. Denne åbenhed etableres mest sikkert og enkelt ved, at det pålægges huslejenævnene at offentliggøre alle afgørelser om huslejens størrelse på Huslejenaevn.dk eller en anden tilsvarende database. På den måde sikres en maksimal åbenhed for lejerne, hvor også oplysninger om huslejens størrelse for andre ejendomme i kvarteret bliver tilgængelige, ligesom huslejenævnene er nærmest til at sikre, at der ikke offentliggøres andet og mere fra afgørelserne end, hvad der sikrer, at den enkelte lejer er sikret retten til egne data.

EjendomDanmark anbefaler desuden kraftigt, at strafbestemmelsen ophæves. Det forekommer helt ude af proportioner at belægge manglende iagttagelse af en orienteringspligt bøde- eller fængselsstraf navnlig, når den manglende orientering ingen som helst betydning har for lejerens rettigheder i medfør af lovgivning og lejekontrakt. Hvis sanktionsinstrumentet skal bruges, så kan man overveje at sanktionere manglende underretning om afgørelser på samme måde som manglende efterlevelse af huslejenævnspåbud

EjendomDanmark anbefaler endelig, at der ikke gennemføres regulering på dette område uden, at TBB har sikret sig, at Persondatastyrelsen har kvalitetssikret helt præcise regler på området, så man ikke får gennemført lovgivning, der strider mod ufravigelig persondataskyttelse. Samtidig skal det sikres, at huslejenævnene afsiger afgørelser på en måde, der gør, at afgørelser uden videre kan videresendes til alle lejere i ejendommen.

Ad. § 2, pkt. 1 – afskaffelse af "væsentlighed"

TBB foreslår, at huslejen ikke længere skal kunne fastsættes til en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, men at lejen skal fastsættes til det lejedes værdi.

EjendomDanmark vurderer, at lejeværdien under alle omstændigheder fastsættes ved et skøn, og at der også uden sikker lovhemmel må indrømmes et vist spæn i skønspregede afgørelse. På den baggrund forekommer det ikke gennemtænkt at fjerne "væsentlighed" fra lejeværdibestemmelsen i relation til de 5.2 moderniserede lejemål.

Ad. § 2, nr. 3 – forhåndsgodkendelse af lejligheder før modernisering

TBB foreslår som et nyt formkrav, at huslejenævnet forud for gennemførelsen af en lejlighedsmodernisering skal besigtige lejemålet for at konstatere, om lejlighedens tilstand muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

EjendomDanmark vurderer, at omkostningerne ved implementering let løber op i 50 – 100 mio. kr. fordelt på øgede omkostninger til huslejenævnsbehandling, retssager, tomgangsleje m.v. Staten forøger de administrative byrder og omkostninger for de erhvervsdrivende uden, at der på nogen som helst måde er udsigt, at forslaget får en reel effekt. D kommer bare til at tage længere

tid at gennemføres lejlighedsmoderniseringer, ligesom huslejenævnene får lov til på et usikkert grundlag at afgøre 2 – 3.000 ekstra sager om året. Det forekommer i øvrigt ikke rimeligt, at gebyret for sådanne sager skal være 10 gange gebyret for andre og ofte langt mere komplicerede sager.

EjendomDanmark anbefaler, at forslaget opgives dels på grund af de store ekstraomkostninger, der er forbundet med implementering og dels, fordi forslaget ikke medvirker til at styrke lejernes rettigheder. Disse rettigheder kunne med fordel styrkes, hvis man i stedet for at fokusere på lejlighedens tilstand lang tid før lejerens overtagelse af boligen, fokuserer på de kvalitetskrav, der med rette skal være opfyldt, når man overtager en moderniseret lejlighed.

Udelades forslaget ikke, bør huslejenævnets 4 ugers frist til at besigtige og træffe afgørelse som minimum sanktioneres, så gebyr tilbagebetales, hvis Huslejenævnet overskrider fristen, ligesom Udlejer uden videre herefter kan igangsætte moderniseringsarbejderne.

Ad. § 2, pkt. 9 – Forhøjelse af gebyret for huslejenævnsager, hvor lejer får fuldt medhold

TBB foreslår, at det gebyr, der pålignes udlejer, når lejer får fuldt medhold i en huslejenævnsag, forhøjes til 6.000 kr.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en urimelig voldsom forøgelse af et gebyr, hvor reglerne i forvejen gør det vanskeligt at håndtere på en for parterne rimelig måde. Gebyrreglen er i forvejen konstrueret i en forkert kontekst. Ved bedømmelse af, om den ene part i en tvist har opnået fuldt medhold, forudsætter det almindeligvis, at der er opgjort et krav eller nedlagt en påstand. Således forholder det sig som hovedregel ikke i huslejenævnsager. Her kan og skal huslejenævnet af egen drift søge sagen og oplyst og træffe en materiel rigtig afgørelse uanset, at det ikke står helt klart, hvad lejer ønsker opfyldt eller medhold i. Gebyret opleves i dag mest som en dummebøde og den præventive effekt er derfor begrænset.

EjendomDanmark anbefaler, at betingelserne for at påligne gebyret ændres således, at gebyret ikke ifaldes for rene bagateller eller på grundlag af huslejenævnens tilfældige skøn. Hvis et gebyr med pønalt sigte skal give mening, bør det adresseres til at ramme "den onde vilje" i stedet for at have tilfældighedens præg.

Ad. § 2, nr. 10 – udveksling af oplysninger mellem huslejenævn og Grundejernes Investeringsfond

TBB foreslår, at Huslejenævnet i sager om fordeling af relevante udgifter mellem vedligeholdelse og forbedring skal kontakte Grundejernes Investeringsfond, når den i sagen omtvistede ejendom er bindingspligtig efter boligreguleringslovens § 18

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er uhensigtsmæssigt alt den stund, at tvisterne ofte vil angå udgifter, der endnu ikke er indberettet til GI. Endvidere er det Huslejenævnet som er afgørelsesmyndighed, og GI har at rette sig efter huslejenævnens afgørelser. Hvis man skønner, at der er større behov for udveksling af oplysninger mellem huslejenævn og GI, anbefaler EjendomDanmark, at der indføres en pligt for huslejenævnene til altid at sende afgørelser om disse

spørgsmål til GI. Herefter kan GI i sit almindelige kontrol- og tilsynsarbejde sikre, at der sker korrekt debitering af udgifterne.

Økonomiske og administrative konsekvenser

TBB vurderer, at forslaget om forudgående huslejenævnsbesigtigelse kun medfører begrænsede erhvervsøkonomiske konsekvenser, ligesom TBB har vanskeligt ved at skønne over de økonomiske konsekvenser forbundet med, at man dels afskaffer "væsentlighed" ved udmåling af det lejedes værdi, og at man helt omdefinerer det lejedes værdi fra en sammenligningsleje til en rimelighedsleje.

EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at TBB lader Finansministeriet beregne de samfundsøkonomiske konsekvenser. Det forekommer en kende overfladisk, at man end ikke ved forsynsordningen medtager omkostninger til øgede tomgangsleje, udlejers omkostninger til ekstra huslejenævnsbehandling, afgørelser af nye tvister ved domstolene m.v.

EjendomDanmark bemærker i øvrigt, at TBB nu – men i modsætning til da det politiske forlig blev offentliggjort – anerkender, at der bliver konstateret tab på ejendomsværdierne som følge af afskaffelsen af "væsentlighedsbegrebet". Kun har man vanskeligt ved at skønne over tabene, så der mangler et bedre oplyst økonomisk grundlag som forudsætning for at gennemføre ændringerne i nærværende lovforslag. EjendomDanmark skønner, at ejendomsværdierne alene som følge af forslagene om afskaffelse af væsentlighed og omdefinering af det lejedes værdi vil medføre tab i størrelsesordenen 8 - 12 % svarende til et tab i kroner på 6 – 10 mia. kr.

Bemærkninger til forslaget om øgede energikrav og fastfrysning af andelsboligforeningers vurderinger

Ad. § 1, pkt. 1 – Krav til energirammen for ejendomme med 5.2 moderniseringer

TBB foreslår, at de nuværende krav til ejendommens energiramme som forudsætning for at kunne gennemføre 5.2 moderniseringer strammes, så moderniseringer kun kan finde sted, hvis ejendommen har minimum energiramme C eller, hvis udlejer efter 1. juli 2020 forbedrer ejendommens energiramme med to niveauer.

EjendomDanmark vurderer, at det er en u hensigtsmæssig måde at skærpe energikravene på, som med det samme medfører et dramatisk fald i antallet af moderniseringer og dermed den økonomiske aktivitet for en stribe af primært mindre håndværksvirksomheder. Det forekommer, at energikravene gennemføres med det formål at begrænse moderniseringer i stedet for, at man bruger moderniseringerne til at skabe økonomisk aktivitet og incitament til, at man får gennemført rentable energirenoveringer.

EjendomDanmark bemærker, at det ikke nødvendigvis er hensigtsmæssigt, at der gives absolution for fremtidige 5.2 moderniseringer, hvis man kan løfte sin ejendom 2 niveauer på energirammen. Denne model vil blive oplevet som en straf for de udlejere, der allerede har fået løftet deres ejendomme til fx energimærke D, mens de ejendomme som har ladet stå til, kommer til at opleve undtagelsesbestemmelsen som en lille gevinst.

EjendomDanmark anbefaler, at energikravene indføres over en længere periode, så moderniseringer kan opretholdes, mens udlejerne får tilrettelagt og udført de nødvendige renoveringsarbejder. I tilgift hertil bør der indføres en "kattelerm" for de ejendomme, der kun vanskeligt eller slet ikke kan energirenoveres op til energiramme C. Kattelermen kunne fx sættes til 800 kr. pr. m² i energirenoveringsudgifter klausuleret således, at pengene skal være investeret indenfor de næste 3 år, hvis udlejer skal opretholde sin adgang til at gennemføre 5.2 moderniseringer. En sådan model for energirenoveringer vil hurtigt øge investeringerne i de ældre ejendomme til gavn boligstandarden, klimaet og den økonomiske aktivitet i samfundet.

Ad. § 2, pkt. 2 – andelsboligforeningers ret til at opretholde gamle offentlige vurderinger og valutavurderinger

TBB foreslår, at andelsboligforeninger skal have lov til fastholde henholdsvis valuar- og offentlige vurderinger gennemført for de 3 lovforslags ikrafttræden med det formål, at maksimalprisen for andelsboligerne kan fastholdes som om indgrebet mod udlejningsejendommene ikke var sket.

EjendomDanmark anerkender, at der behov for at holde hånden under andelsboligforeningernes værdier, men det er ingen optimal løsning, at man fokuserer på at bevare maksimalprisen, som grundlæggende reduceres til at være en teknisk værdi. Bedre havde det været, hvis TBB fokuserede på at fastholde de reelle værdier for andelsboligforeninger, der er baseret ejendommens værdi som udlejningsejendom.

I en klimakontekst forekommer det måske heller ikke optimalt, at man fastfryser værdier på grundlag af energirammer, der over tid skal løftes, hvis man ellers forventer, at andelsboligsektoren skal bidrage til opfyldelse af klimalovgivning.

EjendomDanmark henstiller til, at man i forbindelse en eventuel implementering af fastfrosne vurderinger, er særlig opmærksom på den forbrugerbeskyttelse, som nye købere på andelsmarkedet har brug for, hvis det bliver muligt at fastsætte andelsværdien på grundlag af historiske og ikke aktuelle værdier.

Ad. § 3 – lovens ikrafttræden

EjendomDanmark anbefaler, at ikrafttrædelsesbestemmelserne præciseres, så det præciseres, at lovens § 1, nr. 1 alene finder anvendelse på lejemål, som ikke senest ved lovens ikrafttræden er moderniseret i et omfang svarende til kravet til gennemgribende forbedringer. Det må være tilstrækkeligt, at renoveringerne er gennemført før lovens ikrafttræden, så man ikke pegende mod uendelighed skal holde øje med, hvordan lejligheden egentlig blev udlejet efter 5.2 første gang.

Økonomiske og administrative konsekvenser

TBB vurderer, at lovændringerne i hovedsagen vil have positive økonomisk betydning for Stat og kommuner.

EjendomDanmark anbefaler på den baggrund, at TBB lader Finansministeriet beregne de samfundsøkonomiske konsekvenser. Det forekommer en kende overfladisk, at man skønner, at der bliver udført 7.000 færre moderniseringer frem mod år 2025, men at dette ikke er forbundet med økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. 7.000 aflyste moderniseringer repræsenterer tabt omsætning i milliardklassen for primært mindre håndværksvirksomheder svarende til **1.500 helårsbeskæftigede håndværkere**. Det afleder tab i skatter og moms, ligesom værditabet på ejendommene ligeledes vil resultere i væsentlig lavere skatteindtægter.

Ved anvendelse af vores forslag til indfasning af energikrav over 3 år opretholdes 1.500 arbejdspladser samtidig med, at der skabes ny aktivitet via energirenoveringerne.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Trafik-, Bygge- og Boligministeriet til at kvalitetssikre lovforslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Østrup Møller
juridisk direktør

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Sendt til: trm@trm.dk

Opfølgning på den politiske aftale om boligreguleringslovens § 5, stk. 2

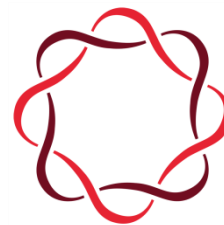
Resumé

Det er vigtigt, at vi har et boligmarked, der er stabilt og tilgængeligt for alle. Det er samtidig vigtigt at sikre en tidssvarende boligmasse. Finans Danmark støtter forslag, der skaber større gennemsigtighed om husleje fastsættelsen, styrker lejerne og indfører større konsekvenser for udlejere, der misbruger reglerne.

Den samlede effekt af de foreslåede ændringer vil imidlertid være en vidtgående begrænsning i muligheden for at anvende boligreguleringsloven (BRL) § 5, stk. 2. Ændringerne vil samlet set få en negativ pris effekt for udlejningsejendomme, der også rammer andelsboligforeningsejendomme om end i et mindre omfang. Effektens størrelse vil afhænge af, hvor meget der er tilbage at forbedre i de pågældende ejendomme. Hvis en ejendom fx har mange lejemaal, der kan forbedres, vil den negative pris effekt for ejendommen være større.

Indførelse af en 5-årig karensperiode er en opstramning af reglerne, som vil få negativ betydning for værdiansættelsen af udlejningsejendomme. Det kan fx betyde, at ejendomsinvestorer vil kræve en ekstra risikopræmie eller helt afstå fra at investere i boligudlejningsejendomme.

Det er positivt, at andelsboligforeningsejendomme undtages fra karensperioden, og det vil forventeligt begrænse de negative effekter for andelsboligforeninger med stort moderniseringspotentiale. Men selv om andelsboligforeningsejendomme friholdes, kan negative pris effekter på værdien af udlejningsejendomme også få en negativ pris effekt på andelsboligforeningsejendomme. Det skyldes bl.a., at det stadig er tæt forbundne markeder, og at andelsboligforeningsejendomme værdiansættes som udlejningsejendomme. Det vil skabe usikkerhed omkring værdiansættelsen, når der indføres et nyt værdiansættelsesprincip, da det kan blive svært at finde ejendomme at sammenligne med. Det vil få en negativ pris effekt for ejendommene.



**FINANS
DANMARK**

Hørings svar

20. marts 2020

Dok: FIDA-1379516692-688619-v1

Andelsboligforeninger kan fastfryse en valuarvurdering. Men muligheden for at fastfryse en valuarvurdering har ikke betydning for belåningsmulighederne for andelsboligforeningen eller for andelshaverne. Kreditinstitutterne må ikke lægge værdien i en valuarvurdering til grund for belåningen, men skal lægge ejendommens reelle markedsværdi til grund.

Hvis markedsværdien vurderes lavere end valuarvurderingen, vil en andelsboligforening opleve, at den faktiske belåningsgrad af andelsboligforeningens ejendom er højere, end hvis lånet sættes i forhold til værdien i den fastfrosne valuarvurdering. Det kan få betydning for finansieringen af andelsboligforeningens ejendom. Tilsvarende vil købere af et andelsbevis kunne opleve, at de kan låne et mindre beløb i banken, end det den fastfrosne maksimalpris giver udtryk for på baggrund af valuarvurderingen. Køberen skal således have en større egenfinansiering.

Det kan skabe usikkerhed, hvis en andelshaver får indtryk af, at de er sikret den fastfrosne pris. Herudover fremgår det af de specielle bemærkninger til lovforslaget, at muligheden for at fastholde valuarvurderingen ikke udelukker, at valuarvurderingen vil kunne blive underkendt i forbindelse med en senere sag om overpris i henhold til gældende retspraksis.

Vi er bekymrede for, at der kan opstå misforståelser hos både eksisterende og kommende andelshavere i forhold til betydningen af fastfrysningen af valuarvurderingen. Derfor bør både andelsboligforeningen, der beslutter at fastfryse en valuarvurdering, og andelssejere forpligtes til at informere om, at der kan være forskel på en fastfrosset maksimalpris og den reelle markedsværdi, samt at fastfrysningen ikke kan lægges til grund for belåning.

Vi bakker op om den bæredygtige omstilling og om energiinitiativer, der fremmer energiforbedring af den ældre boligmasse. Og flere af ændringsforslagene har til hensigt at øge incitamentet til at energiforbedre ejendomme. Men energiinvesteringerne er en omkostning for de investorer, der skal udføre dem og har betydning for investeringens rentabilitet.

Vi er bekymrede for, at der ikke er den rette balance mellem øgede energikrav og hensynet til, at der fortsat sker energiforbedring af ejendommene. Derfor er der behov for belysning af den reelle effekt af de øgede energikrav. Der kan fx være tilfælde, hvor størstedelen af en ejendom er gennemgribende renoveret, hvor det ikke vil være rentabelt at lave yderligere energiforbedringer.

Høringsvar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Det fremgår af udkastet til lovforslag, at det grønne incitament kun forventes at blive benyttet i relativt få tilfælde. Der er således risiko for, at udformningen af energikravene betyder, at energiforbedring af den ældre boligmasse forsinkes eller ikke bliver foretaget.

Hvis der indføres et besigtigelseskrav som en betingelse for at kunne anvende BRL § 5, stk. 2, er det vigtigt, at det ikke får karakter af en opstramning eller bremse i forhold til at foretage moderniseringer. Derfor bør der fastlægges nogle gennemsigtige og objektive kriterier for vurderingen og huslejenævnene bør få professionel byggeteknisk bistand i besigtigelsessager.

Vi er positive over for de ændringer, der skaber større gennemsigtighed om huslejeafsettelsen og styrker lejerne, fx ved at udlejer skal give beboere meddelelse om afgørelser om lejeforhold, og at der generelt skabes større gennemsigtighed omkring huslejeniveauerne.

I det følgende er Finans Danmarks samlede bemærkninger opdelt ud fra de tre udkast til lovforslag.

Hørings svar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Karensperiode

(Udkast til forslag vedrørende karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger)

Med lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås indført en karensperiode ved erhvervelse m.v. af en udlejningsejendom, hvorefter BRL § 5, stk. 2, først kan anvendes for lejemål i udlejningsejendomme 5 år efter det seneste kontrolskifte. Der skal fortsat ske genudlejning af lejemålet, før huslejen kan fastsættes efter BRL § 5, stk. 2, for lejemål hvor der er foretaget en gennemgribende modernisering. Indførelse af en 5-årig karensperiode er en opstramning af reglerne og vil få negativ betydning for værdiansættelsen af udlejningsejendomme.

For at undgå tvivl bør det præciseres, om der er en tidsbegrænsning for, hvornår fx flere overdragelser af rettigheder over en længere årrække tilsammen kan udgøre et kontrolskifte.

Kontrolskifte ved økonomiske afkast

I lovforslagets § 1, nr. 2, oplystes tilfælde, hvor der foreligger et kontrolskifte, der aktiverer den foreslåede karensperiode på 5 år. Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, nr. 4, indebærer at der foreligger et kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet.

Denne definition af et kontrolskifte virker unødigt hård for nødlidende ejendomme, da panthaver ved nødlidende ejendomme ofte overtager administrationen af ejendommen, og dermed det økonomiske afkast. Det vil aktivere karensperioden ifølge lovforslaget. Det bør være muligt for en panthaver at indtræde i ejendommens eksisterende karensperiode og i ejerens rettigheder, når panthaver overtager og administrerer ejendommen. Dermed vil en panthavers overtagelse af ejendommen ikke aktivere en ny karensperiode for ejendommen. Panthavers overtagelse af ejendommens økonomiske afkast er ikke et planlagt ejerskifte, og det bør derfor heller ikke betragtes som et kontrolskifte, hverken når panthaver fortsætter driften og administrerer ejendommen, eller når panthaver videresælger ejendommen til tredjemand.

Undtagelser fra karensperioden

Med de foreslåede bestemmelser i stk. 5, nr. 1-5, indføres en række specifikke undtagelser til karensperioden.

En af undtagelserne er, at et kontrolskifte som følge af gennemførelse af arveskifte efter arveloven ikke aktiverer en karensperiode. Vi har derimod noteret os,

Hørings svar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



at et generationsskifte ikke er undtaget fra karenperioden, hvilket kan få en uhensigtsmæssig effekt for generationsskifter på området.

Generationskifter bør undtages fra karenperioden på lige fod med arv, da det ikke er ualmindeligt, at der ved generationsstifter er behov for at lave tillægsbelåning i ejendommen for at betale forskellige skatter og afgifter. Hvis ejendommene samtidig falder i værdi som følge af en karenperiode, vil det ramme disse situationer særligt hårdt.

Ifølge lovforslaget undtages der fra karenperioden ved et kontrolskifte, hvor en andelsboligforeningsejendom omdannes til en udlejningsejendom, herunder ved overdragelse til andelshavere eller tredjemand og alle senere videresalg, hvis andelsboligforeningen er stiftet før 1. juli 2020. Vi har noteret os, at bestemmelsen også gælder ved omdannelse foranlediget af, at en andelsboligforening har økonomiske problemer/er nødlidende.

Det bør desuden fremgå direkte af § 5, stk. 4, at fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed ikke i sig selv kan betragtes som et kontrolskifte, når det medfører omdannelse af en andelsboligforeningsejendom til en udlejningsejendom, jf. § 5, stk. 5, nr. 3.

Det er positivt, at andelsboligforeningsejendomme undtages fra karenperioden, og det vil forventeligt begrænse de negative effekter for andelsboligforeninger med stort moderniseringspotentiale. Men selv om andelsboligforeningsejendomme undtages fra karenperioden, kan negative prisseffekter på værdien af udlejningsejendomme også få en negativ prisseffekt på andelsboligforeningsejendomme. Det skyldes blandt andet, at det stadig er tæt forbundne markeder, og at andelsboligforeningsejendomme værdiansættes som udlejningsejendomme.

Ved at undtage andelsboligforeningsejendomme fra karenperioden, kommer der til at gælde to forskellige værdiansættelsesprincipper for andelsboligforeningsejendomme og udlejningsejendomme.

Der er behov for en afklaring af, hvordan det skal håndteres i praksis. Bl.a. kommer der til at mangle referenceejendomme ved de første værdiansættelser af andelsboligforeningsejendomme, men også fremadrettet vil der være meget få ejendomme som direkte reference. Det vil skabe usikkerhed omkring værdiansættelsen, og det vil få en negativ prisseffekt for ejendommene.

Høringsvar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Det grønne incitament

Det foreslås i stk. 5, nr. 4, at et kontrolskifte af ejendomme, hvor betingelserne for et grønt incitament er opfyldt, undtages fra karenperioden. Herefter kan en køber af en udlejningsejendom undtages fra den 5-årige karenperiode, hvis der inden for en periode på 2 år er gennemført energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Vi bakker op om den bæredygtige omstilling og om energiinitiativer, der fremmer energiforbedring af den ældre boligmasse. Men energiinvesteringerne er en omkostning for de investorer, der skal udføre dem og har betydning for investeringens rentabilitet. Vi er bekymrede for, at der ikke er den rette balance mellem øgede energikrav og hensynet til, at der fortsat sker energiforbedring af ejendommene. Derfor er der behov for belysning af den reelle effekt af de øgede energikrav.

En af betingelserne for at blive fritaget fra karenperioden efter det grønne incitament er, at ejeren inden for en periode på 2 år skal have foretaget og afholdt udgifterne til energiforbedringerne. Det fremgår ikke, hvorfor energiforbedringerne skal være foretaget inden for en 2-årig periode. Tidsbegrænsningen på 2 år synes uhensigtsmæssig i forbindelse med det grønne incitament og er inkonsistent i forhold til lovforslaget om øgede energikrav, jf. nedenfor, hvor det ikke er et krav, at energiforbedringerne skal være udført inden for en bestemt periode.

Vi mener ikke, at der bør være forskel på de energiforbedringer, der foretages efter det øgede energikrav og det grønne incitament. Det kan virke hæmmende for den bæredygtige omstilling. Vi foreslår derfor, at det præciseres, at der heller ikke stilles krav om en bestemt periode for energiforbedringer foretaget efter det grønne incitament.

For yderligere at fremme den bæredygtige omstilling og prioritere energiinvesteringer mest muligt bør investeringen i energiforbedringerne kunne indregnes i beløbsgrænserne efter BRL § 5, stk. 2. Under lovforslagets økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige fremgår det blandt andet, at det grønne incitament forventes at blive benyttet i relativt få tilfælde. Effekten af det grønne incitament skønnes derfor isoleret set ikke at have nævneværdige konsekvenser for tilgangen af BRL § 5, stk. 2-boliger. Vi finder det uhensigtsmæssigt, at der indføres et grønt incitament, hvor kriterierne er så stramme, at der er risiko for, at udformningen af energikravene betyder, at energiforbedring af den ældre boligmasse forsinkes eller ikke bliver foretaget.

Hørings svar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Undtagelse med tre energiniveauer

Det foreslås i stk. 5, nr. 5, at et kontrolskifte undtages fra karenperioden, hvis ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, der indebærer, at ejendommen har opnået en energiramme på mindst tre niveauer over den, der var gældende 1. juli 2020. For at benytte denne undtagelse er det en forudsætning, at ejendommen har et energimærke.

Ejendomme, som ikke har et energimærke ved lovens ikrafttræden, kan ikke benytte bestemmelsen, før ejendommen har opnået et energimærke. Det førstkommande energimærke efter loven er trådt i kraft vil danne grundlag for vurderingen af, hvorvidt ejendommen på et senere tidspunkt har opnået et løft på tre niveauer. Det er en væsentlig forudsætning for at anvende undtagelsen, som bør fremgå direkte af lovteksten og ikke kun af bemærkningerne til lovforslaget.

Det fremgår af de specielle bemærkninger til den foreslåede stk. 5, nr. 5, at en ejendom permanent undtages fra en karenperiode, når ejendommens energimærke er løftet tre niveauer. Hertil fremgår det, at hvis energimærket senere forringes, vil ejendommen kunne omfattes af karenperioden igen, både for den eksisterende ejer og ved senere overdragelser.

Det er meget uhensigtsmæssigt, hvis bestemmelsen medfører, at en ejendom kan falde tilbage til en BRL § 5, stk. 1-regulering fordi energimærket har ændret sig som følge af øgede krav til energiklasser. Dette på trods af at ejendommen allerede én gang har opfyldt kriterierne for at komme over i BRL § 5, stk. 2-reguleringen. Det bør præciseres, at det ikke er tilfældet.

Øgede energikrav og fastfrysning af valuarvurdering (Udkast til forslag vedrørende øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 1, at BRL § 5, stk. 2, alene finder anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udløjningstidspunktet har opnået energimærke A-C og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer, som har medført, at energirammen ligger to niveauer over den, som var gældende 1. juli 2020.

Den foreslåede bestemmelse opstiller betingelser, der afhænger af ejendommens energimærke. Det er vigtigt, at ejendommens energimærker er operative, informative og tilgængelige for kreditinstitutterne. Kreditinstitutterne værdisætter og vurderer belåning til en ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder energimærket. Det er derfor vigtigt, at energimærkerne er

Høringsvar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



pålidelige, så de forudsætninger, der er lagt til grund for en låneudmåling, er korrekte.

Energikravene for at anvende BRL § 5, stk. 2, afhænger af ejendommens energimærke. For at kunne beregne på energiklasser er der behov for en afklaring af, hvor stor en udgift det kræver at løfte en ejendom en energiklasse. Det kan fx overvejes at ændre kravene til energimærker, så det af energimærket fremgår, hvilke investeringer der skal foretages for at løfte en ejendom forskellige niveauer. Det vil synliggøre investeringsbehovet samt understøtte processen i en energiforbedring af ejendommen.

Der er også ejendomme, der ved lovens ikrafttræden har et gammelt energimærke. Der vil være en overgangsperiode frem til, at alle ejendomme får et nyt energimærke, hvor det er uklart, hvad det kræver at løfte en ejendom med et gammelt energimærke en energiklasse. Der bør derfor fastsættes nogle retningslinjer for, hvad det koster at løfte sådanne ejendomme en energiklasse. Disse retningslinjer kan fx udarbejdes af Finanstilsynet. Det samme gør sig gældende i forhold til energimærker ved opfyldelsen af energikravene i undtagelsen fra karenperioden i det foreslåede stk. 5, nr. 5, i lovforslag om karenperioden m.m.

Det fremgår hverken af lovforslaget eller af bemærkningerne til lovforslaget, hvordan de øgede energimærkekrav skal håndteres for ejendomme, der ikke har et energimærke ved lovens ikrafttrædelse. Det bør præciseres i lovtæksten, hvordan disse ejendomme kan leve op til energimærkekravene efter lovforslagets § 1, nr. 1.

For at fremme og prioritere energiinvesteringer mest muligt bør energiforbedringerne kunne indregnes i beløbsgrænserne efter BRL § 5, stk. 2. Derfor skal det præciseres, at den del af energiforbedringerne, der foretages efter den foreslåede bestemmelse, og som også kan betragtes som rene forbedringer, efterfølgende kan indregnes i beløbsgrænserne efter BRL § 5, stk. 2.

Mulighed for fastfrysning af valuarvurderinger

Ifølge lovforslagets § 2, nr. 2, foreslås det, at en andelsboligforeningsejendoms værdi, som er fastsat ud fra den seneste offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering foretaget inden 1. juli 2020, kan fastholdes i en ubegrænset periode. Forslaget har til formål at beskytte eksisterende andelshavere for tab som følge af de værditab, som lovændringerne medfører for udlejnings- og andelsboligforeningsejendomme.

Høringsvar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Muligheden for at fastfryse valuarvurderingen har ikke betydning for belåningsmulighederne for andelsboligforeningen eller for andelshaverne. Kreditinstitutterne må ikke lægge værdien i en valuarvurdering til grund for belåningen, men skal lægge ejendommens reelle markedsværdi til grund. Hvis markedsværdien vurderes lavere end valuarvurderingen, vil en andelsboligforening kunne opleve, at den faktiske belåningsgrad af andelsboligforeningens ejendom er højere end hvis lånet sættes i forhold til værdien i den fastfrosne valuarvurdering. Det kan få betydning for finansieringen af andelsboligforeningens ejendom.

Et lån til finansiering af andelsbeviset vurderes ligeledes uafhængigt af valuarvurderingen, da pengeinstitutter ved lån til andelsbeviser skal tage stilling til andelsbevisets reelle værdi og dermed også vurdere andelsboligforeningsejendommens reelle værdi i alternativ anvendelse som en udlejningsejendom. Købere af et andelsbevis vil derfor kunne opleve, at de kan låne et mindre beløb i banken end det, den fastfrosne maksimalpris giver udtryk for på baggrund af valuarvurderingen. Køberen skal således have en større egenfinansiering.

Det kan skabe usikkerhed, hvis en andelshaver får indtrykket af, at de er sikret den fastfrosne pris. Herudover fremgår det af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 2, at muligheden for at fastholde valuarvurderingen udarbejdet inden 1. juli 2020 ikke udelukker, at valuarvurderingen vil kunne blive underkendt i forbindelse med en senere sag om overpris i henhold til gældende retspraksis.

Vi er således bekymrede for, at der kan opstå misforståelser hos både eksisterende og kommende andelshavere i forhold til betydningen af fastfrysningen af valuarvurderingen. Andelsboligforeninger der beslutter at fastfryse valuarvurderingen, bør derfor forpligtes til at informere andelshaverne om, at der kan være forskel på en fastfrosset maksimalpris og den reelle markedsværdi, samt at fastfrysningen ikke kan lægges til grund for belåning. Andelssælgere bør tilsvarende forpligtes til at give samme information til andelskøbere. Det kan fx indføres som en del af sælgers loyale oplysningspligt.

Forbedringstillæg til valuarvurdering

I medfør af andelsboligforeningslovens gældende § 5, stk. 3, kan der til andelsboligforeningsejendommens værdi som fastsat efter stk. 2 (kontante handelspris, valuarvurdering eller seneste offentlige ejendomsvurdering), tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Det fremgår af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 3, at der til den fastholdte valuarvurdering eller offentlige ejendomsvurdering tilsvarende kan tillægges værdien af efterfølgende forbedringer udført på ejendommen.

Hørings svar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Det fremgår endvidere, at "Når andelsboligforeningen får udført et forbedringsarbejde på ejendommen og ønsker at lægge værdien af forbedringerne til en fastholdt valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering, må der foretages en vurdering af det beløb, hvormed forbedringsarbejderne skønnes at have forøget ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom."

Der er behov for en præcisering af, hvem der skal foretage vurderingen af det beløb, der har forøget ejendommens handelsværdi, og hvordan forbedringsværdien skal tillægges den fastfrosne valuarvurdering.

Styrkelse af lejerne (Udkast til forslag vedrørende styrkelse af lejerne)

Ifølge lovforslagets § 1, nr. 3, skal det ved sammenligningen af lejemål efter det lejedes værdi tillægges vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse hos huslejenævnet.

Formålet med ændringen er at styrke lejerne i sager om det lejedes værdi ved at sætte krav om den bevisværdi, de sammenlignelige lejemål kan tillægges. Det bakker Finans Danmark op om. I en overgangsperiode vil det dog være en udfordring for kreditinstitutterne, hvis det alene er ejendomme, der har været til særskilt prøvelse, der kan tillægges vægt ved fastlæggelsen af det lejedes værdi.

Derfor er vi positive over, at det fremgår af de generelle bemærkninger til ændringsforslaget, at uprøvede sammenligningslejemål også skal tillægges bevisværdi, hvis der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Der vil komme en overgangsperiode efter lovens ikrafttrædelse, hvor der vil være stor usikkerhed i forhold til, hvilke referenceejendomme der kan tillægges vægt. Det er derfor meget vigtigt, at der hurtigt opbygges adgang til og gennemsigtighed omkring huslejenævnens data i forhold til afgørelser vedrørende de prøvede lejemål.

Meddelelse til beboerrepræsentationen eller lejere

Det fremgår af lovforslagets § 1, nr. 6, at udlejer skal meddele beboerrepræsentationen eller samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen eller lejerne vedrører. Det er positivt, at der kommer denne gennemsigtighed. Denne meddelelse bør udvides til, at udlejer ligeledes skal meddele panthavere om afgørelserne, da det kan have betydning for værdiansættelsen og belåningen til ejendommen.

Hørings svar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Huslejbremse

I lovforslagets § 2, nr. 1, har vi konstateret, at ordet "væsentligt" og dermed væsentlighedsvurderingen udgår fra BRL § 5, stk. 2. Det vil få en negativ betydning for ejendommens værdiansættelse, når lejemål, som er vurderet og værdiansat ud fra et lejeniveau, hvor der er indregnet en væsentlighedsvurdering, ved genudlejning ikke må opkræve samme husleje, som det tidligere har været muligt.

Besigtigelse af lejemål

Ifølge lovforslagets § 2, nr. 3, indsættes som en betingelse for at kunne anvende BRL § 5, stk. 2, et krav om, at huslejenævnet ved besigtigelse skal konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Det er vigtigt, at kravet ikke får karakter af en opstramning eller bremse i forhold til at kunne foretage forbedringer efter BRL § 5, stk. 2, men at det målrettet skal komme fuprenoveringer til livs. Derfor bør der fastlægges nogle gennemsigtige og objektive kriterier for vurderingen af, om et lejemål er i en stand, der berettiger en gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2. På den måde sikres det, at aktører på markedet og myndighederne har samme opfattelse af mulighederne for at foretage forbedringer efter BRL § 5, stk. 2.

Desuden skal der sikres ensartet huslejenævnspraksis i hele landet fx via en vejledning, og at kriterierne, der fastsættes for vurderingen, bruges ens. Derudover bør det være et krav, at huslejenævnene får professionel byggeteknisk bistand i besigtigelsessagerne, samt at der sikres en evaluering af den praktiske håndtering på tværs af kommunerne.

Herudover er det vigtigt, at der er tilstrækkelig kapacitet i huslejenævnene til at håndtere behovet for besigtigelser, så der hurtigt kan komme klarhed over, hvorvidt kriterierne er opfyldt. Ellers vil kravet kunne få karakter af en bremse for forbedringer efter BRL § 5, stk. 2. Derudover er der en risiko for, at fraflyttede lejeboliger står ubeboet for længe. Det kan derfor overvejes, at hvis huslejenævnet ikke kan opfylde den foreslåede fire-ugers frist, skal det kunne betragtes som en stiltiende accept af, at udlejer kan foretage gennemgribende moderniseringer efter BRL § 5, stk. 2.

Hvis en andelsboligforeningsejendom omdannes til udlejningsejendom, kan der være lejemål, hvor der er foretaget forbedringer. Hvis andelshaveren i forbindelse med salget af andelsboligen har fået compensation for de udførte forbed-

Hørings svar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



ringer, bør udlejer kunne indregne forbedringerne i den efterfølgende opkrævning af husleje. Fx ved at det kan indregnes i efterfølgende forbedringer efter BRL § 5, stk. 2.

Såfremt høringssvaret giver anledning til spørgsmål eller bemærkninger, står Finans Danmark naturligvis til rådighed og deltager gerne i en drøftelse af ovenstående.

Med venlig hilsen



Ane Arnth Jensen
Viceadministrerende direktør i Finans Danmark

Mail: aaj@fida.dk

Høringssvar

20. marts 2020

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-688619-v1



Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Sendt uunderskrevet pr. mail til trm@trm.dk

Århus, den 19. marts 2020

Høringssvar til tre udkast til forslag til ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

På vegne af Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslagene:

Forslaget vedrørende øgede energikrav

Foreningen skal gøre opmærksom på at huslejenævnene ikke har mulighed for at vurdere rigtigheden af oplysningerne i et energimærke, men må formodes at ville lægge disse uprøvet til grund.

Forslaget vedrørende styrkelse af lejerne

Ad § 2, nr. 1:

Foreningen finder anledning til at bemærke, at afskaffelsen af væsentlighedskriteriet medfører, at nævnene fremover vil nedsætte lejen, såfremt denne i medfør af en gyldigt vedtaget pristals- eller trappelejerreguleringsklausul er reguleret til at overstige det lejedes værdi i uvæsentlig grad. Endvidere vil lejere kunne kræve lejenedsættelse, hvor nævnene i tidligere afgørelser har fastslået, at lejen ligger over, men ikke væsentligt over det lejedes værdi.

Tillige bemærkes, at det, hvor der er aftalt lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejer varsler forhøjelse af den omkostningsbestemte del af lejen efter boligreguleringslovens § 7, stk. 2, må forventes, at nævnene vil afvise forhøjelsen, såfremt den bringer lejen ubetydeligt op over det, der vurderes at være det lejedes værdi.

Ad § 2, nr. 3:

Nævnene skal ved besigtigelserne træffe afgørelse, om lejemålene har en stand, som ”på tidspunktet for besigtigelse muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi”. Da det lejedes værdi kan forøges på mange måder, må det forventes, at det i afgørelserne ofte vil blive konkluderet, at modernisering er mulig, også selv om moderniseringsgraden i lejligheden allerede er ganske høj. Imidlertid må det antages, at der eksisterer en række lejemål udlejet efter § 5, stk. 1, som før lovens ikrafttræden reelt er gennemgribende moderniserede, således at det ikke er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi. Sådanne lejemål vil med lovens ordlyd ikke de første mange år kunne udlejes efter § 5, stk. 2, medmindre de er undtaget i den foreslåede ikrafttrædelsesbestemmelses § 3, stk. 3, jf. nedenfor.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Det må formodes at ville lette nævnenes vurdering af, om det er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi, såfremt udlejer i forbindelse med nævnbehandlingen redegør for, hvori den påtænkte modernisering består. Derfor foreslås, at udlejerne inden nævnbesigtigelserne pålægges at indsende beskrivelse af de planlagte arbejder (projektmateriale) til nævnene, således som det kræves i forbindelse med forhåndsgodkendelse efter lejelovens § 59 a, stk. 2 og 3.

Af den foreslåede bestemmelse følger, at nævnene skal foretage besigtigelse af lejlighederne inden 4 uger fra modtagelse af anmodningerne. Dette betyder, at afgørelserne skal være truffet inden 4 uger efter besigtigelsestidspunktet, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 1, således at den maksimale sagsbehandlingstid bliver i alt 8 uger. I § 42, stk. 1, stilles ikke krav om, at afgørelserne også skal være udsendt til parterne inden udløbet af 4-ugers fristen. Af hensyn til udlejernes forventning om, at afgørelserne fremmes mest muligt, bør det overvejes i bestemmelsen i § 2, nr. 3, at indføje et krav om, at afgørelserne skal være udsendt til udlejer inden, der er forløbet et nærmere angivet antal uger. I den forbindelse ville det være ønskeligt, såfremt der kunne tages hensyn til ferieperioder. Endvidere bør der ved fastsættelse af sagsbehandlingstiden tages højde for, at nævnene skal have en længere frist, såfremt der optages et krav om, at der skal indsendes projektmateriale, og dette ikke foreligger allerede ved sagens indbringelse, og i tilfælde, hvor udlejer ikke har sikret, at nævnet kan få adgang til lejemålet ved en planlagt besigtigelse.

Foreningen finder, at det bør præciseres, at udlejer skal sørge for adgang til lejemålet i forbindelse med besigtigelsen, samt at nævnet i forbindelse med besigtigelsen er berettiget til at optage fotodokumentation.

Foreningens umiddelbare fortolkning af den foreslåede bestemmelse i § 2, nr. 3, sammenholdt med ikrafttrædelsesbestemmelsen i forslaget § 3, stk. 3, er, at nævnene ikke kan træffe afgørelser efter § 2, nr. 3, såfremt udlejer inden besigtigelsen har fjernet sædvanlige bygningsdele, men uden at nye er sat i stedet, da der således er indledt en "delvis" modernisering. Såfremt denne fortolkning er korrekt, kan det overvejes at præcisere dette i bemærkningerne til lovforslaget.

Endelig bør det præciseres, at det er nævnets afgørelse efter den nye § 5, stk. 3, der er gyldig i 3 år, og ikke "besigtigelsen".

Ad § 2, nr. 8

Foreningen forudsætter, at anke af et københavnsk huslejenævns afgørelse efter den foreslåede § 5, stk. 3 (forslagets § 2, nr. 3), vil skulle ske efter gældende regler herom, således at der alene opkræves gebyr som angivet i boligreguleringslovens § 44, stk. 4.

Ad § 2, nr. 9

Bestemmelsen om tillægsgebyr har hidtil været anvendt på meget forskellig vis af landets huslejenævn, og der er endnu ikke i retspraksis skabt klarhed over, hvorledes bestemmelsen skal forstås. Foreningen er enig i, at det ikke kan kræves, at lejere nedlægger egentlige påstande for nævnene. Nævnene må derfor "se på tvistens omdrejningspunkt og se, hvor meget medhold lejer og udlejer har fået ved afgørelsen", som det anføres på s. 28 i lovforslagets bemærkninger. Denne formulering ses dog ikke at løse den herskende tvivl mht., om udlejerne kan pålægges tillægsgebyr i alle lejefastsættelsessager, hvor lejen nedsættes, og lejerne

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

ikke præcist har angivet, hvad de mener, at lejen bør nedsættes til. Endvidere gælder der en vis usikkerhed, hvor nævnene ex officio tager stilling til delspørgsmål, som lejerne ikke har været opmærksomme på ved indbringelse af sagerne, men som fører til, at lejerne får fuldt medhold. Da tillægsgebyret fremover får en anseelig størrelse, der ofte vil overstige de omtvistede beløb, og da gebyrerne har pønalt karakter, bør der gives en klarere hjemmel for, hvornår gebyrer kan pålægges.

Ad § 2, nr. 10 (ny § 40 a)

Nævnene vil kun have gavn af de oplysninger, der indhentes hos GI, hvor der foreligger faktureringsmateriale og lignende, som nævnet ikke modtager under sagens behandling, og hvor der er foretaget stikprøvekontroller af de regnskaber, som udlejerne har indsendt. Derfor må det forventes, at langt størsteparten af henvendelserne fra nævnene efter bestemmelsens stk. 1 vil være forgæves og dermed give anledning til unødigt bureaukrati og længere sagsbehandling hos såvel nævnene som hos GI.

Det samme gælder indsendelsen af afgørelser fra nævnene til GI. Nogle af disse kan være relevante, men en række afgørelser, især sager om forhåndsgodkendelse af lejen efter lejelovens § 59 a, stk. 4, vil ikke have værdi for GI. Foreningen foreslår derfor, at der indføres et relevanskriterium, således at nævnene kun fremsender kopi af afgørelser, som vurderes at kunne have værdi for GI eller alternativt, mhp. at opnå en mere ensartet praksis, at det overlades til GI at efterspørge kopier af afgørelser og andet relevant materiale, når GI finder, at det kan have betydning.

Foreningen ønsker endvidere at påpege, at udveksling af information mellem nævn og GI ikke nødvendigvis vil føre til ensartet fastsættelse af fordelingen mellem udgifter til vedligeholdelse og forbedring. Nævnene og GI må forventes også fremover selvstændigt at træffe de afgørelser, der findes mest rigtige.

Yderligere bemærkes, at nævnene forudser vanskeligheder mht. at vurdere præcist, hvornår der er gået tre år fra arbejdernes udførelse. En eksakt afslutningsdato fremgår oftest ikke af dokumentationsmaterialet og kan heller ikke bestemmes ud fra en besigtigelse af ejendommen.

Ad § 3:

Det forekommer uklart, om lejemål, der allerede er gennemgribende moderniserede i et sådant omfang, at de opfylder beløbsgrænsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men som på ikrafttrædelsestidspunktet er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, ("slumrende 5, stk. 2-lejemål") tillige er omfattet af undtagelsen i ikrafttrædelsesbestemmelsens stk. 3.

Forslaget vedrørende karenperiode

Ad § 1

Da det ikke udtrykkeligt er udelukket i forslaget, vil nævnene gå ud fra, at udlejere, der udfører gennemgribende moderniseringer i en karenperiode, vil kunne indgå lejeaftaler, hvorefter lejerne indtil karenperiodens udløb betaler leje fastsat efter § 5, stk. 1, og efter dette tidspunkt må tåle, at lejen hæves til § 5, stk. 2-niveau.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Ad § 1, nr. 2

Ordlyden af bestemmelsen giver anledning til visse forståelsesmæssige problemer, især for så vidt angår brugen af ordet "ejendomsretten" i stk. 4, nr. 1, og "ultimative ejere" i stk. 4, nr. 3. Begge steder forekommer det mere præcist at tale om overgang af ejerandele og overgang af reelle ejere, som anført i CVR-registeret. Endvidere forekommer det uklart, hvornår bestemmelsen i stk. 4, nr. 6, finder anvendelse. Efter bemærkningerne er den alene tænkt at skulle anvendes, hvor der indgås aftaler, der indrømmer en begunstiget en option på at erhverve en ejendom eller ejerandele heri, og hvor optionsaftalen senere udnyttes. Derfor bør det præciseres, at bestemmelsen ikke kan anvendes, hvor der er indrømmet en begunstiget en forkøbsret.

Da kontrolskifter kan foregå successivt, findes det relevant, at der i bestemmelsen indføres en tidsmæssig overgrænse, således at der skal ses bort fra transaktioner, der er foregået for mere end f.eks. 5 år siden.

Endvidere bemærkes, at huslejenævnene efter forslaget er den første myndighed, der skal forholde sig til, om udlejer er undergivet en karensperiode eller ej. Da mange former for kontrolskifte ikke kan udledes af de offentlige registre, som nævnene har adgang til, må det forventes, at bestemmelsen ikke kan håndhæves effektivt af nævnene. Nævnene forventer at efterprøve bestemmelsen ved at undersøge tingbogen, OIS, CVR-registeret samt at forlade sig på erklæringer afgivet af ejendommenes ejere.

I bestemmelsens stk. 5, nr. 4, er angivet, at ejeren kan foretage og afholde udgifter til energiforbedringer for mindst 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal, der anvendes til beboelse, og derved undgå karensperioden. Som bestemmelsen er formuleret, må det antages, at også arbejder udført i inde i lejlighederne kan indgå i beregningen af beløbet, men forholdet bør præciseres.

Endelig bør det efter foreningens opfattelse tydeliggøres, om karensperioden skal være udløbet, før end der kan indgås lejeaftaler, hvori der kan opkræves leje fastsat efter § 5, stk. 2, eller om det afgørende er tidspunktet for lejeaftalens begyndelse, således at selve aftalen kan indgås, før karensperioden er udløbet.

Ad § 3

Såfremt det er hensigten, at karensperioden alene skal gælde for lejemål, hvori der foretages gennemgribende modernisering efter lovforslagets ikrafttræden, således som det er tilkendegivet på s. 6 og 23 i bemærkningerne, bør det tydeliggøres i ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Med venlig hilsen

p.f.v.

Hans Henrik Edlund

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K
trm@trm.dk

Høringssvar lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale

Forsikring & Pension er glade for at kunne komme med bemærkninger til de fremsatte lovforslag, som implementerer den boligpolitiske aftale, der den 30. januar blev indgået mellem Regeringen, SF, Enhedslisten, Alternativet og Dansk Folkeparti.

Forsikring & Pension har både nogle overordnede og nogle mere specifikke bemærkninger til udmøntningen.

Overordnede bemærkninger

Det er positivt, at der nu foreligger lovforslag, der i et vist omfang kan imødekomme usikkerheden i boligmarkedet om en kommende regulering vedrørende unødigt, kortsigtet spekulation og fupmoderniseringer fra især udenlandske investorer. Vi noterer os, at Boligreguleringens §5, stk. 2 bevares, hvilket vil muliggøre fortsat udvikling og modernisering af ældre lejligheder, når disse fraflyttes.

Vi finder det også positivt, at grønne energikrav i renoveringer skærpes. Det understøtter de danske klimaambitioner og pensionssektorens ønske om at bidrage til den grønne omstilling.

Endelig hilser vi – overordnet set – intentionen om styrkelse af huslejenævnenes og lejernes position velkommen. Pensionsbranchen er optaget af at kunne leje ud med ordnede forhold og til rimelige lejere.

Vi er således positivt indstillet over for to af de tre lovforslag.

Vi må dog også konstatere, at som lovforslaget om en karenperiode er udformet, så kan det i de første fem år, efter en ejendom er erhvervet, bremse for energirenoveringer og moderniseringer. Det mener vi, er uhensigtsmæssigt, og det rimer dårligt med de danske ambitioner om reducerede CO₂-udledninger.

Vi vil også bemærke, at i forhold til håndhævelse af karenperiode kan det være vanskeligt at føre kontrol med udenlandske investorers ejerforhold. Danske investorers ejerforhold til ejendomme fremgår af offentlige registre. Det kan være vanskeligere for en dansk myndighed at kontrollere udenlandske ejere, som ofte er i flere led og i flere juridiske jurisdiktioner. Den usikkerhed dette indebærer,

18.03.2020

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Sagsnr. GES-2019-00295
DokID 399205

kunne tale for en genovervejelse af, om en karenperiode er den rette løsning. En beskatning ved frasalg af boliger inden for fx fem eller syv års ejertid kunne være en løsning, der administrativt kan indebære færre udfordringer, navnlig i forhold til udenlandske ejere.

Forsikring & Pension

Sagsnr. GES-2019-00295

DokID 399205

Endelig vil vi bemærke, at den boligpolitiske aftale ikke er uden omkostninger for pensionsopsparerne. Dette har vi hele tiden påpeget, og beregninger på konkrete ejendomme med brug af ministeriets DCF-model viser, at de tre lovforslag tilsammen kan føre til værditab på berørte ejendomme på mere end 25 pct. Det er efter vores opfattelse betydeligt over aftaleparternes forudsætninger. Markedsudviklingen for udlejningsejendomme har da også allerede ført til tab på udlejningsporteføljer.

Specifikke bemærkninger

Lovforslaget om karenperiode

Det er uklart, hvordan lovforslaget om karenperiode tager højde for fusioner og lignende selskabsmæssige transaktioner i pensionssektoren. Der forekommer jævnligt sammenlægninger og lignende af pensionskasser, og det bør være klart, at kontrolskifte i tilfælde af sådanne transaktioner bør være undtaget fra reglerne om karenperiode. Hvis forslaget om karenperiode vedtages endeligt, beder vi derfor om, at listen over situationer, der ikke udløser karenperiode i §5, stk. 5, suppleres med fusion af pensionskasser og -selskaber.

Lovforslaget om styrkelse af lejerne

Sammenligningsgrundlag

Vi mener, boligretsafgørelser vedrørende det lejedes værdi bør tillægges samme vægt som prøvelser i huslejenævn, hvad angår sammenligningslemål.

Det fremgår af lovforslaget, at lejen i §5, stk. 2 lejemål, der har været prøvet i huslejenævn skal tillægges særlig vægt som sammenligningsgrundlag, mens boligretsafgørelser vedrørende det lejedes værdi ikke skal. Det kan efter vores opfattelse medføre en u hensigtsmæssig skævhed i sammenligningsgrundlagene.

Orienteringspligt

Vi finder det u hensigtsmæssigt, at overtrædelse af den nye orienteringspligt over for beboerrepræsentationer eller lejere skal være strafbelagt. Den nye bestemmelse i lejelovens §107a, stk. 1 stiller krav til udlejer om at orientere beboerrepræsentation – eller de enkelte lejere, hvis beboerrepræsentation ikke findes – om afgørelser vedrørende lejeforhold. Orienteringsbestemmelsen, og de formalkrav den stiller, er ganske omfattende. Derfor er der en ikke ubetydelig risiko for fejl, som kan medføre straf. Vi finder, at dette er en forholdsvis hård bestemmelse. Vi bemærker, at strafansvaret påhviler udlejer direkte, også i situationer, hvor udlejer ikke selv varetager administration af den pågældende ejendom.

Besigtigelse

Det er uklart, hvilke konsekvenser det har, såfremt huslejenævn ikke lever op til de tidsmæssige rammer for besigtigelse af §5, stk. 2-lejemål forud for en §5, stk. 2-modernisering.

Ifølge lovforslaget skal huslejenævn således besigtige et lejemål for at konstatere, om det har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Fristen for et huslejenævns besigtigelse er i lovforslaget sat til fire uger.

Vi mener, det bør tilføjes loven, at huslejenævnets overholdelse af tidsfristen er en forudsætning for opretholdelse af kravet om besigtigelse efter tidsfristens udløb.

Modernisering i karensperioden

Vi mener, det bør være muligt for udlejer af en ejendom omfattet af karensperiode at bede huslejenævnet besigtige lejemål for at konstatere, om standen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Det bør i forlængelse heraf være muligt for udlejer at foretage modernisering, udleje til §5, stk. 1-leje i karensperioden og derefter – ved næste fraflytning efter karensperiodens udløb – regulere huslejen i overensstemmelse med §5, stk. 2.

Givet at karensperioden vedtages vil dette sikre den hurtigst mulige modernisering af §5, stk. 2-lejemål herunder, at den meget væsentlige energirenovering, der går forud for §5, stk. 2-moderniseringer gennemføres hurtigst muligt.

Lovforslaget er efter vores opfattelse uklart på dette punkt.

oOo

Såfremt vores høringssvar giver anledning til spørgsmål, er I meget velkomne til at kontakte mig på hmu@forsikringogpension.dk

Med venlig hilsen

Henrik Munck

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Att.: Fuldmægtig Jacob Lichtenstein

Pr. mail til: trm@trm.dk

20. marts 2020

Hørings svar – høring over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - j.nr.: 2020-1418

Tak for muligheden for at kommentere udkastene.

Vi fremsender hermed FSR – danske revisorerers bemærkninger til høringsudkastene, idet det bemærkes, at FSR – danske revisorer ikke fremgår af den medsendte høringsliste, men efterfølgende har modtaget høringen fra fuldmægtig Jacob Lichtenstein.

FSR – danske revisorer støtter generelt alle tiltag, der skaber tryghed i eget hjem for lejerne og styrker lejernes retsstilling, samt det incitament for udlejer, der ligger i at miljøforbedre ejendommen.

Andelsboligforeningerne er en målgruppe, der ikke primært er tiltænkt lovforslagene, men som bliver væsentligt påvirket af enhver ændring i lejelovgivningen, dels da mange store foreninger agerer sekundært som udlejere af de boliger, som ikke er tildelt andelshaverne, og dels da en af mulighederne for at værdiansætte andelsboligforeningernes ejendom er valuarvurdering.

Dette sker ud fra et scenarie, der forudsætter overdragelse af foreningens ejendom til en investor efter opløsning af foreningen. Investor udlejer efterfølgende ejendommen efter reglerne i lejelovgivningen. Herunder forudsættes denne at udnytte ejendommens potentiale i form af forbedring og opkrævning af moderniseringsleje efter bestemmelserne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (BRL § 5, stk. 2 – det lejedes værdi).

Der er derfor primært fokus i høringsbemærkningerne på de tiltag, der skal mindske de uheldige konsekvenser af stramningerne for andelsboligforeningerne, idet vi finder det vigtigt, at denne væsentlige aktør på det danske boligmarked beskyttes bedst muligt mod utilsigtede værdifald som følge af de påtænkte lejelovgivningsmæssige stramninger.

FSR – danske revisorer
Kronprinsessegade 8
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191
fsr@fsr.dk
www.fsr.dk

CVR. 55 09 72 16
Danske Bank
Reg. 4183
Konto nr. 2500102295

Herudover finder vi det væsentligt at beskytte selve andelsboligforeningen som foreningsform som et godt alternativ til både udlejnings- og ejerboligformen. Vi vil derfor vurdere, om undtagelsesbestemmelserne kan have et potentielt, utilsigtet incitament til at opløse andelsboligforeningerne og afhænde ejendommen til investorer som følge af de foreslåede undtagelsesbestemmelser for andelsboligforeningerne.

Side 2

Ad Udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (styrkelse af lejerne)

FSR – danske revisorer støtter op om initiativerne til at styrke huslejenævnene, herunder forbedre beslutningsgrundlaget ved udveksling af oplysninger med Grundejerns Investeringsfond. Tvungen besigtigelse af lejemålene, inden modernisering i henhold til § 5, stk. 2, iværksættes, vil også medvirke til, at det kun er reelle forbedringer, der gennemføres i udlejningsejendommene.

Tryghed i eget hjem for lejerne er også væsentligt. Meddelelsespligt fra udlejer til lejerne og forbud mod at tilbyde lejerne kompensation for fraflytning vil formentlig medvirke hertil. Det påtænkte krav om åbenhed via offentliggørelse af afgørelser er et godt tiltag i denne sammenhæng. Vi skal dog opfordre til, at ministeriet overvejer behovet for at kunne undtage fra kompensationstilbud fra udlejer, såfremt det grunder i fornødne ændringer af udlejningsejendommen, f.eks. overgang fra udlejningsejendom til erhvervsformål.

For udlejer må tiltagene ikke bureaukratisere beslutningsprocessen om modernisering, herunder miljøtiltag, da der fortsat er ældre udlejningsejendomme med stort (også grønt) udviklingspotentiale, herunder de andelsboligforeninger, der i ældre ejendomme driver udlejningsvirksomhed i større omfang. Vi finder det derfor væsentligt, at huslejenævnene tilføres de fornødne ressourcer til at opfylde lovforslagets forslag til tidsfrist for besigtigelser mv.

Ad Udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboliger)

I § 1, stk. 5, nr. 3, fremgår det, at kontrolskiftekaransenperioden ikke omfatter omdannelse af en andelsboligforenings ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen er stiftet før lovens ikrafttræden.

Stiftelse af nye andelsboligforeninger er i forvejen vanskeliggjort af meget strenge finansieringsbegrænsninger mv., så vi stiller os uforstående over for denne skelnen mellem eksisterende og kommende andelsboligforeninger.

Side 3

Argumentet om, at en nystiftet andelsboligforening kapitaliserer på den merpris, ejendommen kan sælges senere til i forhold til et eventuelt køb ved tilbudspligt, vejer ikke så tungt i denne sammenhæng. Nystiftede andelsboligforeninger har oveni de meget strikse finansieringsregler også en "karensperiode" i forvejen på 2 år, hvor foreningen er bundet til kostprisen for ejendommen som grundlag for andelsværdiberegningen. Først efter disse to år fra stiftelsen må nye foreninger anvende valuarvurderinger. Vi skal derfor anmode ministeriet om at overveje at ligestille foreningerne uanset stiftelse før eller efter lovens påtænkte ikrafttræden.

Friholdelsen fra karensperiode kan medføre, at disse foreninger bliver endog særdeles attraktive for ejendomsinvestorer, og modvirker det boligpolitiske ønske om at bevare andelsboligformen som et alternativ til dyrere ejerboliger.

Adskillige andelsboligforeninger, der ikke ønsker maksimalprishandler, når der handles andele i foreningen, har en fornuftig henlæggelsespolitik, der medfører, at man ikke kommer i nærheden af den maksimale andelspris, såfremt der ikke var foretaget disse henlæggelser. Disse foreninger har plads til et værdifald, visse foreninger endog meget store værdifald i valuarvurderingen, såfremt den vedtagne andelsværdi er baseret på en valuarvurdering. Andre foreninger anvender måske kostprisen for ejendommen eller offentlig vurdering som grundlag for andelskronefastsættelsen, og er i hvert fald i første omgang ikke påvirket af ændringer i valuarvurderingerne, der baserer sig på et investorsynspunkt med udnyttelse af udviklingspotentialer i ejendommen.

Vi skal derfor anmode ministeriet om at afveje den risiko, der ligger i at gøre andelsboligforeninger særligt attraktive for investorer, herunder kapitalfonde, ved at udeholde karensperioden i valuarvurderingen og salg, med det værdifald, der vil påføres andelsboligforeningerne, såfremt de ikke friholdes for karensperioden. Hovedsagen er vel trods alt at bevare andelsboligforeningerne som boligform, og ikke opfordre til at afvikle foreningerne som følge af tilsyneladende attraktive købstilbud fra ejendomsinvestorer.

Lovforslaget indeholder desuden en lovfæstning af tilslutningskravet til opløsning af andelsboligforeninger, idet det foreslås, at der for foreninger, der stiftes efter

1/7 2020, indføres krav om 4/5 flertal, dvs. en lovfæstning af normalvedtægts regler.

Side 4

Igen skal vi opfordre til at ligestille eksisterende andelsboligforeninger med ny-stiftede og indføre begrænsningen også for de foreninger, der vedtægtsmæssigt har besluttet f.eks. 2/3 flertal for opløsning eller salg af ejendom. Det er væsentligt at bevare foreningerne og beskytte flertallet mod impulsive beslutninger, der har vidtrækkende konsekvenser for andelshavernes fremtidige boligsituation. Et 4/5 krav til flertallet vil ligeledes give bedre finansieringsmuligheder, idet real-kreditinstitutter i forbindelse med de nødlidende og konkursramte foreninger har kritiseret de foreninger, der blot lod sig opløse og dermed fremtvang en konkurs. Her spiller tryghed i eget hjem også ind, og den fortsatte eksistens af foreningen bør sikres bedst muligt. Det forhold, at en forening har "trodsset" normalvedtægten og besluttet et lavere flertalskrav, bør tælle mindre i denne sammenhæng.

Ad Udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

Der indføres krav til ejendommens energimærkning, såfremt § 5, stk. 2-ordningen skal anvendes, således at kravet er mindst energimærke C, eller at ejendommens energiniveau hæves mindst to energiklasser.

Mange andelsboligforeninger har ældre ejendomme fra før eller lige efter sidste århundredeskifte, i hvert fald for københavnejendommens vedkommende. Ener-gikravet kan for disse foreninger vise sig umuligt at opfylde, hvorfor disse foreninger ikke længere kan opnå § 5, stk. 2-moderniseringslejeindtægter. Alt andet lige vil disse foreningers ejendomme falde i værdi over tid. Vi har noteret os, at det vurderes, at en andelskøber vil være villig til at påtage sig risikoen for et mindre, efterfølgende værdifald. Denne antagelse gælder for de foreninger, der fastsætter andelskronen efter absolut maksimalpris uden henlæggelser, og det kan vise sig, at udsigten til et fremtidigt værdifald kan virke efterspørgselsdæmpende for disse foreningers vedkommende.

Har ministeriet taget disse forhold med i betragtning, når det samtidigt anføres, at lovændringerne ikke skal have negative konsekvenser for andelsboligforeningerne?

Der foreslås en mulighed for fastlåsning af valuarvurderinger eller offentlige vurderinger foretaget før lovændringens ikrafttræden.

Side 5

Skal muligheden forstås således, at man kan fortsætte handel med andele på baggrund af den på seneste generalforsamling vedtagne andelskroneværdi, og for en sikkerheds skyld indhente en ny valuarvurdering inden lovens ikrafttræden, som så kan opbevares "i skuffen" til senere brug?

Hvis ja, skal den indhentede valuarvurdering så senest anvendes og vælges på næstkommende generalforsamling for at bevare sin gyldighed? (Det anføres, at vurderingen kun er gældende, indtil der anvendes og vælges en ny vurdering.)

Fortabes muligheden for at anvende den fastlåste offentlige ejendomsvurdering inden lovens ikrafttræden, hvis man vælger at fastlåse en valuarvurdering, eller kan man anvende højeste værdi efter frit valg, således at man i praksis altid har to fastlåsningsmuligheder efter højeste værdi? (Generelt er der frit valg mellem alle 3 valgmuligheder for værdiansættelse af foreningens ejendom efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.)

Der kunne med fordel indarbejdes et par eksempler i lovbemærkningerne på, hvordan vurderingernes fastlåsning bevares.

Det anføres, at en ubenyttet valuarvurdering kun kan fastholdes, hvis det fremgår af en note til årsregnskabet eller en revisorerklæring, der skal fremlægges på generalforsamlingen, at valuarvurderingen er foretaget inden lovens ikrafttræden. Vi skal anbefale, at der i samarbejde med FSR – danske revisorer udarbejdes en standardformulering hertil, således at det ikke skaber unødigt usikkerhed, hvilken udformning noten eller erklæringen skal have for at opfylde lovens krav.

Det anføres i lovforslaget, at man kan tillægge handelsværdien af allerede påbegyndte forbedringer, både som tillæg til en valuarvurdering og til en offentlig vurdering. Det skal understreges, at det bør være en valuar (i samarbejde med en byggesagkyndig), der tager stilling til en mulig forbedring af handelsværdien, hvorfor det må antages, at foreninger med sådanne igangværende forbedringer skal antage en valuar til at foretage denne vurdering. Det er i forvejen forbundet med et væsentligt element af skøn at vurdere handelsværdien af et projekt, der indeholder både vedligeholdelselementer og forbedringselementer. Dette gør sig også gældende for vurderingen af handelsværdiforøgelsen ved alle fremtidige forbedringsprojekter, der skal tillægges den fastlåste vurdering.

Det vil ligeledes fortsat være nødvendigt for foreninger, der anvender dagsværdiansættelse af ejendommen i årsregnskabet, at antage en valuar til at foretage årlige revurderinger af foreningens regnskabsmæssige værdi af ejendommen, uanset om valuarvurderingen fra før lovens ikrafttræden er fastlåst til brug for andelsværdiberegningen, jf. årsregnskabslovens krav om værdiansættelse til dagsværdi i foreningens balance. Også af det generelle hensyn til gennemsigtighed og retvisende værdier bør foreningerne løbende indhente valuarvurderinger, så andelshaverne har mulighed for at vurdere, hvor langt de fastlåste værdier er fra den aktuelle vurdering.

Herudover skal vi erindre ministeriet om, at den nye lovgivning vil medføre behov for at ændre den vurderingsnorm og tilhørende vejledning for vurdering af andelsboligforeningsejendomme, som Dansk Ejendomsmæglerforening udsteder, da der er flere elementer i den nye lovgivning (energimærkekrav, justering af moderniseringslejeniveau mv.), der kræver en tilpasning. I praksis skabes der med lovforslaget en række meget forskellige forudsætninger for fremtidige valuarvurderinger, hvilket i sig selv komplicerer vurderingsopgaven. Der vil således være ejendomme, der er friholdt for karenperiode, men som ikke kan opfylde de nye miljø-/energikrav, og der vil være ejendomme i nystiftede foreninger, der ikke er friholdt for karenperioden. Hvordan spiller dette sammen med kravet om, at valuaren skal anføre sammenlignelige ejendomme i sin vurdering? Dette bør også adresseres i ajourføringen af vurderingsnormen med tilhørende vejledning.

En fastlåsning af valuarvurderingen betyder ikke, at denne værdi automatisk har same belåningseffekt, hverken for foreningen i forhandlinger med kreditinstitutter om belåning af ejendommen, byggeprojekter mv., eller hos den enkelte andelshaver ved køb af andelen og optagelse af lån med andelsbeviset som sikkerhed. Kreditinstitutterne har indført skærpede regler for stresstest af foreningernes økonomi såvel som den enkelte andelshavers økonomi ved fastlæggelse af rente-, afdrags- og bidragsats. Vi skal derfor anmode ministeriet om at få nedsat den lovede arbejdsgruppe til at se på denne side af andelsboligernes og de enkelte andelshaveres økonomiske forhold, herunder mulighederne for at få lempet de meget restriktive belåningsregler, der blev indført af Finanstilsynet i lyset af de nødlidende andelsboligforeninger, og de heraf afledte tiltag, der skulle udmønte sig i mere økonomisk robuste andelsboligforeninger. Vi skal anmode ministeriet om ikke at underkende denne afledte effekt af at fastlåse valuarvurderingerne.

Afslutning

Vi er naturligvis til rådighed for eventuelle spørgsmål eller bemærkninger til vores høringssvar, og modtager gerne ministeriets svar på de i vores høringssvar rejste spørgsmål.

Med venlig hilsen

Thomas Krath Jørgensen
fagchef

Brevdato 19-03-2020

Afsender Charlotte Witt (chw@gi.dk)

Modtagere Transportministeriet (trm@trm.dk)

Akttitel Fra Grundejernes Investeringsfond vedr. høringssvar til 3 lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger

Identifikationsnummer 613474

Versionsnummer 1

Ansvarlig TRM Jacob Lichtenstein

Vedlagte dokumenter Svar på høring om 3 lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger (Id nr. 601566)
Høringssvar fra GI - udmøntning af boligpolitisk aftale af 30.1.2020

Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)

Udskrevet 19-03-2020

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Fra: Charlotte Witt (chw@gi.dk)
Titel: Svar på høring om 3 lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger
E-mailtitel: Svar på høring om 3 lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger (Id nr.: 601566)
Sendt: 19-03-2020 12:53:09
Bilag: Høringssvar fra GI - udmøntning af boligpolitisk aftale af 30.1.2020.docx;

I anledning af Transport- og Boligministeriets høring af 21. februar 2020 over udkast til ovennævnte lovforslag sender jeg vedhæftet GI's svar af d.d. på høringen.

Venlig hilsen

Charlotte Witt

Juridisk konsulent, Konto

Direkte [+45 82 32 23 80](tel:+4582322380)



Grundejernes Investeringsfond Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. [+45 82 32 23 00](tel:+4582322300) gi.dk  



I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Høringssvar – Høring over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig boligregulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

19. MARTS 2020

JERES J. NR.:
2020-1418

GI har modtaget høring over tre lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

CHARLOTTE WITT
TLF: +45 82 32 23 80
CHW@GI.DK

GI har ikke bemærkninger til lovforslag vedrørende karenperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger og lovforslag vedrørende øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme.

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: +45 82 32 23 00
CVR. NR: 26092515
GI@GI.DK
GI.DK

Nedenfor følger GI's bemærkninger til udkastet til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne) § 2, nr. 10 (boligreguleringslovens § 40 a):

TELEFONTID:
MANDAG - TORSDAG: 9-16
FREDAG: 9-14

Ad § 40 a, stk. 1:

Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at huslejenævnene ved behandling af sager, hvor arbejders fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring har relevans, altid får oplysning fra GI om, hvordan fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring er for arbejderne hos GI.

GI bakker op om formålet med bestemmelsen, som dog har givet anledning til følgende bemærkninger.

GI administrerer 7413 konti (antal pr. 1. januar 2020) efter boligreguleringslovens § 18 b, svarende til et tilsvarende antal ejendomme. For hver af disse ejendomme udarbejder ejeren et særskilt årsregnskab for



vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. Årsregnskabet indberettes til GI.

GI kontrollerer ved stikprøver årligt ca. 600 af de indberettede vedligeholdelsesregnskaber, svarende til ca. 8 %. Kontrollen munder ud i en afgørelse, hvorefter regnskabet efter gennemgang af udgifterne enten godkendes eller korrigeres.

Hvis regnskabet for en given ejendom ikke har været udtaget til kontrol, vil de oplysninger som GI er i besiddelse af være begrænset til de af ejer indberettede vedligeholdelsesudgifter for hele ejendommen, hvilket ikke vil have værdi for huslejenævnet ved dets behandling af en konkret verserende sag, hvori spørgsmålet om fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse indgår.

Derudover er langt de fleste indberetninger af vedligeholdelsesudgifter til GI (knap 75%) fordelt på fag (f.eks. udgifter til elektriker, tømrer, VVS), hvorfor de ikke vil være brugbare for huslejenævnet i dets sagsbehandling.

Huslejenævnet vil således fortrinsvis have gavn af at indhente oplysninger hos GI i de begrænsede antal af tilfælde, hvor regnskabet for den pågældende ejendom har været udtaget til kontrol, og hvor den i huslejenævnet verserende tvist måtte omfatte arbejder, som fremgår specifikt af GI's afgørelse.

Måden, hvorpå huslejenævnene indhenter oplysninger fra GI, vil have betydning for ressourceforbruget og sagsbehandlingstiden hos huslejenævnene og GI. Manuel ekspedition af konkrete forespørgsler fra huslejenævnene i alle sager, hvori spørgsmålet om fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse indgår, vil være tids- og ressourcekrævende.

Med henblik på at effektivisere fremgangsmåden for udveksling af oplysninger og samtidig begrænse ressourceforbruget for både huslejenævnene og GI, foreslår GI, at der etableres en portal (evt. i GI-regi), der giver det enkelte huslejenævn adgang til de af udlejer indberettede vedligeholdelsesregnskaber samt GI's afgørelser i kontrolsager. Har det pågældende huslejenævn som led i sagsbehandlingen brug for yderlige-



re relevant materiale, vil huslejenævnet kunne indhente dette ved en konkret henvendelse til GI.

For at sikre efterlevelse forslår GI, at der gives ministeren hjemmel til administrativt at fastsætte nærmere regler for huslejenævnenes adgang til oplysninger fra GI ved brug af elektronisk dataportal.

Ad § 40 a, stk. 2:

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at Grundejernes Investeringsfond altid får information om de huslejenævnsafgørelser, som vedrører arbejders fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse på en konkret ejendom.

Kendskab til huslejenævnenes afgørelser er meget relevant for GI i de sager, som udtages til kontrol, og hvor spørgsmålet om fordeling af arbejderne i en vedligeholdelsesandel og en forbedringsandel indgår.

Som ovenfor nævnt gennemfører GI årligt kontrol af ca. 600 ud af godt 7400 indberettede vedligeholdelsesregnskaber, hvor det for størstedelens vedkommende vil være relevant at modtage huslejenævnenes afgørelser. Som konsekvens af forslagetets nuværende udformning vil GI skulle modtage, opbevare og behandle data i form af afgørelser og andet relevant materiale vedrørende alle godt 7400 ejendomme, hvor sagsbehandlingen i huslejenævnene har indeholdt fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring. Huslejenævnenes fremsendelse af afgørelserne og andet relevant materiale vil herudover nødvendiggøre anonymisering af eventuelle personfølsomme oplysninger. Bestemmelsens nuværende udformning synes således uforholdsmæssigt ressourcekrævende i forhold til formålet med bestemmelsen.

Opfyldelse af bestemmelsens formål uden unødigt brug af ressourcer vil efter GI's opfattelse kunne opnås ved i boligreguleringslovens § 61 a, som 2. punktum, at indsætte en bestemmelse om, at GI i sager, som involverer fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring, skal indhente oplysninger om afgørelser og forhåndsgodkendelser fra huslejenævnene. Herved sikres, at GI i alle tilfælde, hvor det er relevant for GI's sagsbehandling - og kun i disse sager - får information om den pågældende type afgørelser og forhåndsgodkendelser. Skulle GI på baggrund af det



modtagne materiale finde yderligere oplysninger nødvendige, vil disse efterfølgende kunne indhentes.

Det vil være yderligere ressourcebesparende, hvis der på sigt etableres en elektronisk portal, hvor GI kan indhente oplysning om, hvorvidt huslejenævnet har truffet afgørelse i en given sag, som er under behandling i GI, og hvori spørgsmålet om fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring indgår. Er dette tilfældet, vil GI som foreslået ovenfor skulle indhente den pågældende afgørelse samt andet relevant materiale fra huslejenævnet. Herved undgås, at GI forgæves retter henvendelse til huslejenævnene i sager som ikke har været under behandling i huslejenævnene med forsinkelse af sagsbehandlingen i GI til følge.

GI har ikke yderligere bemærkninger til udkastet.

Venlig hilsen

Lars Axelsen
Adm. direktør

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Sendt pr. mail: trm@trm.dk

Høringssvar vedr. udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020

København

20. marts 2020

Sagsnr.: 20700 KPA/LN

1. ENERGIKRAV OG FASTFRYSNING AF ANDELSVÆRDIER

Ændringer i boligreguleringsloven

1.1. § 1, nr. 1 – Energiramme på A-C

Skæringstidspunktet bør være 1. juli 2014, svarende til ikrafttrædelsestidspunktet for energisparepakken, lov nr. 439 af 6. maj 2014, da man ellers vil straffe de udlejere, der hurtigst har ageret i overensstemmelse med de politiske ønsker om energiforbedringer, og belønne de få, der har ladet vente på sig.

Katja Paludan

Advokat (L), Partner

kpa@husenadvokater.dk

Ændringer i andelsboligforeningsloven

1.2. § 2, nr. 2 – Fastfrysning af vurderinger

Når andelsboligforeningerne bliver undtaget fra karenperioden i den foreslåede boligreguleringslov § 5, stk. 4, jf. § 5, stk. 5, nr. 3, vil dette afspejle sig i højere vurderinger, idet vurderingen i alle fald inkluderer lejepotentiale.

Dermed ses der ikke grundlag for at give andelsboligforeningerne mulighed for *tillige* at fastfryse vurderingerne efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b og c.

En fastfrysning af vurderingen fra eksempelvis primo 2020 vil – særligt i den nuværende situation, hvor der som følge af corona-virus er en betydelig risiko for en recession, potentielt medføre, at skellet mellem den reelle værdi af andelsboligerne og den værdi, der følger af den fastfrosne vurdering, bliver endog meget stor.

Den betydelige usikkerhed der vil opstå i relation til den reelle værdi af andelsboligerne, vil medvirke til endnu større uigennemsigthed for købere af andelsboliger, ligesom det må anses for særdeles tvivlsomt, hvorvidt bankerne vil lægge den fastfrosne vurdering til grund for finansieringen.

HUSEN Advokater is a member
of The PARLEX group of
European Lawyers

Der bør indføres et yderligere oplysningskrav i ABL § 6 i forbindelse med salg af andelsboliger, således at en køber skal oplyses om det, såfremt der foreligger en senere vurdering, der er lavere end den fastholdte, jf. forslaget § 2, nr. 2.

2. KARENSPERIODE

Ændringer i boligreguleringsloven

2.1. § 1, nr. 2 – Karensperiode på 5 år ved overdragelse

Lovforslagets § 5, stk. 4 introducerer et for lejeretten nyt begreb i form af *"kontrolskifte"*, og ved sammenligning med tilbudspligtsreglerne i lejelovens kap. XVI, ses at der sker en særdeles betydelig udvidelse af såvel subjekter og transaktioner, der bliver omfattet.

Eksempelvis fremgår det af forslaget til § 5, stk. 4, nr. 3, at *"Et skifte af mindst 50 pct. af de ultimative ejere af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår"* vil udløse karensperioden.

For så vidt angår ejendomme der direkte eller gennem et eller flere selskaber er ejet af mere end 1 person/ultimativ ejer, vil forslaget medføre u hensigtsmæssige konsekvenser, idet f.eks. en skilsmisse, en separation eller et generationsskifte hos én ejer/ultimativ ejer, kan udløse karensperiode.

Retsstillingen er særligt problematisk, idet der ikke er foretaget en tidsmæssig afgrænsning i bestemmelsen. Tilsvarende gælder for så vidt angår successive overdragelser i ejendomme med flere ultimative ejere.

Hvis det fastholdes, at udskiftning af mere end 50% i bestyrelser for fonde medfører karensperiode, bør almenvelgørende fonde undtages i lovteksten. Det er ikke tilstrækkeligt at nævne det i forarbejderne.

De meget store skattemæssige tab i ejendomsavancebeskatningen, indkomstbeskatningen og beskatning af pensionsopsparing bør medregnes i de økonomiske konsekvenser.

2.2. § 5, stk. 5, nr. 1-3 – Undtagelser til karensperioden

I forslaget er der lagt op til at arvskitte efter arveloven er undtaget. Tilsvarende bør gøre sig gældende for så vidt angår generationsskitte i levende live og overdragelse mellem ægtefæller, ligesom overdragelse til hidtidig medejer bør undtages.

Disse tilføjelser ville i øvrigt være i overensstemmelse med bemærkningerne i lovforslaget om, at det udelukkende er de viljesbestemte overdragelser, som man har til formål at ramme.

2.3. § 5, stk. 5, nr. 3 - Undtagelse af andelsboligforeninger

Hvis andelsboligforeningerne undtages fra karensperioden, så bør vi ikke vurdere andelsboligforeninger som udlejningsejendomme, idet andelsboligforeningernes ejendomme vil have en højere værdi end en tilsvarende udlejningsejendom, der ved

salg/kontrolskifte bliver underlagt karenperiode. Det vil føre til en fravigelse af det grundlæggende princip i ABL § 5, stk. 2, om værdiansættelsen.

Når der udløses tilbudspligt og ejendommen skal vurderes som en udlejningsejendom, men andelsboligforeningen umiddelbart efter stiftelsen kan opskrive ejendommens værdi med f.eks. 20 %, så vil reglerne om tilbudspligt føre til en massiv spekulation blandt lejerne. Man vil da direkte tilskynde en struktur, hvor lejerne er mellemmand. En struktur lovgiver med omvendt fortegn netop vil undgå, jf. ændringerne af LL § 1 i 2010.

Ved lejernes erhvervelse af en ejendom efter reglerne om tilbudspligt kan ejendommen umiddelbart efter købet sælges af andelsboligforeningen til en øget værdi – formentlig 20 % over værdien af en tilsvarende udlejningsejendom, der er underlagt karenperiode. Avancen er for andelshaverne skattefri efter parcelhusreglen. Denne avance bør som minimum underlægges ejendomsavancebeskatning.

Undtagelsen af andelsboligforeningerne for karenperioden medfører, at der ikke er lighed for loven i salgssituationen – såvel et ejendomsselskabs, som en andelsboligforenings ejendom vil være udlejningsejendomme efter salget, men andelsboligforeningen kan sælge ejendommen til en øget værdi og uden ejendomsavancebeskatning.

2.4. § 5, stk. 5, nr. 4 og 5 – Energiforbedringer som undtagelse

Terminologien bør være konsekvent for at undgå tvivl, og begrebet ”beboelseslejligheder” bør benyttes. BRL § 4a bør ligesom ved nr. 5 ikke finde anvendelse på nr. 4, ellers er bestemmelsen uden en nedsættelse af investeringskravet reelt en afskaffelse af BRL § 5, stk. 2 for ejendomme omfattet af det udvidede ejendomsbegreb.

På tilsvarende vis som i lovforslaget om øgede energikrav, jf. bemærkningerne under pkt. 1.1. ovenfor, bør skæringstidspunktet være 1. juli 2014.

2.5. Ikrafttrædelsesbestemmelser

Det fremgår af den boligpolitiske aftale, at karenperioden kun skal gælde for nye gennemgribende moderniseringer og ikke lejemål der tidligere har været udlejet efter BRL § 5, stk. 2. Dette bør indføres i lovteksten.

Eftersom lovforslaget kun indeholder §§ 1 og 2, synes forslaget § 3, stk. 2 overflødig.

Lovforslagets § 3, stk. 3 bør skrives ind i ABL § 7.

3. ”STYRKELSE AF LEJERNE”

Generelt om styrkelse af huslejenævn – kan vi kun bifalde det, idet mange huslejenævn helt åbenlyst ikke har tilstrækkelige midler til at sikre den nødvendige ekspertise eller hurtige sagsbehandling, som vil komme både lejere og udlejere til gavn.

Ændringer til lejeloven

3.1. § 1, nr. 2 – Ny § 6a

Forslaget bør afstemmes med lejerorganisationerne, da det oftest er lejerne, der tilbyder udlejer at fraflytte mod betaling.

Udlejer har pligt til at sikre ro og orden i ejendommen, og i en del sager er det af hensyn til de andre lejere i ejendommen uundgåeligt at lejeforholdet skal afsluttes som følge af overtrædelse af god skik og orden. Det kan være lejere, der lider af psykisk sygdom og dermed uforvarende har overtrådt god skik og orden. Eksemplerne spænder vidt fra posttraumatisk stress syndrom, psykoser, skader efter stof- eller alkoholmisbrug m.v.

I disse sager bliver der ofte forhandlet en løsning mellem lejer og udlejer således, at parterne undgår en både for lejeren og naboerne lang og opslidende proces. Forhandlingerne udmønter sig ofte i en kompensation til lejeren, således at lejeren økonomisk har mulighed for at skaffe sig en anden passende bolig.

3.2. § 1, nr. 3 – Vægt af sammenligningslejemål

Det er nødvendigt at kræve en meget kvalificeret behandling af sagerne i huslejenævnene. Mange nævn er uden tilstrækkeligt kendskab til lejelovgivningen og har svært ved overhovedet at oplyse den korrekte hjemmel for deres afgørelser. Der bør afsættes betydelige midler til at skaffe den nødvendige opgradering af huslejenævnene.

I sager om det lejedes værdi, er det påkrævet, at nævnene oplyser grundlaget for deres skøn med henvisning til sammenligningslejemål, jf. lejelovens § 47, stk. 2. Der er ikke tale om et frit skøn, men et skøn under regel.

Der skal være pligt for boligretterne til at meddele nævnene, når deres afgørelser har været indbragt for retten, og resultatet af retssagen.

Bestemmelsens krav om at den særskilte prøvelse skal være *"hos huslejenævnet"* bør udgå. Afgørende må være om sammenligningslejemålet har været genstand for prøvelse, hvad enten den er foretaget af huslejenævn, Ankenævnet eller domstolene.

3.3. § 1, nr. 6 – Oplysningspligt

Pligten til at orientere bør alene gælde i de ejendomme, hvor der er beboerrepræsentation, da det ellers vil medføre en uforholdsmæssig byrde for udlejerne, hvilket ikke stemmer overens med, at bestemmelsen er strafbelagt.

Problemer i relation til GDPR

Lovforslaget indeholder i § 1, nr. 6 orienteringspligt ved alle huslejenævnsafgørelser, herunder sager om husordensovertrædelser. Uanset om afgørelserne handler om husordensovertrædelser eller lejens størrelse, indeholder nævnsafgørelserne efter vores opfattelse personoplysninger, herunder i visse situationer følsomme personoplysninger. Huslejenævnet bør have pligt til at anonymisere afgørelserne, således at udlejer kan videresende uden at udlejer skal løbe risikoen i relation til persondatalovgivningen.

Ændringer til boligreguleringsloven

3.4. § 2, nr. 1 – Væsentlighed udgår

En leje fastsat til det lejedes værdi beror på et skøn.

Hvis væsentlighedskriteriet fjernes, bør det præciseres, at der ved overvejelser om hvorvidt strafgebyr skal pålægges, skal være væsentlighed i forhold til den ændring, der foretages.

3.5. § 2, nr. 3 – Besigtigelse før gennemgribende modernisering

Det kan blive en stor belastning for huslejenævnene nogle steder, hvis der skal foretages mange besigtigelser. Det bør kunne klares ved fotos, eventuelt taget af en repræsentant for nævnet.

Som lovforslaget hænger sammen med BRL § 42, stk. 1, må det forventes, at der går op til 8 uger fra anmodningen, til der foreligger en afgørelse. Først derefter kan udlejer træffe beslutning om modernisering skal iværksættes og dernæst rekvirere håndværkere. Der kan være tale om betydelige tomgangsperioder.

Tomgangslejen og gebyr for nævnsbesigtigelsen indgår i moderniseringsregnskabet, men hvis moderniseringen opgives, er både tomgangsleje og gebyr for nævnsbesigtigelsen rent tab, med mindre det anerkendes som en driftsomkostning, der kan indgå i den omkostningsbestemte leje.

Det bør angives i lovteksten at gebyret kan indgå ved beregning af forbedringsforhøjelsen.

3.6. § 2, nr. 8 – Indbringelse for huslejenævnet

Det må forudsætte, at der indsendes oplysninger fra udlejer om de påtænkte arbejder, idet også arbejder udenfor det lejede som f.eks. altaner og elevatorer, kan medføre en væsentlig brugsværdiforøgelse.

Det fremgår af § 3, stk. 3 i lovforslaget, at lejligheder, der allerede er *"helt eller delvist gennemgribende moderniseret efter § 5, stk. 2"* ikke er omfattet af pligten til nævnsbesigtigelse.

Det vil sige, at lejligheder, der tidligere er gennemgribende forbedret, men af en eller anden grund ikke har været udlejet med en leje fastsat efter § 5, stk. 2, ikke skal besigtiges af huslejenævnet. Dette bør fremgå af den foreslåede § 5, stk. 3, og ikke af ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Med venlig hilsen

Anne Louise Husen

Naja Retbøll

Susanne Andréa Roug

Katja Paludan

Transport- og Boligministeriet

Sendt pr. e-mail: trm@trm.dk

Høringssvar

Sammen med Barfoed Group afgives herved høringssvar.

København
20. marts 2020
Sagsnr.: 20733 SAR/JES

Vedrørende udkast til forslaget om øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2

I bemærkningerne fremgår, at det anslås, at der er 74.600 udlejningsboliger med potentiale for gennemgribende moderniseringer, hvoraf ca. 60 pct. er beliggende i de store bykommuner som København, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg.

Susanne Andréa Roug
Advokat (L), Partner
sar@husenadvokater.dk

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 har i en by som Odense været medvirkende til et væsentligt kvarter- og kvalitetsløft af de omfattede boligerne. Det er afgørende for byens udvikling, at der kan tilbydes moderne og tidssvarende boliger, da det er en forudsætning for, at der kan tiltrækkes udflyttere fra eksempelvis København og Frederiksberg. I bemærkningerne og i lovforslaget sidestilles Odense med København, Frederiksberg, Aarhus og Aalborg – det er imidlertid alene København og Frederiksberg, der kan sidestilles.

I en by som Odense er lejeværdierne markant lavere end lejeværdierne i København og Frederiksberg. De øgede investeringskrav rammer dermed skævt rundt om i landet, og de vil i en by som Odense gøre det vanskeligt at tilbyde lejerne de boliger, som de efterspørger. De øgede energikrav gør, at det ikke længere vil være rentabelt for udlejer at foretage gennemgribende moderniseringer – dermed udgår den af lejerne efterspurgte vare.

Øgede energikrav er et fornuftigt tiltag, men der bør indføres en ordning, der tager højde for ovenstående, således at der også i byer som Odense, Svendborg, Fredericia mfl. kan tilbydes lejerne moderne boliger, som der efterspørgeres.

Vedrørende udkast til forslag om styrkelse af lejerne - bemærkninger til forslag til § 107a

Ved opfyldelse af orienteringspligten er det vanskeligt for udlejer at gennemskue, hvornår der må ekstraheres i afgørelserne for at undgå at videregive personoplysninger og dermed risikere overtrædelse af persondatalovgivningen. Det anbefales, at bestemmel-

sen præciseres, da det vel er tanken, at lejerne/beboerrepræsentationen skal orienteres om sager om lejeværdi og ikke eksempelvis husordenssager.

I relation til persondata bemærkes, at der også i sager angående lejeværdi er personoplysninger, herunder kan der også være følsomme personoplysninger, eksempelvis i form af lejers indlæg til huslejenævnet, referat af lejemålets stand/indretning, der kan have baggrund i lejers sundhedsmæssige forhold og dermed være følsomme personoplysninger.

Med venlig hilsen

Frederik Barfoed

Susanne Andréa Roug



Til trm@trm.dk

KL's bemærkninger til høring over 3 lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020

KL takker for muligheden for at kommentere på det fremsendte udkast til lovforslag, der udmønter den boligpolitiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, herunder forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

KL vurderer, at de fremsendte lovforslag bidrager positivt til at fastholde en mangfoldighed i beboersammensætning og boligmasse, særligt i byerne, hvor stigende boligpriser gør det vanskeligt for mange at finde en betalelig bolig.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringssvaret.

KL imødeser den økonomiske høring af lovforslaget.

Med venlig hilsen

Troels Graversen
Chefkonsulent, KL

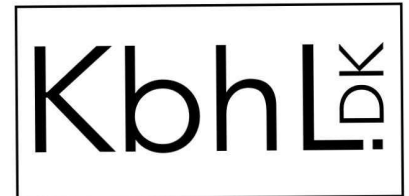
Dato: 17. marts 2020

Sags ID: SAG-2020-01201
Dok. ID: 2897110

E-mail: TRGR@kl.dk
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 1



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Københavns Lejerbevægelse ApS
Postboks 18
2000 Frederiksberg
kbhl@kbhl.dk
Tlf. 26 74 50 99
www.kbhl.dk

Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

CVR. 38880527

Den 20. marts 2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdende (*grønt energikrav mv.*)

Transport- og Boligministeriet har den 21. februar 2020 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdende i høring.

Det fremgår af høringsbrevet, at lovforslaget er en udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede initiativer i private udlejningsboliger, som regeringen indgik med DF, SF, EL og A.

Med baggrund i usikkerheden om en længerevarende økonomiske krise, som i øjeblikket råder i Danmark, er det tvivlsomt, hvorvidt det i det hele taget kan lade sig gøre at foretage valide og meningsfulde konsekvensberegninger af lovforslaget i forhold til bl.a. klima, energiinvesteringer og tilgang af nye 5.2-lejemål.

Ud fra præmisserne for ministeriets og ekspertgruppens konsekvensberegninger af et skærpet energimærkekrav, ligger det dog fast, at det for at realisere de stipulerede effekter under alle omstændigheder vil være nødvendigt at justere lovforslaget, så der lovteksten bliver taget højde for, om ændringer i ejendommens energimærke helt eller delvist skyldes ændringerne den 1. juli 2018 i de såkaldte energifaktorer.

Ændringer i energifaktorer påvirker energimærket

I bemærkningerne til lovforslaget under punkt 4 om økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. er det forudsat: *"Ejere af ejendomme med 5.2-potentiale, hvor ejendommen ikke længere lever op til det skærpede energikrav, vil skulle foretage en energiinvestering, før der kan foretages § 5, stk. 2-forbedringer."*

Tilsvarende er det i konsekvensberegningerne i ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (s. 126-134) forudsat, at der gælder en direkte sammenhæng mellem et skærpet energimærkningskrav og behovet for ofte større forbedringsarbejder i ejendomme, der ikke har mindst energimærke C.

Det er imidlertid en forkert antagelse. På grund af de såkaldte energifaktorer, der er reguleret i bygningsreglementets § 252, er det ikke muligt at foretage en direkte og generel kobling mellem forbedringer af energimærket og gennemførelsen af energibesparende foranstaltninger.

Energifaktorerne benyttes ved beregningen af behovet for tilført energi for bygninger og skal benyttes i forbindelse med energirammeberegningerne.

Energifaktorerne udtrykker primærenergiforbruget ved forskellige forsyningsformer og er baseret på Energistyrelsens energistatistik og basisfremskrivning. Primærenergi er et udtryk for hvor meget energi, der benyttes til at producere energibærerne. For eksempel vil en primærenergifaktor på 1,9 indikere, at der i gennemsnit benyttes 1,9 kWh energi i produktionsfasen til at producere 1,0 kWh el til slutkunderne.

Den energimæssige ydeevne af bygninger beregnet med energifaktorer afspejler således hvor stort et primærenergiforbrug, der benyttes til at producere den slutenergi, som driver bygningerne.

Det indebærer derfor også, at en ændring af de tekniske energifaktorer, som indgår i beregningen af mærket, potentielt kan forbedre energimærket, uden der er afholdt en eneste krone på energibesparende foranstaltninger, sådan at mærket kan flytte sig en kategori opad.

Konsekvenser af lovforslaget

”Skærpelsen af energikravet forventes at omfatte ca. 64.000 boliger, som vil få lavere udgifter til varme, når ejendommene er bragt op til et højere energimærke”. Sådan står der i aftalen af 30. januar 2020 mellem regeringen og et flertal blandt Folketingets partier.

Ekspertgruppen, som der refereres til i lovforslagets bemærkninger, skønner i sin rapport, at den årlige tilgang af boliger udlejet første gang efter § 5, stk. 2, på kort sigt vil blive reduceret med i størrelsesordenen to tredjedele af den hidtidige årlige tilgang, eller hvad der svarer til omkring 2.000 boliger årligt. Ekspertgruppen begrundet dette med, at for ejendomme, der ikke opfylder kravet om mindst energimærke C kræver det gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, der ofte er større forbedringsarbejder, som tager tid at planlægge og gennemføre.

Skønnet over effekten af lovforslaget i de to nævnte eksempler tager desværre ikke højde for den væsentlige ændring af energifaktorerne, der fandt sted den 1. juli 2018, og alene af den grund er tallene misvisende. Det samme gør sig gældende for en række af de øvrige skønnede konsekvenser af et skærpet energimærkningskrav i ekspertgruppens rapport.

Når virkningen af ændringen af energifaktorerne udelades i estimatet over lovforslagets effekt, er der ikke tale om, at beregningerne skyder en smule forbi målet. Ekspertgruppens konsekvensberegninger, som også ministeriet støtter sig til, rammer groft sagt slet ikke skiven, som følgende tal illustrerer:

Den 1. juli 2018 blev energifaktoren for el og fjernvarme nedsat væsentligt. For el blev energifaktoren nedsat fra 2,5 til 1,9 og for fjernvarme fra 1,0 til 0,85, mens den for øvrige forsyningsformer forblev uændret 1,0. Når faktoren, der skal ganges med, bliver lavere, bliver det beregnede behov lavere og energimærket dermed bedre.

Et energimærke har som udgangspunkt en gyldighedsperiode på 10 år. Der må derfor antages, at langt størsteparten af de eksisterende, gyldige energimærker er udarbejdet før den 1. juli 2018, dvs. på et tidspunkt, hvor energifaktorerne for fjernvarme og el var væsentligt højere end nu. Det skal sammenholdes med, at over halvdelen af private udlejningsboliger i større ejendomme fra før 1961 har energimærke D ifølge ekspertgruppens rapport (fig. 5.3., side 128).

Dette indebærer, at en meget stor del af private udlejningsejendomme med potentiale for 5.2-forbedringer, kan få udarbejdet et nyt energimærke, hvor ejendommens mærke løftes fra D til C, og hvor det slet ikke eller kun i et meget beskedent omfang kræver energiinvesteringer i ejendommen.

Sondring mellem gyldige energimærker udarbejdet hhv. før og efter den 1. juli 2018.

Det vil i lovtæksten være nødvendigt at sondre mellem gyldige energimærker udarbejdet hhv. før og efter den 1. juli 2018, hvis det skærpede energimærkekrav ikke blot skal understøtte udarbejdelsen af nye energimærker som en formel teknikalitet udført bag et skrivebord, men derimod skal udgøre et incitament for ejere af ældre udlejningsejendomme til at gennemføre rentable energiforbedringer som forudsat i lovforslaget.

Effekten af det skærpede energikrav for ejendomme med gyldigt energimærke D, vil være som stipuleret i lovforslagets bemærkninger, hvis det gældende energimærke er udarbejdet den 1. juli 2018 eller senere.

Er det gældende energimærke udarbejdet før 1. juli 2018 vil det derimod i lovtæksten være nødvendigt at tage højde for, at en forbedring af energimærket til mindst C skyldes energiforbedringerne, som ejeren har udført.

Det vil således være afgørende for den forventede virkning af det skærpede energimærkekrav, at det tillige gøres til en betingelse, at en ændring i ejendommens energimærke til mindst C ikke skyldes ændringer i de energifaktorer, der er reguleret i bygningsreglementet, men udelukkende kan henføres til energiforbedringer, som ejeren har udført.

Med venlig hilsen

Bo Arvedsen, direktør

Københavns Lejerbevægelse ApS

Til Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms kanal 27 F
1220 Kbh. K
Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk
Deres j .nr. 2020-1418

20. marts 2020



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910

E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Hørings svar til tre lovforslag.

Indledning

LLO takker for at blive en del af høringen over de 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vi har valgt at lave et samlet svar på de tre lovforslag.

Lovforslagene adresserer de u hensigtsmæssige konsekvenser BRL § 5, stk. 2, som ekspertudvalget har dokumenteret, herunder at:

- 5,2-huslejen er steget 63% på 12 år.¹
- 5,2-udlejning giver uhørt høje afkast (gns. 13-14% årligt).²
- Ca. 2.875 betalelige boliger omdannes til 5,2-boliger om året³.
- Private udlejningsboliger bliver for dyre for folk med almindelige indkomster, målt efter OECD's anbefalinger⁴

Hensigten bag lovforslagene er at *"huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster"*⁵

Selv om det er LLO's opfattelse, at den enkleste og bedste løsning havde været en afskaffelse af boligreguleringslovens §5, stk. 2, så indbærer lovforslagene en betydelig forbedring i forhold til den eksisterende lejelovgivning og LLO støtter derfor forslagene.

LLO anerkender, at det foreliggende lovforslag er, hvad der kunne opnås politisk enighed om og vi har derfor gennemgået forslagene med henblik på at sikre, at intentionen i den politiske aftale gennemføres. Vi har derfor fokuseret på hvordan aftalen udmøntes, således at smuthuller og mulighed for omgåelse undgås.

¹ 5,2 huslejen pr. kvadratmeter er steget fra 860 kr. i 2007 (jf. Velfærdsministeriets notat Anvendelsen af §5, stk. 2, i boligreguleringsloven (2009)) til 1.407 kr. i 2019 (jf.

Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 64),

² Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 91

³ Ibid. s. 13

⁴ Ibid. s. 108

⁵ Jf. Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om: Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger s. 2 samt alle tre forslags "1. Indledning og baggrund"

For LLO er de vigtigste fokusområder:

1. At det gøres helt klart hvordan huslejen skal fastsættes, når der bruges sammenligningslejemål, så gamle kontrakter ikke trækker huslejen op for nye.
2. At ændringerne i højere grad laves i selve lovteksten og i mindre grad i bemærkningerne, så det sikres, at lovens mange praktikere bruger loven ensartet.
3. At det gøres fuldkomment tydeligt, at lejefastsættelsen i mindre udlejningsejendomme med 1-6 lejemål ikke må fastsættes efter reglerne i § 5, stk. 2.

Vi har behandlet de tre lovforslag i følgende rækkefølge: 1. Styrkelse af lejerne, 2. Energikrav og 3. Karensperiode.

Bemærkninger til lovforslag om styrkelse af lejerne.

(styrkelse af lejerne)

Hensigten bag lovforslaget:

Som nævnt i indledningen er lovforslagets hensigt bl.a. at *"huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes [...]"*

Som en af de vigtigste tiltag indføres den såkaldte "huslejebremse", som en erkendelse af, at væsentlighedskriteriet i § 5, stk. 2 har en *"selvforstærkende effekt"* og *"at der er behov for en huslejebremse ved at fjerne marginen for det lejedes værdi, så yderligere fremtidige huslejestigninger i private udlejningsboliger bremses."*⁶

Det fremgår dog at "væsentligt" udgår af § 5, stk. 2, men ikke de øvrige steder hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi.

LLO mener, at aftaleparternes diagnose er korrekt, men at man ved udmøntningen af aftalen har valgt en kompliceret løsning, der medfører at det lejedes værdi nu skal vurderes efter to forskellige regelsæt.

Vi vil opfordre Folketinget til at anvende en enklere løsning og fjerne den selvforstærkende effekt for lejemål, hvor huslejen ikke fastsættes efter BRL § 5, stk. 2. (dvs. lejemål i uregulerede kommuner).

LLO foreslår derfor følgende tilføjelse til lovforslagets § 1 nr. 3:

- **Indfør huslejebremse i hele landet - Fjern væsentlighedskravet for alle steder med det lejedes værdi.**

Den enkleste måde at foretage ændringen på er at fjerne "væsentlighedskravet" i forhold til alle huslejer, der er fastsat efter det lejedes værdi, det vil sige at ændre LL § 47 ("det rene lejedes værdi") og BRL § 5,2.

Fjernes væsentlighedskravet ikke for andre boliger med det lejedes værdi, har det betydning for ca. 46.400 boliger i uregulerede kommuner og ca. 3.500 80/20 ejendomme⁷. Selv om den politiske aftale alene omtaler væsentlighedskravet ved 5,2-udlejning og ikke ved anden udlejning efter det lejedes værdi, håber LLO at aftaleparterne vil acceptere at det enkleste vil være at fjerne væsentlighedskravets "selvforstærkende effekt" for alle lejemål.

Herudover bør ordet "væsentligt" også fjernes fra den nuværende BRL § 5, stk. 5, sidste pkt. således at bestemmelsen lyder:

"[...]Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke ~~væsentligt~~ overstiger det lejedes værdi"

⁶ Aftale om Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger s. 4

⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 53

Forslag til ændring af lovforslagets § 3, stk. 3

- **Lad væsentlighedskravet gælde for alle kontrakter, i det mindste ved kontraktsændringer.**

Der er lagt op til at lejemål, der allerede er indgået, fortsætter uden huslejbremse. Disse lejemål beholder med andre ord den selvforstærkende effekt indtil de genudlejes. Dette vil LLO fraråde.

LLO mener ikke, at det kan være lovgivers opgave, at tage særligt hensyn til de udlejere, som for en dels vedkommende direkte har spekuleret i at sætte lejen højere (men ikke væsentligt højere) end det lejedes værdi.

LLO forstår at hensigten ved alene at omfatte nye lejemål, er ikke at gribe ind i eksisterende kontraktsforhold, men mener ikke desto mindre, at huslejbremsen bør gælde for alle lejemål.

Hvis denne ændring gennemføres, vil udlejer vil stadigvæk kunne kræve leje efter det lejedes værdi, også for sine ældre lejemål, men ikke til et kunstigt højt niveau. I modsat fald vil de lejere, der har de ældste 5,2-boliger, risikere fortsat at skulle betale den højeste husleje, og det er næppe hensigten med reguleringen.

Igen forøges lovens kompleksitet ved ikke at lade de nye gode forslag gælde for alle, men i stedet have to forskellige kategorier af 5,2-leje.

Forslag til ændring af lovforslagets bemærkninger, afsnit 2.2.2.2:

- **Forbyd sammenligning mellem lejemål med og uden huslejbremse.**

Selv om det er en forbedring af retstilstanden at indføre huslejbremse jf. Lovforslagets § 2, stk. 1., så er der en risiko for at denne bremse bliver uvirksom, hvis der fortsat må sammenlignes med lejemål uden bremse.

Eksempel: Hvis det lejedes værdi er 1000 kr., kan udlejer fremlægge lejemål på 1.099 kr, som bevis.

Da lejen fastsættes ved sammenligning med parternes fremlagte lejemål kan fremlæggelsen af sådanne lejemål være med til at presse huslejen op.

Det er derfor afgørende at slå fast, at sammenligningslejemål uden huslejbremse ikke må og kan bruges i sammenligning med-lejemål med huslejbremse.

Lovforslagets bemærkninger lægger op til, at man kan blive ved med at bruge sammenligningslejemål, hvis man "tager højde" for at der er tale om to forskellige regelsæt.

Dette er efter LLOs vurdering helt utilstrækkeligt, da det er vores erfaring at det i praksis bliver vanskeligt at foretage denne vurdering, da stort set alle

sager om det lejedes værdi, ikke præcist anfører hvad det lejedes værdi er, men blot fastslår, at lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lovgiver risikerer derfor med lovforslagets bemærkninger at lave "elastik i metermål", og for at undgå denne situation bør bemærkningerne i stedet fastslå, at man ikke kan foretage en sammeligning imellem lejemål med og uden huslejbremse.

I praksis er domstolene overladt et bredt skøn når sammenligningslejemål skal vurderes. I praksis har man tilladt sammenligning imellem forskellige lejefastsættelsesformer⁸. Eksempelvis må man gerne bruge §5, stk. 1 til at sige hvad lejen i det mindste skal være i 5,2-lejemål, men ikke hvad huslejen højst må være⁹. Her er udfordringen omvendt, nemlig at de dyre lejemål uden huslejbremse trækker huslejen op, hvis man må sammenligne med dem.

Den klareste løsning er ikke at tillade sammenligning, men skulle der være et politisk ønske om alligevel at tillade en sammenligning, bør det fastslås hvordan sammenligningen præcis skal ske:

Lejemål uden bremse kan således ikke bruges til at sige hvad det lejedes værdi er, men alene til at sige hvad "loftet" er for lejemål med huslejbremse.

Eksempel: Hvis der er en tvist om hvad det lejedes værdi er, og huslejen er aftalt til 1500 kr., og der fremlægges sammenligningslejemål uden huslejbremse på 1400 kr., kan det ikke deraf udledes at det lejedes værdi er 1.400 kr., men at lejen maksimalt er 1.400 kr.

Det er meget ønskeligt at retstilstanden beskrives klart fra starten, således at uklarhed kan undgås, og vi undgår de mange juridiske tvister de nuværende regler har medført. Domstolene bør gives klare retningslinjer for anvendelsen af de nye regler.

Forslag til ændring af lovforslagets § 1, nr. 3:

- **Fortolkningsreglen om uprøvede og prøvede lejemål bør indskrives direkte i loven, fremfor som bemærkning.**

Såfremt uprøvede lejemål uden videre tillades som i dag, bliver der reelt tale om markedsleje, og ikke en retlig standard som det lejedes værdi er¹⁰. Efter LLO's mening bør et sagkyndigt nævns afgørelser om hvad den retlige standard er, veje langt tungere end hvad den enkelte lejer og udlejer har aftalt.

Juridiske forfattere¹¹ og domstolene¹² mener i forvejen at prøvede lejemål skal tillægges mere vægt, men dette har indtil nu ikke løst problemet.

⁸ Se gennemgang af retspraksis hos Juul-Sandberg, Det Lejedes Værdi, 4. udgave (2019), s. 82ff

⁹ Se bl.a. Edlund og Grubbe Boliglejeret, 3. udgave (2019), s. 248. Der antyder det samme, dog med en række modifikationer.

¹⁰ Juul-Sandberg: Det lejedes værdi, 4. udg., s. 28

¹¹ Se fx Juul-Sandberg: Det lejedes værdi, 4. udg., s. 89

Det er derfor LLO's forslag, at bemærkningernes gode ordlyd skrives ind i loven, så domstolene får en klar og entydig rettesnor.

Forslag til ændring af bemærkningerne til § 1, nr. 3:

- **Lad sammenligning ske uden besigtigelse ved prøvede lejemål med ved fremlæggelse af kontrakt/afgørelse.**

Det er ofte vanskeligt at få lejeren til at lukke boligretten ind, når der skal besigtiges sammenligningslejemål. Samtidigt er det fast antaget at ikke-besigtigede lejemål tæller mindre end besigtigede¹³.

I forbindelse med implementeringen af en huslejestatistik og sammenligningslejemålsdatabase, er det vigtigt, at de lejemål der findes i databasen kan bruges som bevis og at de får en betydelig vægt, også selvom de ikke er besigtiget.

LLO opfordrer derfor til, at prøvede lejemål kan benyttes uanset om lejemålet konkret er besigtiget af boligretten. Det er oplagt at de varslede nye it-systemer (som dog ikke er en del af denne lov), bliver anvendt til at finde sammenligningslejemål. Hvis sammenligningslejemålene fra den varslede database ikke kan anvendes uden besigtigelse, undermineres hensigten, og den nuværende retstilstand, hvor parter kan fremlægge ikke-prøvede lejemål, kan risikere at fortsætte.

LLO opfordrer ligeledes til, at det understreges i bemærkningerne, at huslejenævn stadigvæk kan træffe afgørelse efter deres generelle kendskab til lejeniveauet, uagtet indførelsen af de nye regler som sammenligningslejemål.

Forslag til ændring af bemærkningerne til § 1, nr. 3:

- **Understreg at der ikke kan sammenlignes med 5,2 i småhuse.**

Det vil formentligt være en kodificering af gældende ret¹⁴, men når der laves lovgivning om sammenligningslejemål og BRL § 5, stk. 2, er det svært at komme udenom spørgsmålet om sammenligning med småhuse (BRL § 29 c).

¹² TBB 2020.12Ø "Nævnets afgørelse blev stadfæstet af huslejeankenævnet. Under den efterfølgende retssag fremlagde udlejer en række sammenligningslejemål til dokumentation af, at lejen ikke oversteg det lejedes værdi væsentligt, herunder bl.a. lejemål i samme ejendom. Landsretten fandt ikke, at udlejer med de fremlagte lejemål havde løftet den bevisbyrde, der påhviler ham, for berettigelsen af den aftalte leje. I den forbindelse bemærkedes, at lejemål i samme ejendom ligesom **lejemål, der ikke har været forelagt huslejenævn eller boligretten, og lejemål, der ikke har været besigtiget, kan indgå ved bevisbedømmelsen, men med forskellig bevismæssig vægt.**"

¹³ Juul-Sandberg: Det lejes værdi, 4. udg., s. 106 " lejemål som ikke er besigtiget af boligretten, kun kan tillægges en meget begrænset bevisværdi, idet det ikke umiddelbart er muligt for boligrettens medlemmer at forholde sig til kriterierne i LL § 47 uden besigtigelse, og da man på ingen måde kan undervurdere det indtryk, som en besigtigelse kan give – i modsætning til dokumentbevis."

Da ekspertgruppen lavede sin rapport, holdt man småhusleje og 5,2-leje adskilt, og netop i erkendelse heraf bør dette naturligvis videreføres i lovgivningen. Spørgsmålet er afgørende, da man i modsat fald vil videreføre 5,2's høje husleje, men uden at udlejer skal leve op til de mange krav til 5,2-boliger (f.eks krav til energistanden), også i en situation hvor man har valgt at den løbende lejestigninger skal ske efter BRL § 7.

¹⁴ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 41 " For småhuslejemål gælder reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke, jf. lovens § 4, stk. 5. Dette har bl.a. som konsekvens, at der til brug ved fastsættelse af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, for gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse alene kan sammenlignes med lejen i lejemål, hvor lejen er reguleret (dvs. varslet forhøjet) i medfør af boligreguleringslovens § 7. Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – om overhovedet - udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Bemærkninger til lovforslag om Energikrav:

(Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

Hensigten lovpakken:

"At fremme energirenoveringer, herunder især i den ældre del af det private udlejningsbyggeri til gavn for både klimaet og lejerne, er der behov for at skærpe kravet om energimærke.¹⁵"

Forslag til ændring af forslaget § 3, stk. 2:

- **LLO opfordrer derfor til, at der stilles energikrav i alle ejendomme. Lad energikravene gælde ved genudlejning, så udlejers incitament til grønne renoveringer styrkes.**

Lovforslaget lægger op til, at de ejendomme hvori ca. 57.000 boliger***præcisering der allerede er lejet ud efter BRL 5,2 ikke skal leve op til energikravene. Heller ikke ved genudlejning.

LLO mener, at dette er den mindst klimaambitiøse måde at implementere aftalen på.

Forslaget bygger på den skæve logik, at 20 år gamle moderniseringer ikke skal leve op til energikrav, som nye moderniseringer skal, selvom lejefastsættelsesgrundlaget er det samme. LLO mener, at denne logik er uholdbar og opfordrer derfor til, at der stilles energikrav i alle ejendomme.

Under ekspertudvalgets behandling af model B, som nu er blevet en del af lovforslaget, var der længere drøftelser om modellen skulle gælde for alle boliger eller kun de boliger, der endnu ikke er 5,2-renoveret. Omdrejningspunktet i diskussionen var ikke så meget, hvad der ville være bedst for klimaet, men om indgrebet ville udgøre ekspropriation eller ej.

Højesteret har tidligere fastslået at det ikke var ekspropriation at gribe ind i eksisterende lejeaftaler, selvom udlejer ikke kunne få dækket sine driftsomkostninger, jf. U.1965.293/2 H ¹⁶.

I dette tilfælde er der tale om et indgreb i nye aftaler, hvor udlejer i øvrigt kan få dækket sine driftsomkostninger. Ingen erhvervsdrivende er sikret imod at der indføres forbrugerbeskyttelse for fremtiden, således at man ikke kan beholde sit høje afkast (i så fald ville det ikke være muligt at stille krav til kviklånsfirmaer, teleselskabers roamingaftaler etc.).

Hvis der stilles energikrav til alle ved genudlejning, vil udlejer desuden som altid kunne oppebære driftsudgifterne samt et afkast til udlejer som i boligreguleringslovens almindelige regler.

¹⁵ Aftale om Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger s. 3

¹⁶ Se også gennemgang sagen i Juul-Sandberg, Det Lejedes Værdi, 4. udgave (2019), s. 54ff

Forslag til præcisering af § 3, stk. 2:

- **Gør det tydeligere hvornår der må opkræves 5,2-husleje.**

Der er en del praktiske problemer forbundet med at fastslå hvornår et lejemål er udlejet efter BRL § 5, stk. 2:

- Der er ikke krav om at det anføres i lejekontrakten, at der opkræves 5,2-leje.
- Udlejer vil derfor kunne argumentere for at udlejningen er sket efter BRL § 5, stk. 2, selvom dette ikke fremgår af kontrakten.
- I nogle tilfælde udføres der forbedringer for et beløb, der overholder beløbsgrænsen jf. BRL § 5, stk. 2, i eksisterende lejemål efter BRL § 5, stk. 1, men udlejer afventer at den nuværende lejer flytter ud.

Spørgsmålet er hvornår loven antager at et beboelseslejemål er "gennemgribende forbedret".

LLO mener, at det bør præciseres, at der menes første gang lejemålet lejes ud efter BRL § 5, stk. 2, og at udlejer som altid har bevisbyrden jf. BRL § 5, stk. 5. I modsat fald vil retstillingen blive endnu mere uoverskuelig.

Forslag til lovændring (nyt stk. i BRL § 5):

- **Gør det praktisk nemmere at fastslå hvornår der er tale om et 5,2-lejemål.**

Som reglerne er i dag, er der ikke krav om at udlejer skal anføre at der er tale om et 5,2-lejemål i kontrakten. Dette kan gøre det vanskeligt at vurdere om (især ældre) lejemål er lejet ud efter § 5, stk. 2.

LLO opfordrer derfor til at det tydeliggøres, hvornår der er tale om et 5,2-leje. Helt konkret bør det i fremtidige kontraktforhold anføres, at der er tale om et 5,2 lejemål. Anføres dette ikke i kontrakten, må konsekvensen være, at der er tale om et lejemål indgået på lejelovens almindelige regler (det kendes fra LL § 53).

Flere udlejere dokumenterer i forvejen lejens sammensætning ved 5,2-udlejning i lejeaftalens § 11 således, at der nemt kan overskues, hvad der udgør driftsudgifter og hvad der er et forbedringstillæg. Dette bør ligeledes gøres obligatorisk.

Gennemførelsen af dette forhindrer ikke, at udlejer opkræver 5,2-leje, hvis det anføres i kontrakten, så påvirker en sådan ændring ikke balancen i styrkeforholdet imellem lejer og udlejer. Reglen vil dog gøre det langt nemmere for praktikere at klarlægge hvilken lejefastsættelse, der er aftalt, hvilket vil spare tid for rådgivere, huslejenævn etc.

Opfordring til udmøntning af den politiske aftale af 30. januar:

- **Få styr på energimærkerne så hurtigt som muligt.**

Som en del af den politiske aftale, men ikke dette lovforslag, blev det aftalt at klimaministeren skulle gennemse energimærkeordningen. Da denne del af aftalen spiller tæt sammen med lovforslaget, kan vi kun opfordre til at dette sker så hurtigt som muligt.

Den nuværende energimærkeordning kan efter LLOs vurdering bedst betegnes som "den mindst ringe løsning", idet f.eks. milde vintre kan give bedre energimærker end kolde. Dette fordi, det er ejendommens energiforbrug, der måles og ikke ejendommens evne til at holde på varmen. Hensigten bør være at energiforbedringer belønnes, og ikke at tilfældige gevinster som afhænger af vejret belønnes.

Bemærkninger til lovforslag om karenperiode:

(Karenperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger)

Hensigten fra den politiske aftale:

[...] At modvirke kortsigtede investeringer og nedbringe incitamentet til at anvende § 5, stk. 2, til at opnå hurtige gevinster.

"Ejeren må ikke opkræve husleje efter § 5, stk. 2, før lejemålet er genudlejet efter udløbet af karenperioden."

Forslag til ændring af lovforslagets § 1, stk. 2:

- **Kontrolskiftebegrebet skal påses af udlejer selv, og der indføres en flagningspligt. Der skal være mærkbare konsekvenser ved ikke at overholde denne forpligtelse.**

Lovforslaget opregner en række situationer hvorefter et kontrolskifte udløser en karenperiode. Der er tale om selskabsretlige vurderinger, som huslejenævn typisk ikke vil påse af egen drift.

At overlade dette tilsyn til huslejenævnene vil efter LLO's vurdering ikke være effektivt. Flere huslejenævn har reelt omkring ét eller to årsværk til rådighed og ikke forudgående kendskab til selskabsretlige dispositioner. Det vil heller ikke være tilstrækkeligt, hvis huslejenævnet blot beder udlejer om at oplyse om hun har gjort tiltag, der udløses en karenperiode, så udlejer skal undersøge sig selv, uden reel risiko for at blive opdaget.

Det er vores opfattelse at udlejer bør tilpligtes at "flage" som vi kender det fra kapitalmarkedsretten¹⁷ til et offentligt tilsyn (her Finanstilsynet). Udlejer skal således af egen drift oplyse myndigheden om sit kontrolskifte og undlades der at flage, får det konsekvenser for udlejer.

Der bør ligeledes overvejes at lave et tilsyn til at påse dette, f.eks. under Finanstilsynet.

Forslag til tilføjelse til lovforslagets bemærkninger til § 1, nr. 2:

- **Reglerne om ens lejevilkår §5, stk. 9 bør overholdes.**

Højesteret har fastslået, at lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 9 fortolkes således, at der ikke må sammenlignes på tværs af lejefastsættelsesgrupper (hhv. BRL § 5, stk. 1 og hhv. 2. jf. U 2018.1142 H)

¹⁷ Fx kapitalmarkedslovens §§ 38-40

Det bør derfor præciseres i lovforslagets bemærkninger, at der i forbindelse med vurderinger efter lighedsreglen i BRL § 5, stk. 9 skal sammenlignes med andre 5,1-lejemål og at der ikke kan sammenlignes med 5,2-lejemål.

Forslag til tilføjelse til lovforslagets bemærkninger til § 1, nr. 2:

- **Tydeliggør at lejen forbliver fastsat efter lovens almindelige regler, hvis boligen lejes ud under karenperioden -også efter udløbet af karenperioden.**

Forslaget skriver, at der skal lejes ud efter BRL § 5, stk. 1 og at der først ved genudlejning kan lejes ud efter § 5, stk. 2.

Det bør i den forbindelse understreges i lovforslagets bemærkninger, at det ikke kan aftales, at der opkræves 5,2-leje efter karenperiodens udløb, som vi kender det fra fx udlejning af 5,2-boliger, hvor der mangler at blive udført vedligeholdelsesarbejder jf. BRL § 5, stk. 4.

Hvis det ikke eksplicit forbydes at lave denne juridiske manøvre, risikerer spekulantstoppet at blive udhulet i en sådan grad, at effekten af spekulantstoppet reelt bliver tæt på virkningsløst.

Forslag til ændring af lovforslagets § 1, nr. 2

- **Beskyt de ældre 5,2-lejemål under karenperioden.**

Der er lagt op til, at der gerne må opkræves 5,2-leje under karenperioden, hvis lejemålet allerede var lejet ud efter disse regler ved kontrolskiftets indtræden.

Indgrebet bliver således ca. 38% mindre effektivt end det kunne have været¹⁸. Hvis det meste af ejendommen allerede er gennemgribende moderniseret er karenperioden således næsten uden betydning.

Som Ekspertudvalget kunne dokumentere, så er der sket store spring i 5,2-lejen i de sidste tolv år.

Hvis fx de gamle 5,2 lejere betaler 1.200 pr. kvm. Og markedslejen i dag er 1.457, så har udlejer et økonomisk incitament til at lejeren flytter. Disse lejere har derfor også brug for beskyttelse ved overtagelse af ejendommen, da udlejer har en hurtig gevinst ved at presse dem ud.

Udlejer får derfor to gevinster: både et hop i lejen, når boligen moderniseres første gang og et stigning hver gang boligen skifter lejer.

¹⁸ Ekspertudvalget antager at 38% af de potentielle 5,2-boliger nu er lejet ud efter BRL § 5, stk. 2. jf. Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 s.67

Selvom der kan kræves 5,2-leje ved genudlejning af gamle 5,2-lejemål, bør det ved en lovændring sikres, at 5,2-huslejen ikke kan sættes højere ved genudlejning af hensyn til at ældre 5,2-udlejere ikke opsiges.

Udlejer vil dermed blive ved med at have et langt højere afkast på huslejen, end de almindelige regler i lejeloven, men har ikke en økonomisk grund til at opsige sine ældre 5,2-lejere.

Konklusion:

Ovennævnte kommentarer, forslag til ændringer og præciseringer, skal ikke skygge for, at LLO anser de fremlagte lovforslag for at være de største forbedringer for lejerne i årtier - også selv om der som gennemgået forestår et arbejde med at præcisere og lukke smuthullerne så loven kan gennemføres i overensstemmelse med aftalekredsens erklærede hensigt.

Flere steder står hensynet til at udlejernes forventninger om at kræve 5,2 "i al evighed" i vejen for betydelige fremskridt, og dette gør loven langt mere kompliceret end hvad godt er. Følger man LLOs forslag, vil den endelige lov både blive enklere og langt lettere at læse og anvende i praksis.

LLO støtter intentionerne i forligskredsens aftalepapir og støtter forslagene, og med de fremhævede ændringer og præciseringer, vil LLO hermed opfordre aftaleparterne og resten af Folketinget at vedtage disse helt nødvendige lovændringer.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

20.marts 2020

Hørings svar til forslag om ændring af Boligreguleringsloven m.fl.

Generelle bemærkninger

Pensionskassen P+ er en af de danske pensionskasser, der i særlig grad bliver berørt af de fremlagte forslag til ændringer i Boligreguleringsloven m.fl. (i det følgende kaldet lovforslaget), idet vores ca. 100.000 medlemmer kollektivt ejer en række ældre udlejningsejendomme med ca. 3.200 lejligheder.

Pensionskassen er glad for, at lovforslaget giver mulighed for fortsat at udvikle og modernisere ældre lejligheder, når lejlighederne fraflyttes (bevarelse af § 5, stk.2), men overordnet vil vedtagelse af lovforslaget i sin nuværende form indebære et stort tab for pensionskassens medlemmer.

Som langsigtet investor ønsker P+ at bidrage med energirigtige renoveringer af boligmassen, herunder i ældre boligejendomme. Derfor hilser vi forslaget om skærpede grønne energikrav velkommen. Isoleret set vil det betyde værditab for vores medlemmer, men vi ønsker at bidrage til at løse klimaudfordringerne ved at investere i vores ejendomme.

Vi støtter også overordnet forslaget om at styrke huslejenævnene og lejernes position. Som ansvarlig udlejer, der lejer størstedelen af vores lejemål ud til vores egne medlemmer, ønsker vi ordnede forhold og gennemsigtighed omkring huslejefastsættelse. Vi gør opmærksom på, at lovforslaget fremstår uklart ift., hvordan udlejer kan inddrage højere retsinstanter ved tvist om den lejedes værdi. I dag foretager eksempelvis boligretten en almindelig og uafhængig vurdering i forhold til lovgivningen. Det vil være vigtigt, at der er klarhed og lighed for både lejer og udlejer i processen.

Forslaget om karenperioden udgør en særlig udfordring for vores medlemmer.

Konsekvensen af forslaget er, at ejere af ejendomme, herunder pensionskassen, i stort omfang vil bremse moderniseringer og energirenoveringer i de første 5 år efter, en ejendom er handlet. Vi ser pensionsbranchen som en vigtig medspiller i at nå regeringens klimamålsætning, og vi ønsker at udbyde boliger, der er både tidssvarende og energirigtige.

Hvis forslaget alligevel vedtages, vil det ramme danske pensionskasser.

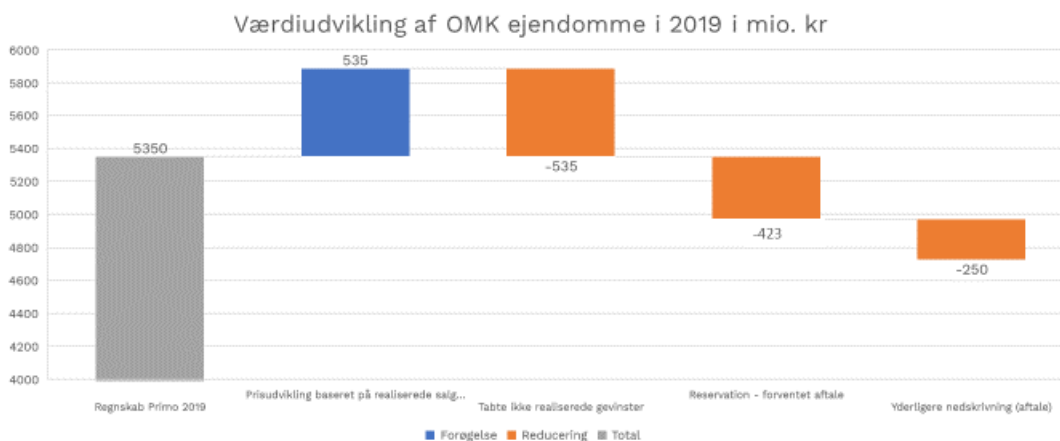
Udfordringen er, at det muligvis kun i mindre omfang vil ramme de udenlandske kapitalfonde, man fra politisk side ønsker at dæmme op for. Eksempelvis forekommer det at være vanskeligt for en dansk myndighed at kontrollere de udenlandske investorers ejerforhold, som ofte er i flere led og i

flere jurisdiktioner. Vi vil derfor foreslå , at man i stedet for karensreglerne overvejer en løsning, hvor man indfører øget beskatning, hvis man frasælger boliger inden for eksempelvis 5 eller 7 år. Løsningen kan evt. træde fuldt i kraft på et senere tidspunkt end de øvrige forslag, hvis det er problematisk at implementere ny skattelovgivning lige nu.

P+ har med ekstern valuar foretaget en fornyet vurdering af pensionskassens ejendomme og konsekvenserne for vores samlede portefølje. Konklusionen er, at de tre lovforslag tilsammen vil føre til et samlet tab på mere end 25 pct. Denne vurdering sker ud fra ejendommenes værdi vurderet i eftersommeren 2019 og ud fra konkrete handler af ejendomme i P+ i løbet af 2019. Der kunne konstateres en værdistigning på godt 10 pct. i 2019 som følge af denne udvikling. Denne stigning er inden udgangen af 2019 tabt igen. Udover dette tab kan vi også konstatere, at markedet allerede har reageret med værditab på de varslede lovændringer. P+ har derfor ved afslutningen af regnskabsåret 2019 nedskrevet værdien af vores ejendomsportefølje med mere end 400 mio. kr. som følge af det varslede indgreb. Endelig har vi, efter forliget om boligreguleringsloven blev indgået, analyseret et yderligere tab på 200 mio. kr. i januar 2020 (før corona-krisen).

Det vil sige, at indgrebet samlet vil føre til et tab på 1,2 mia. kr. for vores medlemmer.

Påvirkning P+ - ændring af §5.2.



Vi kan således konkludere, at vores vurderinger (herunder efterregnet i ministeriet DCF-model) vidner om tab, der er væsentligt højere end de vurderinger, der fremgår af udkast til lovforslaget.

En vedtagelse af lovforslaget i den nuværende form vil betyde, at vi skal meddele vores medlemmer om tab i deres pensionsopsparinger. Tilsvarende vil der være et provenutab i PAL-beskatning, som ikke fremgår af udkast til lovforslaget, på 15,3 pct., svarende til omkring 180 mio. kr. i provenutab for statskassen bare for P+ alene.

Specifikke bemærkninger

1. Lovforslaget om at indføre en karenperiode omtaler ikke fusioner imellem pensionskasser, og det er uklart, om en fusion imellem to pensionskasser skal opfattes som et kontrolskifte og derfor vil udløse en karenperiode for de ejendomme, man allerede ejer.

Pensionssektoren har over de seneste mange år konsolideret sig igennem fusioner. Senest er P+ selv dannet ud fra en fusion imellem JØP og DIP. For vores vedkommende ville det være kritisk, hvis vi som følge af fusionen ville blive ramt af en karenperiode på ejendomme, som vi i mange tilfælde har ejet igennem årtier og fortsat ønsker at eje som langsigtede investorer.

Hvis forslaget om karenperiode alligevel vedtages, anmoder vi derfor om, at kontrolskifte, der sker ved fusion af pensionskasser, tilføjes til listen over situationer, der ikke udløser en karenperiode i § 5, stk. 5.

2. Lovforslaget indeholder bestemmelse om, at at en ejendom, der ikke måtte opfylde kravet til energimærke C på tidspunktet for lovens vedtagelse og dermed ved genudlejning, så midlertidigt kun kan udlejes efter reglerne i § 5, stk. 1. Vores forslag går ud på, at boligen efterfølgende (når energimærket er forøget til C) kan udlejes efter reglerne om det lejedes værdi (§ 5, stk. 2).

3. Det fremgår af bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 1, at ændringen af princippet om lejefastsættelse gælder for de aftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden. Der er risiko for, at dette får konsekvenser med tilbagevirkende kraft ved genudlejning af moderniserede lejligheder. Det bør også fremadrettet være muligt at udleje § 5, stk. 2 lejemål, som er moderniseret før lovens ikrafttrædelse, til den nuværende leje under hensyntagen til at lejefastsættelsen er korrekt under de nugældende regler.

P+ står gerne til rådighed for spørgsmål og uddybende bemærkninger.

Venlig hilsen

Søren Kolbye Sørensen

Adm. direktør

P+, Pensionskassen for Akademikere



Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Frederikholms Kanal 27F
1220 København K

Albertslund, den 20. marts 2020.

Høringssvar vedr.: Høring over 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – deres j.nr 2020-1418

Andelsboligforeningen Milebuen er ikke omfattet af høringslisten til ovennævnte høring, men føler alligevel behov for at afgive et høringssvar.

Ad LF Karensperiode høring

Ad § 1 nr. 2 nyt stk. 5 punkt 3): Andelsboligforeningen noterer sig med tilfredshed at andelsboligforeninger ikke omfattes af karensperioden indført i nyt stk. 4.

Vi ser det, som en god måde at sikre værdien af andelsboligforeningernes ejendom mod det fald i valuarvurderingerne som en karensperiode ville betyde. Dette er særdeles vigtigt ikke mindst for foreninger, der som Andelsboligforeningen Milebuen ønsker at videreføre foreningen.

Ad § 2 nr. 1: Andelsboligforeningen Milebuen hilser det velkommen, at der lovgivningsmæssigt fastsættes et minimums krav ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf, samt kravet indebærer, at der skal være et flertal af samtlige andelshavere, uanset om disse deltager i generalforsamlingen eller ej.

Vi er dog betænkelige ved, at flertallet i værste tilfælde kan være så begrænset som 16/25 (4/5*4/5) svarende til 64 % af samtlige andelshavere.

Andelsboligforeningen Milebuen anbefaler, men henvisning til Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven fra marts 2018¹, at reglen ændres til 9/10, der vil indebære at der minimum vil være et flertal på 81/100 (9/10*9/10) eller 81 % af samtlige andelshavere ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf. Vi henviser her til overvejelserne i ovennævnte rapport om stemmeregler i afsnit 7.3.3 side 146ff.

I en andelsboligforening ejer andelshaveren en del af foreningens formue, hvortil er knyttet en brugsret til en bestemt bolig i foreningens ejendom.

Ved salg af foreningens ejendom som udlejningsejendom vil andelshaveren typisk bevare retten til at fortsætte som lejer af den tidligere tilknyttede bolig, mens andelen af foreningens formue, efter indfrielse af andelshaverens eventuelle pantstiftelse af andelen, udbetales.

Økonomisk er der således tale om at andelshaverens aktiv skifter fra at være retten til en andel af foreningens formue til kontanter. Udover den åbenlyse forskel i aktivernes likviditet er der også væsentlige forskelle i deres potentielle fremtidige værdi.

Værdien af en andel af foreningens formue vil typisk være stigende over tid, dels fordi nettoafdrag på foreningens gæld, betalt over boligafgiften, tilskrives foreningens formue og dels fordi den normale udvikling på boligmarkedet over tid har stigende priser/værdier. I en veldreven forening er andelen af foreningens formue således et særdeles attraktivt aktiv.

¹ Vi ville gerne henvise til rapporten på Erhvervsministeriets hjemmeside, men det link, der findes her peger på bilagene til rapporten.

Ved et salg af foreningens ejendom vil andelshavere typisk kunne fortsætte som lejer til en husleje svarende til den tidligere boligafgift, men nu uden at nettoafdraget på ejendommens gæld godskrives den tidligere andelshavers formue. Den tidligere andelshaver henvises i stedet til selv at forvalte den modtagne andel af foreningens formue.

Ved indsættelse på en almindelig bankkonto vil det i dag i langt de fleste banker/sparekasser betyde en negativ forrentning af den del af den pågældende persons bankindestående der overstiger 750.000 – i visse banker er denne grænse endda lavere. Muligheden for en bedre forrentning kræver en aktiv formueforvaltning i et usikkert marked.

Det må derfor konkluderes, at salget af en andelsboligforenings ejendom er et så væsentligt indgreb i den enkelte andelshavers forhold, at det bør kræve en overvældende majoritets beslutning blandt andelshaverne at træffe denne.

Opløsning/salg af ejendom vil typisk ske i enten fordi foreningens økonomi er ekstremt dårlig og alternativet er en konkurs eller fordi nogle andelshavere ønsker at realiserer en gevinst ved salget af ejendommen.

Vi er sikre på, at ved behov for en opløsning/salg af ejendom på grund af foreningens ekstremt dårlige økonomi/truende konkurs vil de fleste kunne indse nødvendigheden og et 9/10 flertal derfor let vil kunne opnås.

Ved ønsket om salg af ejendom for at realisere en gevinst finder vi, at det er vigtigt, at de som ønsker at fortsætte andelsboligforeningen, som alle andelshavere jo har købt sig ind i velvidende hvad de købte, har krav på en høj grad af beskyttelse via strikse regler (9/10 flertal) for opløsning/salg. Dette går ikke ud over de andelshavere, der ønsker at realisere gevinsten, idet det jo står dem frit for at sælge deres andel til andelsværdien.

Det er Andelsboligforeningen Milebuens opfattelse at andelshavere, der bliver nedstemt ved en beslutning om opløsning/salg ved en 4/5 beslutning, vil have solidt juridisk belæg for at indbringe beslutningen for domstolene med henvisning til 2. punktum i generalklausulen i Andelsboliglovens § 7 i. Det er foreningens opfattelse at det juridiske belæg vil være signifikant svagere ved en 9/10 beslutning.

Ad § 3 stk. 3: Andelsboligforeningen Milebuen er meget betænkelig ved den her anførte undtagelsesbestemmelse.

Det er korrekt, som anført i sidste afsnit på side 8 i ovennævnte dokument, at:

”Den gældende ministerielt fastsatte normalvedtægt for andelsboligforeninger og standardvedtægten for andelsboligforeninger udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation indeholder begge en bestemmelse om, at forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kun kan vedtages med 4/5 flertal. Efter normalvedtægten for andelsboligforeninger kan en ændring af dette flertals krav kun ske med 4/5 flertal.”

Den gældende ministerielt fastsatte normalvedtægt for andelsboligforeninger er imidlertid dateret 27. december 2006, og har derfor tidligst været anvendt ved stiftelse af andelsboligforeninger fra og med 2007.

Inden da var den gældende normalvedtægt Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening 1988, der i § 27 stk. 2 kræver 2/3 flertal med 2/3 fremmødte ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf.

Tilsvarende gør sig gældende i 1991, 2000-2001 og 2002-2004 udgaverne af ABF-håndbogen hvor der i standardvedtægten er en 3/4 regel, først i 2008 udgaven bliver dette til en 4/5 regel.

Der blev stiftet en hel del andelsboligforeningerne i perioden mellem 1988 og udgangen af 2006, hvoraf mange har anvendt Boligstyrelsens normalvedtægt eller ABF's tidligere standard vedtægt som udgangspunkt.

En del af disse foreninger har, som Milebuen hvis vedtægter er baseret på Boligstyrelsens normalvedtægt 1988, efterfølgende foretaget ændring til en 4/5 regel eller lignende ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf.

På den anden side vil der også være en lang række foreninger, der ikke har tænkt på opløsning eller salg – hvilket vel stort set er det sidste man tænker på ved stiftelsen af en andelsboligforening – og som derfor fortsat har en 2/3 regel ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf.

Disse foreninger opfylder altså betingelsen i § 3, stk. 3, selv om fastsættelsen af 2/3 reglen ikke er sket som en aktiv beslutning med et 4/5 flertal, og 2/3 reglen vil dermed fortsat vær gældende efter lovens ikrafttræden og indtil en aktiv beslutning om at ændre den tages.

Derudover gælder det, at selv om der eksisterer såvel en ministeriel normalvedtægt som en ABF standardvedtægt, så er dette anbefalinger, idet der hverken er lovgivnings eller andre krav, der fastlægger krav til form og indhold af en andelsboligforenings vedtægter. Det må derfor formodes at en lang række ikke mindst ældre andelsboligforeninger, har "hjemmestrikkede" vedtægter, der kan indeholde vidt forskellige qourum og beslutningsregler.

Den traditionelle opbygning af disse er som i § 23 i den ministerielt fastsatte normalvedtægt for andelsboligforeningen, dvs.:

stk. 1, der fastlægger hovedprincippet (simpelt flertal mindst 1/5 til stede i normalvedtægtens § 23 stk. 1),

et eller flere tillægs stk. (normalvedtægtens § 23 stk. 2 og stk. 4), der fastsætter skærpede vedtagelseskrav for specifikt nævnte områder, som f.eks. vedtægtsændringer.

Hvis regler ved foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf ikke specifikt er nævnt i et af disse tillægs stk., vil det være hovedregler i stk. 1, der er gældende, hvilket vil betyde, at sådanne foreninger de facto og de jure kan opløses ved simpelt flertal, også efter lovens vedtagelse.

Det skal endvidere påpeges, at 2/3 reglen i værste tilfælde kan betyde at en andelsboligforening kan opløses ved en beslutning truffet af 4/9 ($2/3 \cdot 2/3$) af samtlige andelshavere, dvs. at et reelt mindretal af andelshaverne kan beslutte noget mod et reelt flertal af andelshaverne.

Det er Andelsboligforeningen Milebuens opfattelse, at en opløsning af en andelsboligforening eller salg af foreningens ejendom, eller en del deraf som absolut minimum bør kræve et flertal af samtliche andelshavere, uanset om disse deltager i generalforsamlingen eller ej.

Den i lovforslagets § 2 nr. 1 foreslående 4/5 regel opfylder dette kriterie, idet værste tilfælde her vil være en beslutning fra 16/25 ($4/5 \cdot 4/5$) eller med andre ord 64 % af samtlige andelshavere.

Andelsboligforeningen Milebuen anbefaler derfor at § 3 stk. 3 udgår af lovforslaget.

Ad LF Energikrav høring

Ad § 2 nr. 2 nyt stk. 3: Andelsboligforeningen Milebuen sætter pris på den beskyttelse af de eksisterede andelsboligforeningers værdi/vurdering, som 1. punktum i det nye § 5 stk. 3 er udtryk for.

Dette ikke mindst set i lyset af, at der, i hvert fald på udbudssiden, er et stort set ikke eksisterende marked for salg af andelsboligforeningers ejendomme til udlejningsformål, og dermed at den overvældende del af andelsboligforeningerne skal vurderes ud fra en going concern betragtning.

Andelsboligforeningen finder derimod 2. punktum for upræcis. At vurderingen bare skal "...være indhentet inden 1. juli 2020", betyder principielt at en forening kan finde en 5 år gammel valuar vurdering frem og benytte denne. Vi anbefaler, at 2. punktum ændres så den indhentede valuar vurdering skal være gyldig efter lovens § 5 stk. 2 litra b, dvs. højst 18 måneder gammel, for en vedtagelse på en generalforsamling den 1. juli 2020.

Dette kan i praksis opnås ved at ændre 2. punktum til:

"En vurdering af ejendommens værdi efter stk. 2, litra b, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes efter 1. pkt., hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet efter 31. december 2018 og inden den 1. juli 2020."

En yderligere fordel ved denne formulering er, at det sikres at en fastholdt valuar vurdering er udarbejdet efter Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar (BEK 978 af 28/6 2018), der trådte i kraft 1. oktober 2018, og dermed er en vurdering efter Discounted Cash Flow (DCF) principperne og ejendomsmæglernes branchestandard.

Derudover finder vi, at 2. punktum ikke tager højde for at langt fra alle andelsboligforeninger anvender kalenderåret som regnskabsår.

Konkret er Milebuens regnskabsår 1/7 – 30/6 med en ordinær generalforsamling i slutningen af september. Vi har siden regnskabsåret 2005/2006 anvendt valuar vurdering, hvor vi hvert år primo juni anmoder vores valuar om en vurdering af ejendommens værdi pr 30/6 pågældende år. Den vurdering anvendes så ved fastsættelsen af andelsværdien på førstkommende ordinære generalforsamling ultimo september i året.

Vi planlægger også i år at anmode vores valuar om en vurdering, og vil, såfremt denne viser en uændret eller stigende ejendomsværdi, eller sågar en faldende, hvis faldet er indenfor den ca. 10% buffer vi har i ejendomsværdien i forhold til den vedtagne andelskrone, foreslå denne anvendt på den ordinære generalforsamling den 24. september 2020. Det betyder, at vi bliver omfattet af 2. punktum, og dermed skal have en note i årsregnskabet.

Hvis vi derimod oplever et fald på mere end vores buffer vil vi naturligvis fastholde valuar vurderingen fra 2019, der er anvendt til fastsættelsen af andelskronen på den ordinære generalforsamling den 19. september 2019. I dette tilfælde er vi omfattet af 1. punktum og skal ikke oplyse noget i årsregnskabet.

Vi finder at et årsregnskab skal være så retvisende som muligt, og rumme tilstrækkelig information til potentielle købere af en andel kan tage stilling til foreningens økonomiske forhold. Dette bør her komme til udtryk ved, at indhentningstidspunktet af en fastholdt valuar vurdering skal fremgå af en note i årsregnskabet, uanset om fastholdelsen sker efter 1. eller 2. punktum. Vi foreslår derfor følgende 3. punktum tilføjet.

”Indhentningstidspunktet for en fastholdt vurdering efter 1. eller 2. punktum skal fremgå af en note til årsregnskabet.”

Endelig er vi utrygge ved bemærkningen til 1. punktum i første afsnit på side 20 af høringsmaterialet, der lyder:

”Det forhold, at den foreslåede § 2, nr. 2, 1. pkt., giver mulighed for at fastholde en valuarvurdering udarbejdet inden den 1. juli 2020 udelukker ikke, at den fastholdte valuarvurdering vil kunne blive underkendt i forbindelse med en senere sag om overpris i henhold til den gældende retspraksis herom.”

Hvis vi i juni 2021 indhenter en valuar vurdering, men vælger ikke at anvende denne på grund af et fald i ejendomsværdien eller af tilsvarende årsager vælger ikke at anvende den vurdering vi vil indhente i juni i år, må det antages at foreningen som juridisk person handler culpøst, hvis vi ved en salg af en andelsbolig accepterer at tage udgangspunkt i den i det godkendte årsregnskabs fastsatte andelsværdi, baseret på en fastholdt vurdering efter 1. eller 2. punktum, alene med tillæg/fradrag for stand samt tillæg for forbedringer.

Dette vil enten føre til at andelsboligforeningerne undlader at bede om nye valuar vurderinger, og dermed holde sig i ikke ansvarspådragende uvidenhed, eller at foreningerne skal til at føre et dobbeltbogholderi over andelsværdien – et sæt andelsværdier efter den regnskabsmæssige ejendomsvurdering og et andet sæt andelsværdier efter den senest indhentede vurdering til brug for salg af en enkelt andelsbolig.

Ministeriet bør derfor som minimum udarbejde et cirkulære eller en vejledning til andelsboligforeningerne, der sikrer klare retningslinier for hvordan foreningerne, og her ikke mindst de selvadministrerende som Milebuen, skal forholde sig for ikke at optræde culpøst.

Ad LF Huslejbremse og styrkelse af lejerne Høring

Andelsboligforeningen Milebuen har ikke bemærkninger til dette lovforslag.

Med venlig hilsen
Andelsboligforeningen Milebuen


Jan Saltøft Andersen
Formand

Brevdato	19-03-2020
Afsender	Anders Faurby (fam.faurby@gmail.com)
Modtagere	TRM Jacob Lichtenstein (Sagsbehandler, Kontoret for Boliglovgivning)
Akttitel	Bemærkninger til lovforslaget vedr. andelsboliger
Identifikationsnummer	614239
Versionsnummer	1
Ansvarlig	TRM Jacob Lichtenstein
Vedlagte dokumenter	Bemærkninger til lovforslaget vedr. andelsboliger
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	20-03-2020

Til: TRM Jacob Lichtenstein (jal@trm.dk)
Fra: Anders Faurby (fam.faurby@gmail.com)
Titel: Bemærkninger til lovforslaget vedr. andelsboliger
Sendt: 19-03-2020 23:03:24

Kære Jacob Lichtenstein

Som overordnet bemærkning haves, at det er svært forståeligt, at der blandt forligspartierne er enighed om, at aftalens initiativer ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne, når der så lægges op til en nominel fastholdelse af valuar vurdering. Det er vel retteligt blot en overgangssordning, og burde vel også kaldes det, når det fastholdes nominelt, så man her og nu ikke står med et tab, men at ens opsparing står stille i en årrække indtil, at vurderingen efter de nye regler er kommet op på niveau, mens priserne fx på ejerboligerne hæfter alle andre af. Ville nogen i ramme alvor turde fastholde folkepensionen nominelt og så påstå, at det ikke får negative konsekvenser.

Hvis man ville sikre andelsværdierne, som jo ofte er andelshavernes eneste opsparing, så burde værdien kunne fremskrives med enten inflationen eller udviklingen i det øvrige boligmarked, så man ikke over en lang årrække får en opsparing, som ikke har den store værdi, hvis man fx gerne ville prøve at flytte videre. Jeg kender ikke spekulanter blandt andelshavere, så udgangspunkt er helt skævt, at man for at ramme Blackstone, rammer en masse andelshavere, som ikke har gjort noget galt, og da særligt når man sagtens kunne lave en fremskrivning af værdier, så det ikke skulle stå stille nominelt.

Konkrete bemærkninger.

Fastfrysning af valuarvurderinger og offentlig vurdering

Det ser ud til, at foreningerne fremover kan tillægge forbedringer til valuarvurderingen foretaget før lovens vedtagelse. Det er særdeles positivt, for det vil gøre det muligt for foreningerne også fremadrettet at kunne modernisere ejendommene, selvom vurderingen er fastlåst nominelt. Det ville være meget hjælpsomt for foreningerne, hvis man i lovarbejdet kunne præcisere hvordan det vil kunne ske. I dag vil det være sådan, at fx nye energivinduer til afløsning af udtjente vinduer, efter administrators opfattelse vil tælle med som 50 pct. Dvs. at halvdelen bliver taget som almindeligt vedligeholdelsestab, mens resten aktiveres, som derefter afskrives. Igen hvis ønsket er at fastholde andelsværdierne foreslås det, at man i stedet kan aktivere det fulde beløb, forudsat at det er en rimeligt afholdt udgift, og således at udgiften ikke afskrives. Det ville medvirke til at beskytte andelsværdier, og mindske behovet for nye valuarvurderinger. Det ville også fremskynde energirenoveringerne i ejendommene i stedet for, at det alene gøres når det er strengt nødvendigt. Konkret er der også mange foreninger, der gerne vil etablere altaner for beboerne, og hvis det kører som med valuar eller hvis beboerne selv foretager investeringen, så kan det tælle som 100 pct. forbedring, som ikke afskrives. Det er meget vigtigt, at det også kan ske i det nye system, for ellers vil det ikke være muligt at få skabt de fælles løsninger, for der vil altid være nogle andelslejligheder, der ikke kan få altan, og de vil så få et tab med det samme. Det vil være meget hjælpsomt, hvis man fik taget stilling til det spørgsmål i lovarbejdet. Vores ejendom står konkret med den situation, at det er besluttet at sætte altaner op ved fælles gæld, mod at dem der får altaner får en ekstra husleje, og fordi at det tæller med som 100 pct. forbedring der ikke afskrives. Det vil få store negative konsekvenser, hvis den slags investeringer ikke længere kan ske i fællesskab, for der er store fordele ved at få sat så mange altaner op samtidigt i stedet for, at de kommer drypvist efterhånden som de enkelte får råd dertil. Som det er nu, ved vi ikke om den fælles model stadig er mulig, i stedet man insisterer på, at det fremover skal køre enkeltvist. Det vil være stor hjælp og i tråd med andelstanken, at vi kan køre den slags fælles, også når vi har fastlåst valuarvurdering.

Hvis der er ønske om energirenoveringer, kan det også støttes ved at disse specifikt kan medgå til vurderingen. Som det er i dag, så er der en del ejendomme, hvor der er energitiltag, som kun vil komme en/to lejligheder til gavn, og de bliver ikke foretaget, selvom de er rentable, for de er rene udgifter for alle andre, og det vil ikke have en størrelse, så det bliver opført som et aktiv. Hvis man ønsker at fremme energirenovering, så får man det ikke med det nuværende forslag, udover at alle andelshavere jo også gerne vil gøre noget godt for klimaet.

Mvh.

Anders Faurby,

Andelshaver, Korsørgade 22, 3. tv., 2100 København Ø.