



**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 reovering og modernisering af de ældre boligudlejningsejendomme, incitamentet til klimareoveringer, 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 uhensigtsmæssigt 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 "katteløm" for de ejendomme, der kun vanskeligt eller slet ikke kan energirenoveres op til energiramme C. Kattelømmen 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