

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K



**FINANS
DANMARK**

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 huslejefastsættelsen, 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 prisefekt 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 prisefekt for ejendommen være større.

Indførelse af en 5-årig karenperiode 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 karenperioden, 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 prisefekt 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 prisefekt for ejendommene.

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.

Hørings svar

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 huslejefastsættelsen 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 lejemaal i udlejningsejendomme 5 år efter det seneste kontrolskifte. Der skal fortsat ske genudlejning af lejemalet, før huslejen kan fastsættes efter BRL § 5, stk. 2, for lejemaal 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 lejemalet.

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 u hensigtsmæssigt, 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 stiltidende 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 kompensation 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

