

Holst, nyhedsbrev



Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 – hvad nu?

Den 27. februar 2019 blev den daværende regering (V, LA og K) og lejelovsforligets øvrige partier (S, RV, DF, SF og EL) enige om, at der skulle igangsættes en undersøgelse af omfanget og effekten af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Der blev nedsat en ekspertgruppe hertil, og den 29. oktober 2019 kunne Boligministeren så offentliggøre ekspertgruppens rapport.

Rapporten i hovedtræk

Bestemmelsen i § 5, stk. 2 blev oprindeligt indført for at opretholde incitamentet for udlejere til at foretage gennemgribende moderniseringer af utidssvarende lejemål.

Den seneste tid har bestemmelsen været til offentlig debat, blandt andet fordi udenlandske investorer har opkøbt danske boligudlejningsejendomme og anvendt netop § 5, stk. 2 til at udføre gennemgribende moderniseringer af lejlighederne for derefter at hæve huslejen.

Rapporten har til formål at belyse omfanget og effekten af de gennemgribende moderniseringer efter § 5, stk. 2, herunder om omfanget af anvendelsen af § 5, stk. 2 er passende i forhold til formålet med ordningen.

Herudover forsøger rapporten at afdække konsekvenserne/udviklingen i forhold til huslejeniveauet før og efter modernisering.

Rapporten konkluderer, at undersøgelserne ikke giver et entydigt svar på en løsning, der imødekommer de forskellige - og modstridende - hensyn, der ligger bag bestemmelsen. Rapporten opstiller dog en række mulige modeller for ændring af § 5, stk. 2 samt en opstilling af de konsekvenser, som den enkelte model kan medføre.

I det følgende gennemgås ekspertgruppens opstillede modeller.

Model A: Afskaffelse af § 5, stk. 2

Den første model indebærer en total afskaffelse af § 5, stk. 2 og er dermed den mest vidtrækkende. Forbedringsforhøjelser skal dermed fremover omfattes af lovens § 5, stk. 1. Dette vil sætte en dæmper på de huslejestigninger, som almindeligvis følger med en gennemgribende forbedring af et lejemål.

En konsekvens heraf er, at ejere af udlejningsejendomme med et potentiale for § 5, stk. 2-forbedringer vil lide et kapitaltab - særlig i Aarhus, København og på Frederiksberg. Dette skyldes, at den huslejestigning, som udlejeren vil opnå, når forbedringsforhøjelsen omfattes af § 5, stk. 1, er væsentligt mindre end den, der kan opnås efter § 5, stk. 2.

Model B: Skærpet krav til energistandard ved § 5, stk. 2 forbedringer

Model B indebærer at energimærkningskravet for ejendomme, hvori der kan foretages moderniseringer efter § 5, stk. 2, skærpes fra minimum D til minimum C.

Ændringen betyder, at hele ejendommens energistandard forbedres, idet der stilles højere energikrav ved forbedringer. Derudover vil lejerne opleve en reduktion i deres udgifter til el, vand og varme.

Modellen har alene betydning for ejere af udlejningsejendomme, der befinder sig i energiklasse D eller derunder, hvilket dog gør sig gældende for langt de fleste af de ældre udlejningsejendomme.

Modellen vil derfor alt andet lige reducere tilgangen af § 5, stk. 2 boliger, da ejere af udlejningsboliger med energimærke DE vil skulle foretage forbedringer af selve ejendommen for at hæve energimærket til C, førend der kan investeres i § 5, stk. 2 forbedringer af de enkelte lejemål.

Model C: Forhøjelse af beløbsgrænser i § 5, stk. 2

Model C indebærer en fastholdelse af bestemmelsen i § 5, stk. 2, dog med en fordobling af beløbsgrænsen for forbedringer fra de nuværende ca. kr. 250.000 til mindst kr. 500.000, da det ifølge ekspertgruppen vil sænke antallet af forbedringer og dermed huslejestigninger. En forhøjelse af beløbsgrænsen vil medføre, at de udførte forbedringer bliver mere omfattende, end det er tilfældet i dag.

Ekspertgruppens rapport viser, at den nuværende beløbsgrænse ligger væsentligt lavere end de gennemsnitlige udgifter, som anvendes til forbedringerne. Der skal således en vis forhøjelse af beløbsgrænsen til for, at ejere af udlejningsejendomme, der har et uudnyttet § 5, stk. 2-potentiale, vil kunne mærke en indvirkning.

Det må dog have formodningen for sig, at jo større investeringer, der kræves for at opnå en given huslejeforøgelse, jo større sikkerhed vil udlejer kræve for at investeringen kan tjenes hjem. Det kan betyde, at udlejere i nogle områder, hvor der er risiko for tomgangslejemål, vil afstå fra at udføre forbedringerne.

Model D: Forhøjelse af afkastet, som anvendes for forbedringer i forbindelse med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1

Model D indebærer ligesom model A en afskaffelse af lovens § 5, stk. 2, men afskaffelsen kombineres med et højere afkast ved forbedringsarbejder efter § 5, stk. 1.

På grund af afskaffelsen af § 5, stk. 2 vil denne model gøre det mindre attraktivt at foretage gennemgribende forbedringer af boligen og vil derfor have konsekvenser for ejere af udlejningsejendomme med et uudnyttet § 5, stk. 2 potentiale. Omvendt vil kompensationen ved at få et højere afkast af § 5, stk. 1 forbedringer dog øge incitamentet til at investere i andre, ikkegennemgribende forbedringer.

Den præcise effekt af modellen vil afhænge af, hvor meget afkastet efter § 5, stk. 1 øges.

Alternative modeller

Ekspertgruppen fremsætter desuden tre alternative modeller, idet der ved drøftelserne af modellerne A - D har været foreslået andre mulige justeringer. Disse tre yderligere modeller er dog ikke blevet konsekvensvurderet på samme niveau som model A - D.

Næste skridt

Som nævnt konkluderer ekspertgruppen, at ingen af modellerne imødekommer de modsatrettede hensyn og interesser, som ligger bag bestemmelsen.

På baggrund af de opstillede modeller er det nu op til politikerne på Christiansborg at beslutte hvilken model (om nogen), der skal anvendes ved en eventuel fremtidig ændring af lovens § 5, stk. 2.

Sikkert er det dog, at en afskaffelse af § 5, stk. 2 reguleringen vil ramme ejere af udlejningsejendomme og medføre en risiko for, at et af de bærende hensyn bag indførelse af bestemmelsen - nemlig at opretholde incitamentet til at foretage gennemgribende moderniseringer af utidssvarende lejemål - modvirkes.



Morten Fendinge
E, mfo@holst-law.com
T, +45 8934 1116
M, +45 3010 2116



Louise Grunnet
E, lfg@holst-law.com
T, +45 8934 1196
M, +45 3010 2196