



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Morgen Grauholm

J.nr. 110258 aap/hm

### **AFSKAFFELSE AF BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5, STK. 2 OM GENNEMGRIBENDE MODERNISERING?**

Som det er fremgået af dagspressen, har der været en del avisskriverier og omtale i TV af, at nogle udenlandske kapitalfonde gennem et etableret dansk selskab har købt en meget stor portefølje af private udlejningsejendomme i København, vist nok i første omgang for 4 milliarder kroner.

Baggrunden herfor har været, at kapitalfondene har haft vanskeligt ved at investere deres betydelige formuer på en sådan måde, at de, som følge af den lave rente for aktier, obligationer og andre investeringer, kan fremskaffe kapital-ejerne det ønskede renteafkast af deres investeringer.

Herved har de fået øje på det danske boligmarked, hvor udlejere, ved gennemgribende modernisering og genudlejning af en lejlighed til en aftalt leje efter det lejedes værdi i lejelovens § 47, har kunnet opnå et pænt højt renteafkast af deres investeringer, idet huslejen i gamle umoderniserede lejligheder efter en gennemgribende modernisering ofte stiger til det dobbelte og herigennem opnås et renteafkast på 10% og ofte højere, med den konsekvens at antallet af umoderniserede billige boliger med omkostningsbestemt leje i København forsvinder og erstattes af nymoderniserede lejligheder med høj husleje. Endvidere har der været forlydender fremme om, at kapitalfondene ligefrem har henvendt sig til lejere og tilbudt dem pæne pengebeløb for at flytte, hvilket nogen lejere synes er en rigtig god ide, idet de herved får en skattefri indtægt i form af flyttegodtgørelse, mens andre lejere har følt sig utrygge ved at deres ejendom omdannes til en byggeplads og ikke været interesseret i at flytte og heller ikke har kunnet finde andre tilsvarende billige lejligheder.

#### **Aftaleparterne:**

Bag den seneste reform i lejelovgivningen stod et flertal af folketingets partier, nemlig regeringen S, DF, SF, RV og EL. Disse aftaleparter har været faddere til den seneste reform, kaldet "forenklet modernisering" med afskaffelse af trappelejen og indførelse af indflytningssyn og fraflytningssyn m.v., hvilket alt sammen er sket under den "musketered", at balancen imellem lejer og udlejer ikke ved ændringer i lejeloven måtte rykkes, således at hvis man på et punkt forringer lejernes vilkår, skal man på anden måde rette op på denne, således at begge parter før og efter ændringerne er lige godt eller lige ringe stillet. Denne gruppe af aftaleparter har i slutningen af februar 2019 i fællesskab nedsat en ekspertgruppe, som skal undersøge mulighederne for at stoppe kapitalfondenes indtog på det private boligmarked og undersøge hvordan dette kan gøres. Det eneste

usædvanlige i den forbindelse er, at aftaleparterne ”er enige om at forligsparterne stilles frit i forhold til § 5, stk. 2. Parterne er således ikke bundet af forliget på dette punkt, når der skal tages stilling til ekspertgruppens anbefalinger, - eller sagt med andre ord, de må godt foretage et indgreb, der udelukkende er til skade for udlejerne og til fordel for lejerne!

### **Aftalen mellem partierne:**

Partiernes aftale har følgende ordlyd:

”Den 14. juni 2014 indgik den daværende regering (S og RV) og V, DF, SF og EL aftale om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.”

Parterne er enige om, at de seneste måneders offentlige debat om udenlandske virksomheders opkøb af boligudlejningsejendomme i Danmark kræver en undersøgelse af problemstillingen vedrørende boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Undersøgelsen vil have til formål at skabe et sagligt grundlag for politiske drøftelser om behovet for at ændre de gældende regler.

Derfor er partierne enige om at nedsætte en ekspertgruppe, der skal undersøge omfanget og virkningerne af § 5, stk. 2, og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven. Når rapporten foreligger, vil transport-, bygnings- og boligministeren indkalde partierne til politiske drøftelser. Herefter fritstiller man aftaleparterne som anført ovenfor.

### **Ekspertgruppen:**

Den nedsatte ekspertgruppe består af en universitetsprofessor med kendskab til lejelovgivningen, en dommer med indsigt i den lejeretlige retspraksis og en boligøkonom.

Herudover er der udpeget en repræsentant for udlejerne fra Ejendomsforeningen Danmark og dels en repræsentant fra LLO.

Ekspertgruppen skal fremkomme med sin rapport og anbefalinger i løbet af efteråret, hvorefter de politiske partier, som er med i aftalen, mødes for at undersøge muligheden for at blive enige om at fremsætte de lovforslag som politikerne finder hensigtsmæssige, eller som der er flertal for!

### **Arbejdsgruppens opgave (kommissorium):**

Problemstillingen kan meget enkelt løses, hvis der var mulighed for at forbyde udenlandske kapitalfonde igennem danske selskaber at opkøbe danske udlejningsejendomme.

Dette er ikke muligt som følge af reglerne i EU.

Det fremgår af kommissoriet, at ekspertgruppen har til formål at belyse omfanget og effekten af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med udgangspunkt i en opdatering af 2009-undersøgelsen, udarbejdet af det daværende velfærdsministerium.

Den omtalte undersøgelse for 2009 var en rapport fra ministeriet om, hvordan BRL § 5, stk. 2, havde virket på daværende tidspunkt.

Ekspertgruppen skal beskrive virkningerne af BRL § 5, stk. 2. Endvidere skal de belyse om omfanget af anvendelsen af § 5, stk. 2 er passende i forhold til formålet med ordningen og hvordan omfanget afviger fra forventningerne, da ordningen blev indført. Ekspertgruppen skal afdække eventuelle problemer eller uhensigtsmæssigheder i reglerne og afdække konsekvenserne/udviklingen i forhold til huslejeniveau før og efter moderniseringen.

Endvidere skal ekspertgruppen vurdere, om lejelovgivningens almindelige regler om forbedringer og lejeforhøjelser for forbedringer giver et tilstrækkeligt incitament for udlejer til at foretage forbedringer.

Herefter skal ekspertgruppen, hvis der konstateres problemer, komme med anbefalinger til, hvorledes BRL § 5, stk. 2 kunne justeres under hensyn til

1. Den ældre boligmasse skal vedligeholdes og moderniseres,
2. Udlejeren skal have et incitament til at lave forbedringer, således at den del af boligmassen, der anvendes til privat udlejning, følger boligstandarden i resten af boligmassen.

Eller med andre ord skal § 5, stk. 2 afskaffes eller skal satserne sættes op eller skal der indføres nye betingelser, og hvad skal der i øvrigt til, hvis man afskaffer § 5, stk. 2 eller ændrer indholdet heraf.

### **Afslutning:**

BRL § 5, stk. 2 blev indført den 1/7 1996 med 2 begrundelser. Den ene var at modernisere den ældre boligmasse, primært de boliger der ikke havde eget bad og toilet. Den anden begrundelse var, at det samtidig ville skaffe fornuftigt arbejde for håndværkerne, som man typisk anså for at være i vælgergruppen under S og SF.

Dette medførte en ændring fra 1/1 2001, hvorefter forbedringskravet på kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup> blev sat op til kr. 1.656,00 pr. m<sup>2</sup>, og dette beløb er løbende pristalsreguleret til kr. 2.255,00 pr. m<sup>2</sup> i 2019, indførelse af dokumentationspligt for udgiften, omvendt bevisbyrde, pligt til opretholdelse og modernisering men

uændret at den gennemgribende modernisering skulle være foregået inden for 2 år.

Efterfølgende blev der i 2014 indført en skærpelse om, at § 5, stk. 2 kun kunne anvendes, hvis ejendommen havde et energimærke i kategorien A-D.

Det kan således konkluderes, at BRL § 5, stk. 2 stadigvæk er en meget udbredt og anvendt regel i hele landet, og kapitalfondene og lejerne har til stadighed været beskyttet af, at den aftalte leje aldrig kunne overstige det lejedes værdi.

Velfærdsministeriets rapport i 2009 viste, at § 5, stk. 2 fortrinsvis var anvendt i hovedstadsområdet samt Aarhus, Odense og Aalborg kommuner og i mindre omfang i kommuner under 100.000 indbyggere men beklager sig over datagrundlaget som var en spørgeskemaundersøgelse, hvor der var udsendt 2.240 spørgeskemaer men kun 1.190 blev besvaret, således at nettobesvarelsesprocenten på 40 ikke var et tilfredsstillende grundlag.

Det opståede problem er sandsynligvis kun et rent Københavns problem, og reglen har været anvendt i alle større byer i landet, hvor der findes store ejendomme med mere end 7 beboelseslejemål.

Det er muligt, at den nedsatte ekspertgruppe kommer frem med forskellige forslag til justeringer, men en afskaffelse af reglen vil være en katastrofe for ikke alene resten af landet men også de mange hundrede ældre og umoderniserede lejligheder, der fortsat findes flest af i København.

Desværre kan det være forholdsvist underordnet, hvad ekspertgruppen kommer frem til, da politikerne efterfølgende skal vurdere, hvilke indgreb der er flertal for at foretage. Her kan man ikke være tryk ved, at et politisk flertal har de samme intentioner som en fornuftig lejer og en fornuftig udlejer kunne nå frem til.

Det kan blive et varmt efterår, hvor Udlejerforeningen Aarhus naturligvis vil informere medlemmerne om resultatet og konsekvenserne.