



## 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)

J.nr. 110258 aap/hm

### EKSPERTGRUPPENS RAPPORT OM BRL § 5, stk. 2

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

De politiske parter bag det seneste lejelovsforlig (Socialdemokratiet, Radikale Venstre, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten) har indgået en aftale om forenkling af lejelovgivningen, således at der ikke kan gennemføres ændringer i lejelovgivningen uden at der er enighed mellem forligspartierne og endvidere aftalt, at ændringer ikke må påvirke balancen imellem lejer og udlejer, det vil sige at man ikke kan gennemføre en ensidig forbedring eller forringelse for en af parterne.

Den 27/2 2019 blev de politiske parter bag lejelovsforliget enige om at nedsætte en ekspertgruppe til at undersøge BRL § 5, stk. 2, som følge af udenlandske virksomheders opkøb af boligudlejningsejendomme i Danmark.

Det er derfor vigtigt, at være opmærksom på, at kommissoriet til den nedsatte ekspertgruppe indeholder en præcisering af, at forligsparterne står frit i forhold til ændringer af BRL § 5, stk. 2, således at ekspertgruppen kan tage dette udgangspunkt for ekspertgruppens vurdering og forslag.

Ekspertgruppens rapport, der er offentliggjort den 24. oktober 2019, er en grundig analyse af situationen på 167 sider.

Ekspertgruppen bestod af en dommer, en professor i økonomi og en professor i jura (Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet) og chefjurist fra LLO, samt juridisk direktør fra EjendomDanmark.

Udover rapportens forslag er der afgivet mindretalsudtalelser fra hhv. lejer- og udlejerrepræsentanter.

Rapporten indeholder som punkt 2 en historisk gennemgang af BRL § 5, stk. 2, og en gengivelse af nogle få udvalgte vigtige domme.

Under punkt 3 gennemgås det private udlejningsmarked i tal med beskrivelse af boliger, beboersammensætning og en spørgeskemaundersøgelse. Denne viser, at omkring 57.000 private udlejningsboliger er forbedret efter § 5, stk. 2, og at 36% af disse boliger havde afholdt en forbedringsudgift på kr. 4.675,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er ca. det dobbelte af det aktuelle minimumsbeløb. Herudover er det oplyst, at der er ca. 74.600 boliger med omkostningsbestemt leje, som potentielt

kan moderniseres, og at 60% af disse boliger, det vil sige ca. 45.000, er beliggende i landets 5 største byer.

Endelig viser undersøgelsen, at huslejen for moderniserede boliger ligger på ca. kr. 1.407,00 pr. m<sup>2</sup>, ligesom den omkostningsbestemte leje i de samme ejendomme er kr. 779,00 pr. m<sup>2</sup>. Det fremhæves, at denne huslejeforskel på ca. kr. 628,00 pr. m<sup>2</sup>, eller en forskel på 81%, efter oplysningerne i en spørgeskemaundersøgelse lægger ekspertgruppen til grund for sine forslag. Derfor må man naturligvis håbe, at spørgeskemaundersøgelsen er retsvisende. Dette vil der nok være uenighed om, da der er foretaget andre spørgeskemaundersøgelser.

I afsnit 4 undersøges omfanget og indholdet af brugen af lejefastsættelse efter § 5, stk. 1 og § 5, stk. 2, med særlig fokus på beregning af afkastet for forbedringer i omkostningsbestemt lejemål og i 5.2 lejemål, hvor afkastet naturligvis er væsentligt højere. Afsnittet giver således også grundlag for en udtalelse om, at modernisering af § 5, stk. 1 lejligheder ikke er attraktiv, hvilket også afspejles i ekspertgruppens forslag.

Endvidere analyserer ekspertgruppen også, hvad konsekvenserne af et indgreb i § 5, stk. 2, vil være for andelsboliger og på andre områder af samfundsmæssig betydning.

Endelig kommer ekspertgruppen i afsnit 5 med 4 foreslåede modeller til ændring af § 5, stk. 2, og 3 alternative modeller som følger:

Model A:

Afskaffelse af § 5, stk. 2.

Konsekvensen af denne model er således, at al fremtidig beregning af lejeforhøjelse sker efter almindelige regler, det vil sige BRL § 5, stk. 1, og lejelovens § 58. Det præciseres, at en ophævelse nok bør indføres løbende og kun skal finde anvendelse på fremtidige indgåede lejeaftaler. Det påpeges at en ophævelse af § 5, stk. 2, kan være et indgreb som indebærer ekspropriation, hvorfor det præciseres at det ikke vil have ekspropriativ karakter, hvis man beholder § 5, stk. 2, for de lejligheder der er moderniseret inden lovændringen, hvor muligheden kun bortfalder for nye lejemål.

Endvidere analyseres effekterne af et sådant indgreb, som skaber større forskelle mellem de store byer og den resterende del af provinsen og afsmittende effekter på andelsboliger og en lang række andre følgevirkninger.

Model B:

Skærpet krav til energistandard ved § 5, stk. 2 moderniseringer.

Dette forslag indeholder et forslag om skærpelse af det aktuelle minimum energimærke D, som ændres til energimærke C. Denne model giver ikke noget attraktivt afkast ved anvendelse af den specielle forbedringsregel i LL § 58, stk. 2, men bliver således mere attraktiv ved fremover at skulle udgøre en del af betingelserne for gennemgribende modernisering.

Tanken er også nærliggende i andre relationer, idet man ved brugen af denne model kan tale om en mere grøn tendens i lejelovgivningen, og dette er naturligvis meget oppe i den aktuelle samfundsdebat.

Rapporten indeholder endvidere en grundig analyse af effekten for lejer og udlejer ved dette forslag, og som forskel til de andre modeller indeholder den fordel for lejeren, at moderniseringen forventes at medføre en besparelse for lejeren, samtidig med at den indeholder en fordel for udlejeren i den fortsatte lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

Model C:

Forhøjelse af beløbsgrænser i BRL § 5, stk. 2:

Det tredje forslag forekommer som en logisk konsekvens af at spørgeskemaundersøgelsen viste en gennemsnitlig "forbedringsudgift" på kr. 4.675,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er en fordobling i forhold til den nuværende beløbsgrænse på kr. 2.265,00 pr. m<sup>2</sup>, men det bør bemærkes, at spørgeskemaundersøgelsen ikke nødvendigvis er retvisende ved at betegne de oplyste kr. 4.675,00 som forbedring, da det er almindeligt kendt, at mange udlejere anser hele den afholdte udgift som forbedringer og ikke at mindst ca. 25% af de afholdte udgifter er vedligeholdelsesudgifter. Det fremhæves at en sådan forhøjelse af beløbsgrænsen utvivlsomt vil medføre en opbremsning i omfanget af fremtidige moderniseringer.

Model D:

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

Forslaget indebærer at § 5, stk. 2, afskaffes, men kompenseres delvist ved at der indføres ændrede regler om et højere afkast for udførelse af forbedringer efter BRL § 5, stk. 1/LL § 58.

Det præciseres, at den aktuelle afkastprocent er oplyst som ydelsesprocenten på et 20-årigt realkreditlån i april måned 2019 på 6,6%. Det er denne procent-sats som foreslås forhøjet, hvorved fremtidig modernisering af umoderne lejligheder skulle gøre mere attraktive for udlejer.

Når § 5, stk. 2, samtidig afskaffes fremhæves det også, at der vil være en lang række afledte konsekvenser, herunder en opbremsning i en modernisering af

de mange utidssvarende og umoderne lejligheder, der fortsat har fælles toilet på bagtrappen og bad i kælderen.

Det præciseres i ekspertgruppens rapport, at man naturligvis kan anvende en kombination af modellerne, og således plukke i forslagene, samtidig med at ekspertgruppen opstiller 3 alternative modeller.

Alternative modeller:

Ekspertgruppen oplyser som indledning til nogle alternative modeller, at der indenfor tidsrammen for udarbejdelse af rapporten har været tilstrækkelig tid til at gennemarbejde yderligere alternative forslag. Man præsenterer herefter 3 alternative modeller, men oplyser at der ikke har været tid til den samme konsekvensvurdering af de alternative modeller, som der har været med modellerne A – D, og at det kræver yderligere tid, hvis ekspertgruppen skal arbejde videre og gå i dybden med konsekvenserne af de alternative modeller. Disse kan således have en række ukendte eller utilsigtede virkninger.

Alternativ model 1:

Lovbestemt tillæg til gennemgribende forbedringer efter BRL § 5, stk. 2.

Modellen går nærmere ud på, at man afskaffer § 5, stk. 2, og laver en anden version, hvorefter der, hvis en lejlighed er moderniseret gennemgribende og forbedringsudgiften er højere end kr. 2.255,00 pr. m<sup>2</sup>, er udført indenfor en 2-årig periode og med en energiramme A – D, kan udlejeren dels beregne en lejeforhøjelse som ydelsesprocenten på et 20-årigt lån (pt. 6,6%) og herefter får et tilagt lovbestemt tillæg, når lejligheden genudlejes.

Hermed afskaffes aftalefriheden om lejens størrelse op til det lejedes værdi.

Alternativ model 2:

Omkostningsbestemt leje med et forhøjet afkast for energiforbedringer.

Denne model forudsætter ligeledes, at § 5, stk. 2 afskaffes, således at fremtidig leje skal beregnes efter § 5, stk. 1, som omkostningsbestemt leje med et tillæg for udførte energiforbedringer, dels med ydelsesprocenten for et 20-årigt lån (6,6% pr. april 2019) og herefter et yderligere lovbestemt tillæg af forhøjet afkast til energiforbedringer. Denne model er lidt mystisk, idet den i realiteten indebærer en afskaffelse af den nugældende regel i lejelovens § 58, stk. 3, hvorefter lejeforhøjelse efter udførelse af energibesparende foranstaltninger er begrænset til præcist det beløb som lejerens besparelse er i kroner.

Men nogen politiker vil nok interessere sig for dele af denne model, der herefter kan sælges som "grøn huslejereform".

### Alternativ model 3:

Justering af marginen for den lejedes værdi.

Hovedindholdet af dette forslag er ganske enkelt at afskaffe væsentlighedskriteriet for gennemgribende moderniserede lejligheder. Dette vil i praksis medføre, at lejen ved genudlejninger efter modernisering, eller ved genudlejning i øvrigt, kun må fastsættes til maksimalt det lejedes værdi – som man vanskeligt nok kender på forhånd – og ikke som hidtil, hvor man må ramme ved siden af det lejedes værdi med en usikkerhed på  $\pm 10 - 15\%$ . Det bemærkes i rapporten, at et sådant forslag nødvendiggør, at både huslejenævnet og domstolene er nødt til mere præcist at forholde sig til de enkelte lejemaal lejeværdi. Endvidere præciseres det, at i de lejligheder, som nu er moderniseret efter § 5, stk. 2, vil det være et indgreb som indebærer ekspropriation, hvis disse ikke fortsat kan genudlejes med det hidtidige væsentlighedsbegreb, idet eksistensen af denne elastiske margin selvfølgelig har været en del af udlejers forudsætninger, da det blev besluttet at modernisere lejemalet.

### Konklusion:

Ekspertgruppen afslutter med en række bemærkninger om formålet med § 5, stk. 2, og generelle overvejelser, hvor det præciseres, at ethvert indgreb, uanset hvordan man sætter det sammen, vil være meget komplekst og udløse en række konsekvenser, som nøje bør undersøges, inden man bruger værktøjerne. En ændring i BRL § 5, stk. 2, vil således også medføre konsekvenser for forholdet til den almene boligsektor, beskatning af ejerboliger, andelsboligsektoren og forholdene til boligsikring og boligydelse.

Et af de områder der ikke nævnes er forholdet til beskæftigelsen, især for håndværkerne, som var et af de fremhævede momenter, da § 5, stk. 2 blev indført i 1996.

Ekspertgruppen har med rapporten lagt en række værktøjer frem for politikerne, men giver samtidig en advarsel om at enhver form for indgreb i § 5, stk. 2, vil udløse en række konsekvenser og følgevirkninger på ovennævnte områder og ekspertgruppen således ikke er i stand til at komme med en bestemt genial løsning, hvor virkningerne på alle områder kendes på forhånd.