

Kære Mette Reismann

Jeg skriver til dig i din egenskab af formand for Folketingets Boligudvalg.

Baggrunden er at jeg bor til leje i ejendommen Classensgade 36, 2100 København Ø – og det har jeg gjort siden 1990.

Ejendommen består af 11 boliglejemål samt 2 erhvervslejemål og blev i 2012 solgt for 21.500.000,00 med overtagelse den 1. juni 2012.

Den nye ejer er et nystiftet (2012) anpartsselskab, Quimby 102 ApS. Ejendommen administreres nu af Saxo Properties, og selve lejeadministrationen varetages af Advokaternes Ejendomsadministration ApS.

Den nye ejer har nu varslet og budgetteret et moderniseringsprogram, som består af montering af altaner samt elevator, hvor der nu er en bagtrappe. Omkostningen er kr. 3.953.192,00, og der er varslet en lejeforhøjelse for ejendommen på kr. 292.535,00 årligt. For min lejlighed er den varslede årlige forhøjelse kr. 31.628,28 eller en lejestigning på 43,8% i forhold til nuværende leje.

Jeg har med succes drevet egen virksomhed i 14 år (blev Børsen Gazelle i 2011) og har fuld forståelse for, at en ejer af en ejendom gerne vil udvikle denne og drive en fornuftig forretning. Men jeg oplever, at man her udnytter en mulighed med helt utilsigtede lejestigninger som følge af de gældende regler for lejeforhøjelser efter modernisering.

a. Altaner: Dette anser jeg for en reel forbedring. Den årlige lejestigning for mit lejemål på kr. 11.873,31 eller 16,4% står mål med den forøgede værdi af det lejede.

b. Elevator: I mere end 100 år har ejendommens beboere kunnet klare sig uden elevator – og danske sundhedsmyndigheder opfordrer til, at man tager trappen i stedet for at bruge elevator/rulletrapper. En kalkule viser, at min husstand vil anvende en elevator gennemsnitligt 800 gange årligt – og med den varslede lejestigning bliver det ca. kr. 24,50 pr. gang. Til sammenligning koster offentlig transport i 2 zoner kr. 15,00 (udregnet fra 10-turs klippekort). Det er svært at forestille sig, hvordan en elevator til den pris øger det lejedes værdi – og jeg anser denne modernisering for udelukkende at have til formål at øge den nye ejers afkast på ejendommen. I tillæg er elevatoren og adgangsvejene til denne så snævre, at en kørestolsbruger ikke kan anvende den. Den årlige lejestigning for mit lejemål på kr. 19.754,97 eller 27,4% står dermed på ingen måde mål med den forøgede værdi af det lejede.

c. Energibesparelser: Da der er et absolut loft på huslejestigninger - som følge af moderniseringer - vil den varslede modernisering "spærre" for andre tiltag. Ejendommen er på visse områder i dårlig vedligeholdelses- og energimæssig stand. Således er kun nogle vinduer udbedret med termoruder, mens andre er monteret med forsatsruder – og der er store partier kun med enkeltglas. Den varslede modernisering udskyder dermed en forbedring af ejendommens energimæssige status – og en elevator øger jo reelt også energiforbruget.

Moderniseringen kan efter gældende lov finansieres med en lejestigning, der 100% svarer til ydelsen på et 20-årigt realkreditlån. Men når lånet er betalt, bortfalder denne lejestigning ikke – og udlejer har dermed en uendelig annuitet, som kan kapitaliseres.

Som nævnt ovenfor er den samlede varslede lejestigning kr. 292.535,00 årligt. Da den lange rente er ca. 3%, svarer det til en nutidsværdi på ca. 9.751.166,50 kr. Den nye ejer har dermed øget ejendommens værdi med næsten 50% på under 12 måneders ejertid. Ikke alene skal lejerne tilbagebetale moderniseringslånet 100% - men lejestigningen, som lejerne også betaler 100%, resulterer i denne helt urimelige værdiforøgelse.

Ejendommen var i forbindelse med salget naturligvis omfattet af reglerne om tilbudspligt, hvor lejerne har mulighed for på samme vilkår som 3. mand at købe den med henblik på omdannelse til en andelsforening. Imidlertid betyder disse lejeforhøjelsesmuligheder under dække af modernisering, at ejendomspriserne kunstigt bliver skruet op på et niveau, hvor lejerne ikke kan være med.

Det er ikke muligt via offentlige registre at få indblik i, hvem der gemmer sig bag Quimby 102 ApS. Men 3 bestyrelsesmedlemmer er alle professionelle ejendomsudviklere/investorer bosiddende i London!

Informationer indhentet i den danske Selskabsstyrelse samt det engelske Companies House, viser imidlertid, at den samme personkreds er ejere af en lang række andre danske anpartsselskaber, som investerer i danske ejendomme.

Det er paradoksalt, at danske investorer i stort omfang investerer i ejendomme i England typisk via ejendomskommanditselskaber, mens engelske investorer nu øjensynligt har fået øje på danske udlejningsejendomme. Men det er der intet ulovligt i. Til gengæld jeg tvivler på, at danske politikere med den gældende lovgivning har ønsket, at udenlandske investorer skal berige sig på en helt urimelig måde på danske lejeres bekostning. Via dobbeltbeskatningsaftalen mellem Danmark og England vil det endda være muligt at holde de betydelige avancer ved et senere ejendomssalg udenfor dansk beskatning.

Jeg håber, at du vil tage denne sag op i Boligudvalget inden Folketinget går på sommerferie med henblik på fremsættelse af et lovforslag allerede i denne Folketingssamling. Dermed vil der ikke blive tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft, og det jeg anser for et helt urimeligt og utilsigtet hul i den nuværende lovgivning bliver stoppet med det samme.

Jeg står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger og tager gerne et møde med dig og/eller Boligudvalget. Ligeledes stiller jeg gerne alt mit dokumentationemateriale til rådighed. Og allerede nu vedhæfter mit svar til Huslejenævnet i Københavns Kommune, som er et grundigt udarbejdet materiale, der yderligere uddyber det ovenstående.

Med venlig hilsen

Ulla Nyemann  
Classensgade 36  
2100 København Ø