

Vi skal bevare **paragraf fem stykke to**

De private udlejere anvender særdeles mange kræfter og penge på, at holde de private udlejningsejendomme attraktive for lejerne. En fortsættelse af denne indsats fra udlejernes side forudsætter at lovgivningen ikke bliver så indsnævret, at muligheden herfor fjernes. Danske Udlejere bakker op omkring udlejernes interesse i, at holde boligmassen moderne og i den stand, som efterspørges af lejerne. Danske Udlejere arbejder for at bevare og forbedre disse muligheder. En attraktiv og tidssvarende bolig er den base, som er med til, at skabe et godt familie- og arbejdsliv for os alle.

Ovennævnte ord – paragraf fem stykke to - har gennem den senere tid været nævnt i skrift og i tale – og ordene har været anvendt i en negativ sammenhæng, som på ingen måde er berettiget.

Gennem mange år har lejerorganisationerne og dele af Folketinget kritiseret reglen i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Der tales nu om ”straks-indgreb” og andet, der kunne få tanker henledt på, at der er overhængende fare for samfundets ve og vel.

Der er tale om overreaktion, der ikke er rimelig at fremkomme med i et ellers civiliseret boligmarked, der på særdeles mange måder er lovreguleret og underlagt kontroller fra såvel Huslejenævn som domstole. Årsagen til disse udmeldinger må antages at være begrundet i, at der snart skal afholdes valg til Folketinget – og at politikerne derfor forsøger at finde emner, som umiddelbart kan give dele af befolkningen en besparelse – uden at samme politikere har for øje, at en afskaffelse af reglen samfundsmæssigt vil have store negative konsekvenser.

Den omtalte regel, § 5 stk. 2 i Boligreguleringsloven, fastslår, at huslejen kan fastsættes til ”det lejedes værdi” – det vil sige til den husleje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Set fra en lejers synspunkt, må dét kunne anses som et godt udgangspunkt – altså at man ikke skal betale ”mere end de andre.”

Ud over dette udgangspunkt - én lejer må ikke betale mere i husleje end andre lejere – skal følgende krav opfyldes af udlejer, hvis der skal kunne ske udlejning efter BRL § 5 stk. 2 (til det lejedes værdi):

Der skal være tale om:

- 1) en nyudlejet lejlighed,
- 2) ejendommen, hvori lejligheden er beliggende, skal bestå af flere end 6 lejligheder (pr. 1.1.1995),
- 3) ejendommen skal være beliggende i en kommune, hvor byrådet har besluttet, at Boligreguleringsloven og dermed nævnte § 5 stk. 2, skal være gældende,
- 4) ejendommen må ikke trænge til vedligeholdelse og
- 5) ejendommen skal have opnået en energiramme A-D i energimærkningsordningen og
- 6) udlejer skal, indenfor en periode på 2 år som minimum have anvendt kr. 2.255 pr. kvm. eller min. kr. 257.894 for hele lejligheden til forbedringsarbejder (vedligeholdelsesarbejder medregnes ikke),
- 7) og disse forbedringsarbejder skal fremadrettet opretholdes af udlejer og
- 8) de udførte forbedringer skal væsentlig forøge det lejedes værdi, hvortil kommer, at en lang række formalia skal være overholdt fra udlejers side.

Nu skal der afholdes valg til Folketinget og derfor forsøger nogle af Folketingets partier at fremkomme med forslag, som umiddelbart ses at være et godt forslag til alle - alt i bestræbelsen på at få tilstrækkelige stemmer til valget.

Forslaget om at afskaffe reglen i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 er et særdeles dårligt forslag – og er fremsat af personer, som ikke har det overordnede syn på og indsigt i, hvorledes boligforholdene skal udvikle sig, for at sikre at der til stadighed er moderne og sunde boliger til alle.

En afskaffelse af mulighederne i § 5 stk. 2 vil betyde, at de investeringer som foretages i boligmassen i Danmark – for at opfylde borgernes/lejernes ønsker – vil blive reduceret betydelig – hvorved boligmassens samlede vedligeholdelsesstand vil blive forringet. Man skal huske på, at udlejere kun foretager disse § 5 stk. 2-moderniseringer, hvis der er borgere, der ønsker at leje disse boliger.

Da § 5 stk. 2 blev indført i 1996 (for 22 år siden) vurderede Ministeriet, at der ville blive investeret 1,5 mia. kr. pr. år i forbedringsarbejder i den private udlejningssektor (FT 1995/96, Tillæg A, spalte 5218). Den private udlejningssektor bidrager derfor i væsentligt omfang med at foretage byfornyelse og at vedligeholde og forbedre bygningsmassen til glæde for hele Danmark – såvel på kort som på lang sigt. En alm. fremskrivning fører til at det i 2019-priser vil beløbe sig til investeringer på mere end 2 mia. Dét er en omsætning, som er godt for Danmark, erhvervslivet og ikke mindst for håndværkerne, som i vidt omfang også er lejere.

Hvis der sker udlejning efter BRL § 5 stk. 2, skal der tillige opfyldes væsentlige energimæssige krav - hvilket er med til at gøre vort samfund ”mere miljørigtig.”

Betegnelsen "det lejedes værdi," som beskrevet ovenfor giver ikke udlejer ret til at opkræve den husleje, som markedet kan og vil betale, hvilket i så fald ville være ”markedslejen.” De fremsatte udtalelser i relation til afskaffelse af § 5 stk. 2 viser således, at de pågældende ikke har indsigt i de lejefastsættelsesregler, der er gældende i Danmark og frembringer en ganske ubegrundet frygt for lejerne.

Det har tillige været nævnt i Pressen, at det er et problem, at udenlandske interesser/selskaber køber boligudlejningsejendomme i Danmark. Hvis disse politikere/meningsdannere der giver udtryk for denne frygt/holdning, også er af den opfattelse, at § 5 stk. 2 skal afskaffes, må der gøres opmærksom på, at der ikke er belæg for at mene, at en afskaffelse af § 5 stk. 2 vil resultere i, at der kommer færre udlændinge/udenlandske selskaber, som ejere af vore udlejningsejendomme.

Politikerne opfordres derfor til at sætte problemstillingen omkring BRL. § 5 stk. 2 ind i en større sammenhæng for det danske samfund, og afveje fordele og ulemper, frem for at betragte § 5 stk. 2, som en isoleret bestemmelse, hvis eksistens er ganske uden betydning for samfundet i øvrigt. Samtidig skal det sikres, at den private udlejer har mulighed for at købe, eje, drive, udvikle og efterfølgende overdrage sin virksomhed/udlejningsejendom til familien/børnene ved succession (udskydelse af skattebetalingen), som der er mulighed for i andre virksomheder i Danmark. Derved minimeres behovet for at sælge udlejningsejendomme til pensionskasser og udenlandske investorer, hvorved ”den danske model” hvor udlejningsejendomme ejes af private kan opretholdes.

Februar 2019

Keld Frederiksen