

Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Blackstone indgrebet

Jens Bech Stausbøll, byretsdommer, Københavns Byret

Hans Henrik Edlund, professor i jura, Aarhus Universitet

Michael Møller, professor i økonomi, CBS

Anders Serup Svendsen, chefjurist, LLO

Morten Østrup Møller, juridisk direktør, EjendomDanmark

Publiceret d. 29-10-2019

Lovforslag forventes ultimo februar 2020

Ekspertgruppens rapport

- De 169 sider, 85% gennemgang af lejelovgivning
- DCF beregningerne på siderne 111-114 er grundlæggende forkert udarbejdet
- Konklusionerne bygger på de forkerte DCF beregninger
- Professor Michael Møller har erkendt rapportens mangler, men kan ikke udtale sig

De politiske signaler

- Direktør Jannick Nytoft 28-10-2019, Ejendom Danmark, flere billigere boliger får man om, der bygges flere nye boliger!
- Vi indfører en karenstid på 10 år, nej 7 år for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer
- Ingen karenstid ved salg af ejendomme fra A/B foreninger til investorer "Blackstone"
- Nye signaler dag for dag siden 29-10-2019

Den grønne vinkel

- BRL § 5 stk. 2 leje kan kun gennemføres om man moderniserer til energimærke C
- Ingen har nogensinde efterprøvet energimærkernes sikkerhed
- Boliglejerne må ikke rammes af højere leje gennem højere energimærke

De forkerte DCF beregninger

- Ingen af modellerne følger regelsættet fra L177 vedtaget af Folketinget 28-06-2018
- De afgørende parameterverdier exit value afkastprocenten 3,0% og BRL § 5 stk. 2 leje kr. 1.400/m² er trukket ud af den blå luft
- Ingen investor motiverer alene sit køb af det driftsmæssige nettoleje

Rapportens groveste fejl

- Eksperterne antager, at det alene er nettolejen der divideret med en afkastprocent giver den kontante handelsværdi.
- Eksperterne er tilsyneladende blinde overfor de generelle prisstigninger på boligejendomme i storbyen
- Fraflytningsprocenter 10% eller 5% er anlagt helt vilkårligt, de er alt for høje

Lejerne er boligejendommernes mest oplagte køber - fordi

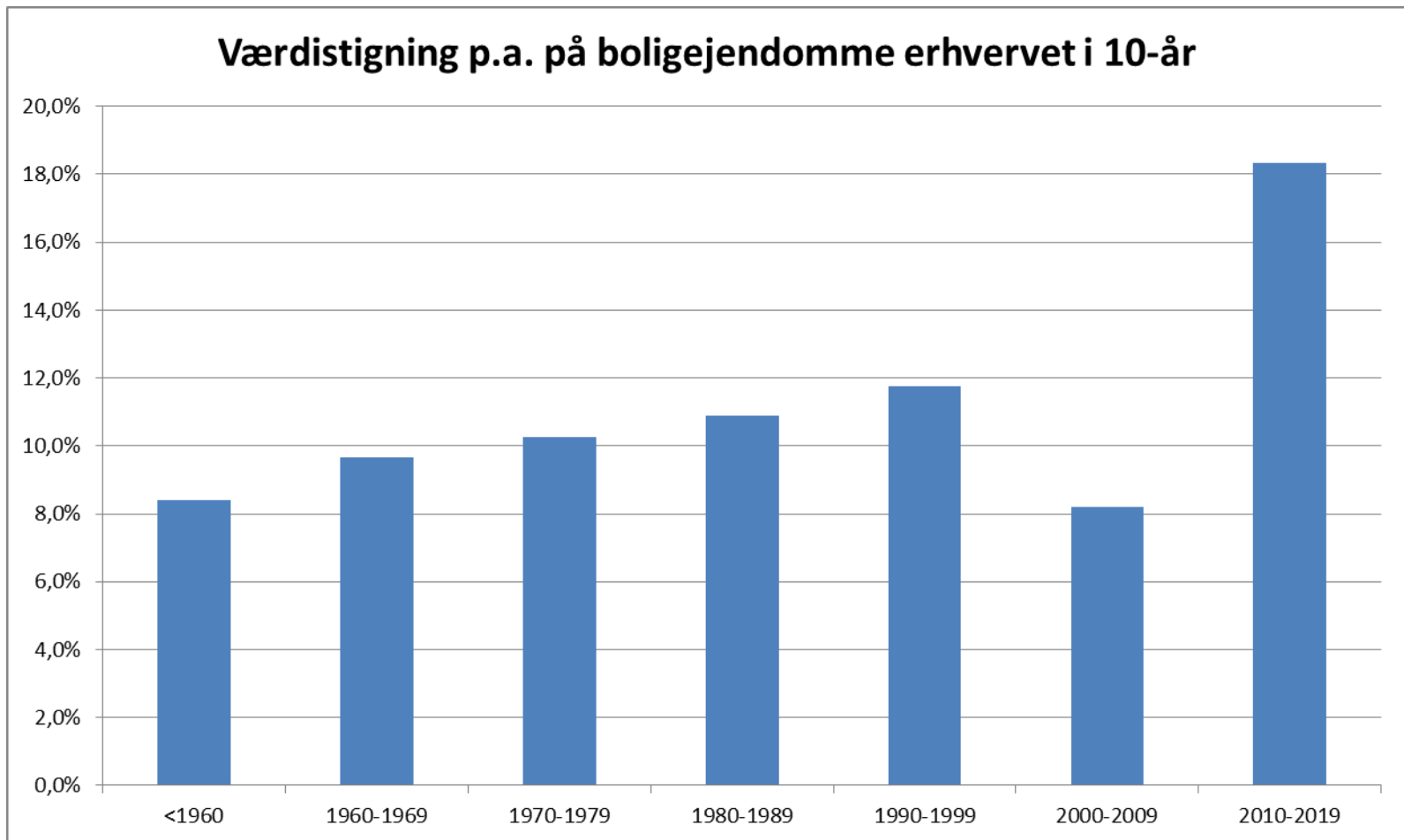
- Lejerne der køber en boligejendom kan opnå 100% finansiering og stifte en A/B forening
- Lejen stiger så fra typisk kr. 600/m² til typisk kr. 950/m²
- Udover lejen får lejerne andel i fremtidig værdistigning på ejendommen
- Lejerne bliver herrer i eget hus

Boliginvestors motiv

- Nettolejeindtægt 0,5%-3,0%
- Værdistigning 8%-12% p.a.
- Herrer i eget hus
- Sikkert cashflow tomgangsleje 0%
- Realkredit og banker er villige financier
- **Ekspertgruppen - nej kun nettolejen divideret med 3% giver den kontante handelsværdi**

Værdistigning over tid frem til 2019

120 ejendomme tinglyst handlet



Nettoleje 0,6% Stockholmsgade 25

Handlet i 1986 kr. 1,1 mio. Handlet i 2018 kr. 56,4 mio. nettoleje 0,6% af købesummen



Cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann - Torsdag d. 16-01-2020
Boligudvalget

OMK leje bolig Classensgade 48 155 m² kr. 3.447 pr. måned



Cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann - Torsdag d. 16-01-2020
Boligudvalget

Almennyttige boliger – Bellahøj

60 år gammelt, 100 m². kr. 9.500/md.



Nyopført PFA ungdomsbolig Nørrebro 22 m2 kr. 5.250/md. – boligtilskud



Ekspertgruppens værdi forventninger

- Priserne på boligejendomme kan falde med op til 40%, bygger alene på en forkert DCF beregning
- A/B foreningerne vil blive ramt af voldsomme værditab
- Boligminister Kaare Dybvad – nej A/B kan fastholde de for høje værdier i op til 10 år
- BRL § 5 stk. 2 indgrebet skal ikke gælde for A/B foreninger, der opløser sig selv

Storbyens boligvirkelighed

- 40.000 boliger med OMK-leje er kun for dem der bor i dem, eller med gode forbindelser
- Billige andelsboliger er en skrøne eller kun for de få med særlige adgang
- Boliger finansieres med forældrenes penge
- Almennyttige boliger er mest for familier med børn, der ikke har råd til at købe egen bolig

BRL § 5 stk. 1 – fastholdes uændret

- Moderniseringer, der koster 1% i rente honoreres med 6,4% i merleje
- Der er ingen maks. Leje på BRL § 5 stk. 1 lejeforhøjelser
- Vi kommer til at se BRL § 5 stk. 2 afløst af nye § 5 stk. 1 lejeforhøjelser
- Dinesen gulve og Poggenpohl køkkener

Hvad bliver fremtidens priser på boligejendomme i København

- Lejerne har 10-ugers tilbudsret og stifter nye A/B foreninger til ca. 70% af priserne for tilsvarende ejerlejligheder
- Over de seneste 60 år er priserne i gennemsnit steget 8%-12% p.a. år efter år
- Investor alternativ placering er obligationer eller aktier
- I København er den økonomiske vækst 3% p.a. og befolkningstilvæksten 1% p.a.

De finansielle spåmænd

- Ingen kan udtale sig om de fremtidige priser på boligejendomme efter et BRL § 5 stk.2 indgreb og slet ikke på fejlbehæftede DCF
- Ingen forventer en mere simpel lovgivning
- Priserne på boligejendomme i København er forsat langt billigere end i andre metropoler
- Næste generations købekraft hjælpes af de store formuer der er skabt i vores generation

Det politiske kompromis

- Næppe 5 Folketingsmedlemmer har læst eksperternes 169 sideres rapport
- Der findes et BRL § 5 stk. 2 kompromis, som hverken er fugl eller fisk – med undtagelser
- Der kommer ikke flere billige boliger i storbyen
- Rige folks børn hjælpes af forældrene
- Danmark vil forsat være et af de bedste lande

Den Gordiske Boligknode

- Gode billige boliger i storbyen - keep on dreaming
- Danske Pensionskasser er gode – er de?
- Blackstone er onde – de er kapitalister!
- 40.000 boliger med OMK-leje er fredhellige
- 600.000 Almennyttige boliger er ghetto'er
- A/B foreninger må ikke rammes
- Vi løser cirkelns kvadratur