



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 23. januar 2020
J. nr. 2019-7888

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 18. december 2019 stillet mig følgende spørgsmål, (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Thorsten Schack Pedersen (V).

Spørgsmål 70:

Vil ministeren redegøre for, hvilke effekter det vil have for udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme, hvis der indføres en karenstperiode på 10 år før BRL § 5, stk. 2, kan anvendes?

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

”En karenstperiode på 10 år, før boligreguleringslovens (BRL) § 5, stk. 2, kan anvendes, vil – alt andet lige – reducere omsætningen af større, ældre udlejningsejendomme med 5.2-forbedringspotentialer i de større byer.

Det skyldes, at disse udlejningsejendomme vil være mindre værd for køber end for sælger, fordi karenstperioden vil forhindre køber i at gennemføre 5.2-forbedringer i en længere periode end sælger. Hvis sælger beholder ejendommen kan sælger gennemføre 5.2-forbedringer ved hver fraflytning og øge sin ejendoms indtjening og værdi. Det vil køber ikke kunne i karenstperioden, hvorfor køber vil betale mindre for ejendommen.

Nedenfor benyttes DCF-metoden (Discounted Cash Flow) til at illustrere konsekvenserne af indførelse af en 10-årig karenstperiode for værdien af henholdsvis en privat udlejningsejendom og en andelsboligejendom, hvis ejendommen skal sælges.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om regneeksempler, og at DCF-modellen er meget følsom over for forudsætningerne. I praksis vil ejendomsinvestorer indlægge usikkerhedsfaktorer, som nuancerer modellens resultater.

Forudsætningerne bag regneeksemplerne er de samme, som anvendes i ekspertgruppens rapport (tabel 4.7 s. 104). Det vil sige en ejendom med 10 boli-



ger, som vil kunne lejes ud til en omkostningsbestemt leje på 750 kr./m², og hvor en 5.2-forbedring betyder, at huslejen kan øges med 650 kr./m².

I tabel 1 er vist konsekvenserne af en karensperiode på 10 år for en *privat udlejningsejendom*.

I beregningerne forudsættes det, at investor først efter karensperiodens udløb, foretager de gennemgribende forbedringer af de enkelte boliger. Forbedringerne foretages ved hver fraflytning, hvorefter boligerne genudlejes efter § 5, stk. 2, i BRL.

Tabel 1 Værdien af udlejningsejendom før og efter indførsel af en 10-årig karensperiode for anvendelse af § 5, stk. 2. Eksempler

Scenario	Ejendommens værdi		Ændring
	Før	Efter	
	-----	Mio. kr. -----	-- Pct. --
A) ingen 5.2-boliger	14,0	12,0	-14
B) 50 pct. 5.2-boliger	17,3	16,3	-6
C) 100 pct. 5.2-boliger	20,4	20,4	0

Anm.: Til at opgøre ejendommens værdi er der benyttet DCF-metoden

Der er regnet på tre typer af ejendomme (scenario A-C), jf. tabel 1.

I scenario A har ejendommen i dag ingen boliger, der er 5.2-forbedret. Her kan udlejer ved hver fraflytning investere fx 500.000 kr. pr. bolig i en forbedring efter § 5, stk. 2, og derefter opkræve 1.400 kr./m². Indregnes dette potentiale ved brug af DCF-modellen fås en nuværende ejendomsværdi på 14,0 mio. kr. Indføres en karensperiode på 10 år, må en ny køber af en ejendom vente 10 år, før der kan genudlejes efter § 5, stk. 2. I dette tilfælde vil værdifaldet være 14 pct. i scenario A – givet antagelserne bag beregningerne.

Scenario B viser et eksempel, hvor udlejer er halvvejs med at 5.2-forbedre alle boliger i ejendommen. Her beregnes ejendommens værdi (jf. DCF-modellen) til 17,3 mio. kr. Indførsel af en karensperiode på 10 år vil betyde et fald i ejendommens værdi på 6 pct.

Scenario B vurderes at være det typiske scenario, idet der i knap halvdelen af de boliger, hvor det er muligt at gennemføre forbedringer efter § 5, stk. 2, allerede er gennemført 5.2-forbedringer.

Det bemærkes, at ejendomme, hvor lejerne har lav fraflytningsfrekvens vil blive påvirket mindre af en karensperiode.



En karenperiode vil være rettet mod de udlejere, der har til hensigt at udnytte BRL § 5, stk. 2, til hurtig gevinst. Den er ikke rettet mod de udlejere, som allerede ejer ejendommene ved karenperiodens indførelse, men vil give eksisterende ejere et incitament til at beholde deres ejendomme, hvis der er uudnyttet 5.2-potentiale.

Karenperioden vil – hvis man antog, at andelsboligerne ikke blev undtaget herfra – også have betydning for andelsboligforeninger. Eksempler på konsekvensen for en *andelsboligejendom* er vist i tabel 2 i form af to scenarier (scenario 1-2). Udgangspunktet er, at valuaren benytter DCF-modellen – med samme forudsætninger som ovenfor – til at værdiansætte andelsboligforeningens ejendoms værdi.

Tabellen viser, at scenario 1 – hvor alle boliger kan 5.2-forbedres – svarer til scenario A for den private udlejningsejendom. En karenperiode på 10 år vil således også her betyde et fald i ejendomsværdien på 14 pct.

Tabel 2 Andelsboligejendoms værdi før og efter indførelse af en 10-årig karenperiode for anvendelse af § 5, stk. 2. Eksempler

Scenario	Ejendommens værdi		Ændring -- Pct. --
	Før	Efter	
	-----	Mio. kr. -----	
1) Potentiale for 5.2-forbedring af alle boliger	14,0	12,0	-14
2) Potentiale for 5.2-forbedring af halvdelen af boligerne	12,9	11,5	-11

Anm.: Til at opgøre ejendommens værdi er der benyttet en DCF-model

Scenario 2 i tabel 2 adskiller sig fra den private udlejningsejendom (scenario B). Her forudsættes det, at det i praksis kun kan lade sig gøre at 5.2-forbedre halvdelen af ejendommens boliger – fx fordi halvdelen af andelshaverne selv har investeret betydelige midler i forbedringer. Til gengæld forudsættes det, at når de boliger, som allerede er forbedret, fraflyttes, kan investor forlange en almindelig forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 (svarende til en forhøjelse på 350 kr./m² i stedet for de 650 kr./m² hvis boligen var forbedret efter § 5, stk. 2). Investor kan dermed kun øge lejen med 350 kr./m² i halvdelen af boligerne, men investor sparer til gengæld forbedringsomkostningerne i forbindelse med disse boliger.

I dette scenario 2 beregnes værdien af ejendommen – med 5.2-forbedring af halvdelen af ejendommens boliger – til 12,9 mio. kr. Indførelse af en 10-årig karenperiode betyder, at ejendommens værdi falder til 11,5 mio. kr., svarende til et fald på 11 pct.

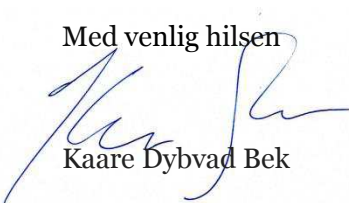


Hvis man ønsker at skærme andelsboligforeninger for værditabet som følge af en eventuel karenperiode, kan det fastsættes, at karenperioden ikke skal gælde ved omdannelse fra andelsboligforening til udlejningsejendom.”

Side 4/4

Jeg kan supplerende oplyse, at det er en del af regeringens udspil, at andelsboliger undtages fra karenperioden, så de friholdes for værditabet som følge af karenperioden. Det betyder, at overgår en andelsboligforenings ejendom til at blive udlejningsbolig, vil ejendommen ved denne overgang ikke være ramt af karenperioden.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek