



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 10. februar 2020
J. nr. 2020-923

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 23. januar 2020 stillet mig følgende spørgsmål, (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål 77:

Vil ministeren kommentere det på BOU alm. del - bilag 40 omdelte materiale fra Wismann Property Consult A/S om rapporten fra ekspertgruppen vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2?

Svar:

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

"I henvendelsen fra Lars Wismann (BOU alm. del - bilag 40) kritiseres ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens (BRL) § 5, stk. 2.

Ekspertgruppen har i deres rapport fremlagt en række forskellige modeller for et eventuelt indgreb i BRL's § 5, stk. 2. Ekspertgruppen har vurderet disse modeller med udgangspunkt i den eksisterende lovgivning og den tilgængelige statistik vedrørende de faktiske forhold på det private udlejningsmarked, herunder at der er tale om ejendomme, hvor huslejen er reguleret. At huslejen ikke kan sættes frit har selvsagt betydning for, hvor meget en investor er villig til at betale for en ejendom.

At værdiansætte en større privat udlejningsejendom er grundlæggende en vanskelig øvelse. Der handles forholdsvis få større ejendomme, og det er først når ejendommen handles, at man får et realt udtryk for, hvor meget en investor er villig til at betale for ejendommen.

Til at illustrere størrelsesorden af værditabet i forbindelse med ekspertgruppens modeller har gruppen valgt at præsentere nogle regneeksempler, hvor der benyttes den såkaldte DCF-metode (Discounted Cash Flow). DCF-metoden er en anerkendt metode til at værdiansætte fast ejendom, og den er forholdsvis udbredt blandt større aktører, herunder pensionskasser, ejendomsinvestorer, valuarer mv.

DCF-metoden er meget følsom over for valg af forudsætninger, og i praksis vil ejendomsinvestorer indlægge usikkerhedsfaktorer, som nuancerer modellens resultater. Dette understreges flere steder i rapporten.



Metode og de bagvedliggende forudsætninger blev drøftet af ekspertgruppens medlemmer, herunder repræsentanter fra udlejer- og lejersiden (henholdsvis Ejendom Danmark og Lejernes Landsorganisation). Interessenterne har ikke rejst kritik af den anvendte beregningsmetode og af de anvendte forudsætninger.

De forudsætninger, som benyttes i beregningerne, vurderes at være realistiske og er blandt andet baseret på den gennemførte spørgeskemaundersøgelse om anvendelsen af BRL's § 5, stk. 2. Der er således så vidt muligt benyttet gennemsnitstal baseret på objektive data. Beregningsforudsætninger kan naturligvis altid diskuteres, men det er styrelsens opfattelse, at rapportens resultater nogenlunde flugter med de resultater, som de større aktører (fx pensionskasser) kommer frem til.

Nedenfor kommenteres mere konkret på kritikken for så vidt angår de huslejeniveauer, som anvendes i ekspertgruppens beregninger.

I beregningerne benyttes en 5.2-leje på 1.400 kr./m² og en 5.1-leje på 750 kr./m². De 750 kr./m² – det vil sige den omkostningsbestemte leje før en 5.2-forbedring – kan sagtens indeholde forbedringer efter BRL's § 5, stk. 1, som fx kan være gennemført af en tidligere udlejer. Det er hverken problematisk eller urealistisk. Begge tal (henholdsvis 1.400 kr./m² og 750 kr./m²) svarer nogenlunde til gennemsnittet for 5.1- og 5.2-lejen hentet fra den gennemførte spørgeskemaundersøgelse.

I ekspertgruppens beregninger forudsættes det, at hvis § 5, stk. 2, afskaffes, vil udlejer i stedet gennemføre forbedringer efter § 5, stk. 1. Det anføres i Bilag 40, at forbedringsforhøjelsen efter § 5, stk. 1, som i eksemplerne er på 350 kr./m², burde være på 471 kr./m², og at der derfor må være tale om en regnefejl.

Det fremgår ikke eksplicit i rapporten, men årsagen til, at der er benyttet 350 kr./m², er, at der er taget højde for, at hele investeringen som regel ikke har karakter af at være en forbedring (fx ved udskiftning af et gammelt køkken med et nyt). Spørgeskemaundersøgelsen viser, at i gennemsnit har en 5.2-investering en forbedringsandel på 75 pct. Med en investering på 500.000 kr. i en 70 m² bolig, en forbedringsandel på 75 pct. og en ydelsesprocent på 6,6 pct. fås en 5.1-lejeforhøjelse på de ca. 350 kr./m² ($500.000 \text{ kr.} \times 0,75 \times 0,066 / 70 = 354 \text{ kr./m}^2$).

Det er således styrelsens vurdering, at ekspertgruppens konklusioner er baseret på et solidt model- og datagrundlag, og at de gennemførte analyser er relevante og korrekt anvendt. Som led i analyserne, har ekspertgruppen blandt andet præsenteret en række realistiske regneeksempler, som er baseret på objektive data. Disse regneeksempler illustrerer effekten af ekspertgruppens modeller for en gennemsnitlig ældre udlejningsejendom med 5.2-potentiale.”



Med venlig hilsen

Side 3/3



Kaare Dybvad Bek