



MINISTEREN

Boligudvalget  
Folketinget

Dato 20. marts 2020  
J. nr. 2020-1894

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 20. februar 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mona Juul (KF).

**Spørgsmål 88:**

Vil ministeren redegøre for, hvilke afkast der vil være ved en investering i § 5, stk. 2 renoveringer, hvis der først skal investeres 3000 kr. pr. m<sup>2</sup> i den samlede bygning jf. "Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger"?

**Svar:**

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

"Af ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fremgår på side 89-92, at afkastet af en 5.2-forbedring skønsmæssigt og i gennemsnit udgør ca. 12-14 pct. (Heri er forudsat, at forbedringsarbejderne afskrives over en 20-årig periode).

Det faktiske afkast af en 5.2-forbedring skal imidlertid korrigeres for en række ukendte faktorer. Afkastet afhænger blandt andet af boligens geografiske beliggenhed, forbedringsarbejdernes levetid, om forbedringsarbejderne lånefinansieres, omfanget af udgifter til løbende vedligeholdelse og omkostningen til en eventuel udskiftning af forbedringsarbejderne mv. (Der henvises i øvrigt til ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2).

Hvis der i forbindelse med en investering i en 5.2.-forbedring samtidig investeres i energiforbedrende foranstaltninger på 3.000 kr./m<sup>2</sup> for hele ejendommens beboelsesdel, vil afkastet af 5.2-forbedringen også afhænge af energiinvesteringens rentabilitet, jf. nedenfor.

De energiforbedrende tiltag for hele ejendommens beboelsesdel vil kunne finansieres efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Såfremt energiforbedringen kan gennemføres efter ordningen om totaløkonomisk rentable energiinvesteringer, har udlejer mulighed for at opkræve en stør-



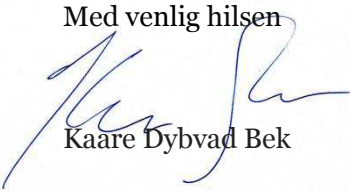
re lejeforhøjelse end efter de almindelige regler for samtlige lejemål i ejendommen.

Side 2/2

Hvis man antager, at huslejen for de 5.2-forbedrede lejemål (det lejedes værdi) kan sættes op svarende til den energibesparelse, der er afledt af energiforbedringen på de 3.000 kr./m<sup>2</sup>, vil afkastet af 5.2-forbedringen – alt andet lige – afhænge af, om den afledte energibesparelse (og herigennem den maksimale lejeforhøjelse) som minimum kan finansiere den løbende vedligeholdelse og/eller udskiftning af energiforbedringen.

Det kan i øvrigt oplyses, at det fremgår af de økonomiske bemærkninger til lovforslaget, som udmønter "Aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger", at det 'grønne incitament', som betyder, at karenperioden kan undgås, såfremt der investeres mindst 3.000 kr./m<sup>2</sup> for hele ejendommens beboelsesdel i energiforbedrende foranstaltninger, vurderes at blive benyttet i relativt få tilfælde."

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek