



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 27. maj 2020
J. nr. 2020-4384

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 26. maj 2020 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L 176 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme), L 177 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til opløsning af andelsboligforeninger), L 178 – Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Styrkelse af lejerne), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 32:

Ministeren bedes kommentere notatet til foretrædet den 28. maj 2020 fra Danske Udlejere, jf. L 176, L 177 og L 178 - bilag 11.

Svar:

Jeg skal indledningsvist henvise til samrådet af 14. maj 2020, hvor de af Danske Udlejere nævnte problemstillinger blev drøftet.

Jeg er glad for, at Danske Udlejere anerkender behovet for at gribe ind overfor kortsigtede og aggressive investorer, men jeg deler ikke holdningen om, at Coronakrisen medfører et behov for at udskyde vedtagelsen af L 176 og L 178.

Med lovforslagene udmøntes store dele af de initiativer, som er fastsat i aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, som skal skabe en bedre balance for både lejere og det private udlejningsmarked.

Denne balance er vigtig, og kan og bør i min optik ikke udskydes, trods indgrebenes negative effekt på investeringsniveauet i private udlejningsejendomme de første år efter vedtagelsen, da det vil medvirke til at fastholde og øge den usikkerhed, som i den senere tid har hersket på det private lejeboligmarked og andelsboligmarkedet.

Det er vurderingen, at nedgangen i antallet af 5.2-moderniseringer som følge af lovindgrebene, om end ikke helt så delvist, vil opvejes af et øget antal energi-



moderniseringer, hvilket vil reducere faldet i byggebeskæftigelsen. Samtidig vil en del af de investorer, som måtte udskyde 5.2-moderniseringer, formentlig vælge at investere deres midler andetsteds, hvilket også kan skabe beskæftigelse.

Samtidig har regeringen allerede taget en række vidtgående tiltag for at holde hånden under beskæftigelsen, herunder markant øgede investeringer i regi af Landsbyggefonden, som vil bidrage til markant mere beskæftigelse inden for byggebranchen, end indgrebene kommer i nærheden af at reducere.

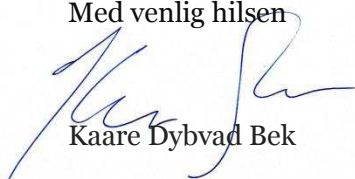
Det er herudover vurderingen, at indgrebene har relativt begrænsede konsekvenser for værdien af private udlejningsejendomme, og grundet de særlige tiltag på andelsboligmarkedet stort set ingen konsekvenser for andelsboligerne.

Da befolkningen generelt søger over mod lejeboligmarkedet under økonomiske kriser, vurderes det samtidig sandsynligt, at investorer vil finde ældre udlejningsejendomme for relativt værdifaste i forhold til bl.a. aktieinvesteringer, som er mere direkte påvirket af Coronakrisen.

Udlejningsejendommens værdifastsættelse afhænger navnlig af afkastet og derved cash-flowet på ejendommen, og der kan derfor være tale om et prisfald, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder eller et fald i lejeniveauet, primært grundet manglende efterspørgsel.

I det omfang, at lejeboligmarkedet alligevel rammes af krisen, vil det dog med al sandsynlighed ikke være de ældre udlejningsejendomme, som har en reguleret leje, herunder 5.2-lejemål, men snarere de nyopførte lejeboliger, hvor lejen kan fastsættes frit, hvor der kan opstå udlejningsvanskeligheder og mangel på efterspørgsel.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek