

Spørgsmål til L 210 af Heidi Bank (V)

Frist tirsdag 20. september kl. 15

1. Ministeren beskriver i lovforslaget, at "aftalepartierne er enige om at indføre et loft over de huslejestigninger, som stigningerne i nettoprisindekset kan medføre for dermed at undgå, at lejere ikke længere har råd til at betale huslejen". Vil ministeren bekræfte, at ministeren dermed mener, at indgrebet vil sikre, at der ikke vil være lejere, der ikke længere har råd til at betale sin husleje?
2. Der afsættes 2,2 mio. kr. i 2023 og 2024 til dækning af de udgifter, som er forbundet med behandlingen af den øgede sagsmængde indgrebet kan give anledning til. Vil ministeren oplyse, hvad de 2,2 mio. kr. baseres på?
3. Hvor mange sager forventer ministeren, at indgrebet vil give anledning til?
4. Vil ministeren give et tilsvarende overslag over de udgifter til advokater og revisorer, som udlejerne vil have ved dette antal sager?
5. Vil ministeren oplyse, hvilken sammenhæng de 2,2 mio. kr. har med de 64,3 mio. kr., der på finanslovsforslaget for 2023 afsættes til "administrative konsekvenser af boligforlig" på konto 35.11.51?
6. I hvilket omfang vurderer ministeren, at undtagelsesbestemmelsen bliver taget i brug - hvor mange lejere, vil dette gælde for?
7. Hvor mange lejere vurderer ministeren, vil gøre indsigelse mod den lejeforhøjelse, som kræves på baggrund af udgiftsstigningen, som udlejerne skal dokumentere overfor lejeren?
8. Ministeren bedes oplyse, hvad der menes med formuleringen 'rimelige og nødvendige udgifter i sætningen: "Det forslås endvidere, at udlejere dog vil kunne kræve en særskilt lejeforhøjelse, hvis stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen er steget i et omfang, som ikke kan dækkes af en huslejestigning på 4 pct."'
9. Vil ministeren fremsende en oversigt over udgifter, der kvalificerer sig som 'rimelige' og 'nødvendige'?
10. Ministeren bedes endvidere give eksempler på en 'urimelig' og 'unødvendig' udgift.
11. Vil ministeren oplyse, hvad der er årsagen til, at huslejenævnet i Aarhus Kommune er udvalgt som det eneste huslejenævn, der skal behandle sagerne?
12. Det oplyses, at "Det er endvidere Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at et sådant indgreb ikke i almindelighed vil udgøre ekspropriation (afståelse) efter grundlovens § 73." Er det også Justitsministeriets vurdering, at et sådant indgreb ikke i almindelighed vil udgøre ekspropriation (afståelse) efter grundlovens § 73?
13. Hvor mange sager forventer ministeren vil blive indbragt for domstolene?
14. Vil ministeren oplyse forudsætningerne bag den vurdering, at forslaget forventes at reducere huslejerne med ca. 900 mio. kr. i 2023?
15. Vil ministeren oplyse, om beregningerne af de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet også bakkes op af Finansministeriet?

16. Når markedsaktører og fagpersoner kritiserer ministerens udlægninger om konsekvenserne for pensionsopsparere og værdien af udlejningsejendomme i forbindelse med regeringens huslejeindgreb, er det da et udtryk for, at de har en forfejlet forståelse af markedsforholdene, mens det er ministeren, der repræsenterer virkeligheden?
17. Ministeren bedes forholde sig specifikt til udtalelsen "Ja, det (red. nedskrivning på værdi af ejendomme) er i hvert fald det, der er vurderingen hele vejen rundt, at det kommer de til at gøre, når der er klarhed over den konkrete udformning af loftet. For alt andet lige, så falder værdien af deres ejendom. Derfor rammer det her indgreb også mere end 1 mia. pensionsopsparere hos de selskaber, der har den her type ejendomme" fra direktøren for Forsikring & Pension bragt i Børsen d. 7. september 2022. Mener ministeren, at denne udtalelse er udtryk for en forkert forståelse af virkeligheden?
18. Ministeren bedes forholde sig specifikt til udtalelsen "Vi har lavet en rundringning i branchen, som vidner om et tab i milliardklassen på ejendommenes værdi, som skal nedskrives, fordi du i to år ikke kan regulere lejen i det omfang, du ellers ville have gjort" fra direktøren for Forsikring & Pension bragt i Børsen d. 7. september 2022. Mener ministeren, at denne udtalelse er udtryk for en forkert forståelse af virkeligheden?
19. Ministeren bedes forholde sig specifikt til udtalelsen "Det hele virker en smule hovsa-agtig" fra direktøren for Forsikring & Pension bragt i Børsen d. 7. september 2022. Udtalelsen taler ind i, at det høje niveau af prisstigninger har været undervejs hele 2022, mens forslaget om et huslejeindgreb havde et omfang på to linjer, da det blev præsenteret og pludselig skulle gennemføres inden for en uge uden mulighed for reelt at skabe dybde omkring materien i det at opbryde forliget om lejeloven. Mener ministeren, at denne udtalelse er udtryk for en forkert forståelse af virkeligheden?
20. Ministeren bedes forholde sig specifikt til udtalelsen "Selv, hvis huslejen kun er mindre i en periode på fem-otte-ti år, eller hvad man nu regner med, så vil jeg mene, at det også vil give et eller andet fald i værdien på ejendommene" fra seniorøkonomen i tænketanken Kraka bragt i Børsen d. 7. september 2022. Mener ministeren, at denne udtalelse er udtryk for en forkert forståelse af virkeligheden?
21. Ministeren bedes bekræfte, at når op til flere gange anføres "Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering...", at det da er udtryk for, at det er regeringens vurdering?
22. Ministeren bedes oplyse i hvilket omfang ministeriet har været i kontakt med aktørerne på markedet hhv. 1) op til regeringens udspil om et huslejeloft, 2) undervejs i de forcerede forhandlinger, og 3) i tiden mellem aftaleindgåelse og lovforslag. Der udbedes en liste om, hvilke aktører, samt i hvilket omfang, de har været inddraget.
23. Ministeren bedes bekræfte, at der i forbindelse med forhandlingerne om et evt. straksindgreb ikke vurderedes at være tid til at tage kontakt til Skatteministeriet?
24. Ministeren bedes oplyse udviklingen i nettoprisindekset månedsvis for månederne januar-september 2022. Ministeren bedes oplyse, om stigningen i nettoprisindekset først er gået op for regeringen i august 2022, eller hvad der er årsagen til den meget pludselige og meget forcerede proces?
25. Mener ministeren generelt, at det er fornuftigt, at et område som lejeloven er forligsbelagt?
26. Hvad er efter ministerens vurdering fordele henholdsvis ulemper ved at et område som lejeloven er forligsbelagt?
27. Vil ministeren oplyse, hvor længe der har eksisteret forlig for så vidt angår lejelovgivningen?

28. I Børsens artikel "Hul i huslejeloft: Udlejere med høj risiko kan nemmere hæve lejen" fremgår det, at udlejere, der har optaget finansiering med variable rente vil kunne opleve større udgiftsstigninger end udlejere, der har optaget finansiering med fast rente, og at udgiften forbundet hermed kan overvælttes på lejerne. Vil ministeren bekræfte dette?
29. Vil ministeren bekræfte, at udgifter til advokat og revisor i forbindelse med opgørelse af huslejestigning indgår som en del af udlejers udgifter og dermed som en del af det grundlag, der kan retfærdiggøre en højere stigningstakts?
30. Vil ministeren bekræfte, at såfremt en udlejer har oplevet stigende omkostninger svarende til en pct. stigning i huslejen og der ved kan hæve lejers husleje med 6 pct., og udlejeren pga. usikkerhed omkring forholdene i straksindgrebet hyrer en advokat og revisor til at sikre materiale, da vil udlejer kunne hæve lejen med 7 pct., hvis det antages at udgifter til advokat og revisor svarer til en 1 pct.- point stigning?
31. Det fremgår, at udlejer kun kan hæve med 4 pct. i perioden for klagebehandling, hvis lejer melder forhøjelsen til huslejenævnet. Har udlejer ret til at tillægge rente for den periode, hvor udlejer ikke har fået den fulde husleje, såfremt udlejer vinder sagen i huslejenævnet?
32. Ministeriet skriver, at de omfattede boliger typisk vil være gennemgribende moderniserede lejemål og nyopførte og nyindrettede boliger. Vil ministeren oplyse, om det vil være en rimelig antagelse, at markedsværdien i de berørte lejeboliger typisk vil være på et højere niveau end markedsværdien for lejeboliger i øvrigt?
33. Ministeren skriver: "Nettoprisindekset som reguleringsfaktor blev indført, idet der var en forventning om, at det er retvisende i forhold til udlejerens driftsomkostninger. Gennem 2022 har der imidlertid kunnet konstateres meget store stigninger i nettoprisindekset set i forhold til indekset for 2021." Vil ministeren oplyse, hvordan det, at der har været store stigninger i nettoprisindekset logisk medføre, at disse såkaldt normale prisstigninger ikke længere er udtryk for, at udlejerens driftsomkostninger også stiger?
34. Vil ministeren oplyse, hvor stort et omfang lejeloven, der frem til nu har været forligsbelagt, udgør?
35. Det fremgår af lovforslaget, at: "Der indføres en overgangsordning, således at lejeforhold, hvor der allerede er meddelt og ikrafttrådt huslejestigninger omfattes af reglerne". Vil ministeren bekræfte, at det betyder reglerne i princippet indføres med tilbagevirkende kraft?
36. Vil ministeren bekræfte, at det er samme dokumentation for lejestigning udlejer, der skal gøres gældende for lejer under den ny regulering, som det hidtil har været gældende?
37. Vil ministeren give et skøn for den isolerede omsætningsvækst i advokat- og revisorbranchen som følge af regeringens indgreb og de nye krav til dokumentation?
38. Vil ministeren bekræfte, at det også er Finansministeriets vurdering, at indgrebet ikke vil få en negativ effekt på markedspriserne?
39. Vil ministeren oplyse, hvorvidt der – på baggrund af regeringens tidligere udfordringer med lovmedholdige beslutninger – i denne sag er indhentet en second-opinion for så vidt angår spørgsmålet om ekspropriation?

40. Vil ministeren vurdere, om det for så vidt angår spørgsmålet om ekspropriation har en væsentlig betydning, om kravene til udlejerens dokumentation for huslejestigninger er uændrede set i forhold til den eksisterende regulering?
41. Det fremgår af lovforslaget: "Er et indgreb ekspropriativt, vil den pågældende have krav på erstatning i medfør af grundlovens §73". Ministeren bedes oplyse et skøn for de forventede statslige udgifter til erstatning?
42. Vil ministeren bekræfte, at de økonomiske vurderinger er understøttet af Finansministeriet, og at de juridiske vurderinger er understøttet af Justitsministeriet?
43. Vil ministeren uddybe, hvorfor det jf. BOU 335 ikke har været muligt for ministeren at bekræfte, at regeringen i regi af Skatteministeriet har haft et lovforslag for en ny lagerskat på ejendomme i offentlig høring?
44. Eftersom ministeren er undervejs med et indgreb i lovlige kontraktforhold bedes ministeren overfor offentligheden oplyse et skøn for udlejernes tab i form af hhv. tabt lejeværdi og fald i markedsværdi.
45. Ministeren skriver i BOU 327: "Værdien af private udlejningsejendomme afhænger af en række faktorer, herunder hvor i landet ejendommene ligger, afstanden til bycentrum, afstanden til offentlig transport, afstanden til natur, om der er andre boligtyper i ejendommen end private udlejningsboliger (fx erhvervslejemål), antallet og størrelsen af boligerne i ejendommene, ejendommens opførelsesår, ejendommens stand, etc. Det har ikke været muligt at indhente disse oplysninger, og det er derfor heller ikke muligt at beregne værdien af de berørte private udlejningsejendomme". Er ministeren enig, at værdien huse, lejligheder og ejendomme generelt afhænge af en række forhold, der ikke nødvendigvis fremgår af registre? Skal ministerens afvisende besvarelser forstås derhen, at ministeren generelt ikke mener det er relevant at oplyse om skøn for økonomiske konsekvenser, hvis det ikke er muligt at ramme helt præcist? Kan ministerens afvisende besvarelser forstås derhen, at økonomiske konsekvenser er mindre relevante – og derfor ikke vigtige i en lovgivningsproces – hvis man ikke kan ramme helt præcist?
46. Har ministeren i sinde at udarbejde informationsmateriale til landets revisorer og advokater, så de på rette vis kan bistå udlejerne?
47. Vil ministeren bekræfte, at Skatteministeriet i deres opdaterede skøn den kommende lagerskat, tager højde for nedskrivningen i ejendommens værdi i forbindelse med nærværende indgreb?
48. Ministeren anfører i høringsnotatet, at man konservativt kan beregne værditabet til 1 pct. af den anslåede ejendomsværdi på 270 mia. kr. Mener ministeren, at 2,7 mia. kr. er et ikke-nævneværdigt beløb?
49. Hvordan definerer regeringen, at: 'udgiftsstigningerne knyttet til ejendommen er rimelige og nødvendige'?
50. Regeringen forventer selv, at ca. 160.000 private lejemål vil blive omfattet af huslejloftet. Ud af de 160.000 lejemål, i hvor mange af lejemålene forventes det at udlejer vil gøre brug af undtagelsesbestemmelsen?
51. Hvad forventer regeringen at de administrative omkostninger, i kr. pr. sag, vil være for udlejerne for de lejemål der skal dokumenteres ifm. undtagelsesbestemmelsen.

52. Hvad forventer regeringen at de administrative omkostninger, i kr. pr. sag, vil være for huslejenævnet for de lejemål der skal vurderes ifm. undtagelsesbestemmelsen.
53. I den nuværende lejelov har udlejer ikke en bevisbyrde ifm. en huslejestigning efter nettoprisindekset. Vil udlejere derfor være berettiget til erstatning fra staten, såfremt en udlejer ikke vurderes til at være berettiget til at gøre brug af undtagelsesbestemmelsen, men der er indgået en lovlig kontrakt mellem udlejer og lejer, der giver udlejer mulighed for at måtte regulere lejen efter nettoprisindekset.
54. I tilfælde, hvor der er indgået en lovlig kontrakt mellem udlejer og lejer, der giver udlejer mulighed for at måtte regulere lejen efter nettoprisindekset og udlejer gør brug af undtagelsesbestemmelsen, men huslejereguleringen fortsat ligger under niveauet for nettoprisindekset vil disse udlejere, så kunne få erstatning fra staten for differencen mellem huslejereguleringen og nettoprisindekset?
55. Hvor mange udlejere forventer regeringen at have krav på erstatning fra staten? Og hvad vil forventer regeringen, at danske skatteborgere sammenlagt skal betale i erstatning til udlejerne?
56. Det bedes fremvist i en tabel de omfattede lejeres årlige indkomst før skat (pr. husstand) i gennemsnit og antallet af omfattede lejere med årlig indkomst før skat (pr. husstand) i intervallerne: 0-99.999 kr., 100.000-199.999 kr., 200.000-299.999 kr., 300.000-399.999 kr., 400.000-499.999 kr., 500.000-599.999 kr., 600.000-699.999 kr., 700.000-799.999 kr., 800.000-899.999 kr. og over 900.000 kr.
57. Det bedes fremvist i en figur, hvordan huslejerne har udviklet sig de sidste 10 år – sammenlignet med udviklingen i de omfattede lejeres gennemsnitlige indkomst før skat de sidste 10 år.
58. Ministeren bedes oplyse, om fastsættelse af en maksimal huslejeregulering på 4 pct. er i overensstemmelse med Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, tillægsprotokol 1, art. 1, herunder henset til, at ejer har investeret i ejendommen ud fra en forudsætning om at kunne regulere lejen i overensstemmelse med den almindelige prisudvikling, at det vil have tilfældighedens karakter om der i kalenderårene 2022 og 2023 afholdes udgifter omfattet af den foreslåede § 53a, stk. 1, og at det ikke sidenhen vil være muligt at indhente den mistede lejestigning – dette også hvis der tidligere er afholdt udgifter til istandsættelse mv. i tillid til, at huslejen i følgende år kunne følge nettoprisudviklingen.
59. Regeringen har i lovforslagets opgørelse af den samlede huslejenedsættelse lagt 3 måneders depositum til den årlige leje. Regeringen antager således, at lejerne både sparer en huslejestigning og en stigning i depositum. Tilsvarende antager regeringen, at udlejernes overskud mindskes både med den udeblevne huslejestigning og det udeblevne depositum. Sædvanlig praksis er ellers, at depositum skal tilbagebetales (hvis det da ikke bruges til at dække istandsættelse ved fraflytning) og derfor hverken påvirker udlejers ellers lejers økonomi. Mener regeringen på den baggrund, at depositum ikke skal tilbagebetales, og at depositum er en betaling fra lejer til udlejer, som udlejer derefter kan beholde?
60. I lovforslaget skriver regeringen, at "Idet der er tale om midlertidige indtægtstab for udlejerne, vurderes forslaget ikke at have nævneværdig betydning for værdisætningen af de private udlejningsejendomme. Værdisætningen af disse ejendomme sker i høj grad på baggrund af ejendommens indtjeningssevne i fremtiden". Mener regeringen således, at mindsket huslejeindtægt i år 2023 og de efterfølgende par år ikke er i fremtiden? Hvis ja, hvornår begynder "fremtiden" så?

61. En af årsagerne til, at mange pensionselskaber har investeret i udlejningsejendomme er, at ejendomsinvestering ses om en inflationssikker investering. Har regeringen overvejet, at ejendomsinvesteringen efter indgrebet ikke længere vil blive anset som inflationssikre?
62. Hvilke overvejelser er der blevet gjort om, at lovforslaget rækker ved grundforståelsen af Danmark som en sikker havn for ejendomsinvesteringer, fordi der i Danmark er langsigtet, politisk stabilitet om boligmarkedet?
63. Hvilken effekt ventes lovforslaget iflg. ministeren at have på byggeriet af nye boliger?
64. Hvilken betydning vil det fremlagte indgreb iflg. ministeren have i kroner og øre på pensionsopsparinger?
65. Hvilke pensionskunder og faggrupper vil iflg. ministeren blive hårdest ramt, da der er forskel på de forskellige pensionselskabers investering i ejendomme?
66. Vil ministeren oplyse om de valgte 4 pct. harmoniserer med nogen former for indeks fra Danmarks Statistik?
67. Regeringen mener ikke, at forslaget har nævneværdige administrative konsekvenser for virksomhederne. Har regeringen overvejet, at mange virksomheder vil være påtvunget en "kontrolberegning" for at vurdere, om man har omkostninger over eller under loftet, og hvad estimerer regeringen, at omkostningerne hertil vil være, hvis størstedelen af de berørte virksomheder skal foretage en sådan "kontrolberegning"?
68. Kan ministeren fremsende en mere fyldestgørende og uddybet konsekvensanalyse, der uddyber konsekvensanalysen i lovforslaget?
69. Regeringen har valgt at opsige forliget om sammenskrivningen af lejeloven og har derefter fremlagt en ændring af lovgivningen til hastebehandling i samme samling. Bryder dette med den gældende kutyme for forlig i Folketinget?
70. Kan ministeren fremsende en detaljeret tidslinje for forhandlings- og lovgivningsforløbet inkluderende en oversigt over hvilke notater, der er dateret /udarbejdet hvornår?
71. Vil ministeren oplyse, hvilke overvejelser Justitsministeriet har givet i forbindelse med lovgivningens tilblivelse?
72. Vil ministeren oplyse, hvilke kriterier loven skal opfylde, hvis den ikke skal opfattes som ekspropriativ i forbindelse med indgreb i aftaler med tilbagevirkende kraft?
73. I hvilket omfang har ministeren undersøgt andre modeller til løsning af denne udfordring for at undgå udfordringer med ekspropriation?
74. Kan ministeren godtgøre, at den valgte model er den mindst indgribende løsning af de tænkelige løsninger?
75. Har ministeren afvejet den foreslåede lovgivnings potentielle skadevirkninger – set i forhold til den målgruppe som er lovforslaget er målrettet imod?
76. Der er i forslaget lavet en undtagelsesklausul for at undgå ekspropriationsudfordringen. Kan en sådan undtagelsesregel iflg. ministeren blive for restriktiv, hvis den skal modvirke en ekspropriationsudfordring?

77. Lovforslaget beskriver, at der i enkelttilfælde kan være tale om ekspropriation. Har regeringens afsat midler til en kompensationsordning til virksomhederne?
78. Kan regeringen kort skitsere en opstilling af udlejers omkostninger, der skal dokumenteres i forbindelse med undtagelsesordningen?
79. Hvor mange sager forventer regeringen, at der vil komme og vil huslejenævnet være i stand til at takle denne udfordring?