

Analyse af lovændring mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger



Fredrik Bjerregaard Hird
Studienummer: 20145756
Cand.merc.jur.

&

Signe Bjerre Vestergaard Pedersen
Studienummer: 20143795
Cand.jur.

Kandidatspeciale 2020, Aalborg Universitet

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Fag: Lejeret

Abstract

The purpose of this thesis is to clarify the application of the Danish Housing Regulations Act section 5, subparagraph 2, in the light of the change in the law on short-term investments in private rental housing. The thesis aims to find which limitations and opportunities tenants, landlords and investors face as a result of the legislative change.

The Danish Housing Regulations Act will be the main law to this thesis, however the Rental Act will as the main law for rental control be involved to point out limitations and opportunities. To describe, classify, interpret and analyze existing law the thesis applies the legal dogmatic method, legal method, legal economic theory and interpretation of the law.

This thesis examines the current legal state of law with a comparison with the former legal position. Before the legislative change a lot of foreign investors had a special interest in buying old properties for rental purposes in Denmark. The former law had a few very easily met criteria making it possible to increase the rent considerably, the economic incentive for this was really big among investors. The investors mainly did this in the cities of Copenhagen, Frederiksberg, Aarhus, Odense and Aalborg. In order to prevent investors from eroding the rental housing market, the Danish Government entered into a political agreement, which resulted in the passing of the Housing Regulations Act.

The change of legislation has meant restrictions for landlords and a further protection of the tenants. The legislative change contains a waiting period of 5 years where the landlords can't increase the rent, in accordance with the Housing Regulations Act section 5, subparagraph 2. As a further requirement for the landlords, the energy requirement has been raised. This means that landlords can only make radical renovations after the rental has been brought up to the increased energy level. These new changes and restrictions are an outcome of a political deal to stop foreign investors increasing the rent level of privately-owned rental properties dramatically.

There has been a general wish for a simplification of the legislation of this area. The politicians decided to set up a committee, which should prepare different models for legislative changes that could help impact the law in the way the government and their supporting parties wanted.

The committee's different models will be used to examine if the legislative change could have been less restrictive.

Finally, the thesis examines some of the economic consequences in the light of the legislative change. The thesis will eventually examine whether the legislative change lives up to its purpose and contains the necessary considerations.

The result is that the legislative change shows that the legislation has changed the positions for tenants, landlords and investors. The legislation has become restrictive for landlords and investors and meant further protection for the tenants. The protection happens through restrictions to the landlords' ability to change the rent after a comprehensive improvement. Furthermore, the requirements for the Rent Committee have been increased, with more stringent requirements before comprehensive improvements can be made. The legislative change could have been of a less restrictive character, seen in the light of the different initiatives proposed by the committee.

Indholdsfortegnelse

Abstract.....	1
1. Indledning.....	5
2. Problemformulering	6
3. Afgrænsning	6
4. Metode og kandidatspecialets opbygning	7
4.1 Metode og kildeovervejelser.....	7
4.2 Kandidatspecialets opbygning	10
5. Boligreguleringslovens anvendelsesområde	12
6. Lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål.....	13
6.1. Generel lejefastsættelse efter boligreguleringsloven.....	13
6.2. Tidligere gældende lejefastsættelse.....	15
6.3. Sammenfatning.....	18
7. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som vedtaget i 1996	19
7.1. Huslejenævnets afgørelser efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.....	20
7.2 Delkonklusion	22
8. Tidligere lovændringer	23
8.1. Lov nr. 406 af den 31. maj 2000	23
8.1.1 Vedligeholdelse og forbedringsarbejder.....	23
8.2. Lov nr. 310 af den 30. marts 2015	25
8.3. Delkonklusion	28
9. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 som vedtaget i 2020	29
9.1. Lov nr. 817 af 09/06/2020.....	30
9.1.1 Styrkelse af lejerne	30
9.1.2 Ændring af det lejedes værdi.....	31
9.1.3. Krav til Huslejenævnet	31
9.2 Lov nr. 818 af 09/06/2020.....	33
9.2.1 Karensperiode.....	33
9.3 Lov nr. 819 af 09/06/2020.....	35
9.3.1 Øgede energikrav.....	35
9.4 Delkonklusion	37
10. Ekspertgruppens rapport.....	40
10.1 Analyse af ekspertgruppens initiativer	40
10.1.1 Model A-D.....	40
10.1.2. Alternativ model 1-3.....	46
10.2 Delkonklusion	49
11. Økonomiske konsekvenser	52
11.1 Det private marked for udlejningsejendomme	52
11.1.1 Prisudviklingen i det private udlejningsmarked	52

11.2 Analyse af de økonomiske konsekvenser.....	55
11.3 Boligreguleringsloven i praksis for investorer og udlejere	58
11.4 Delkonklusion	59
12. Konklusion.....	60
Litteraturliste	64
1. Afgørelser.....	64
2. Artikler	64
3. Juridisk litteratur	65
4. Lovforarbejder.....	66
5. Lovgivning	65
6. Undersøgelser og rapporter.....	66
7. Øvrige	67
Bilag.....	67

1. Indledning

I Danmark er betydelige dele af reguleringen på det lejeretlige område beskyttelsespræceptiv. Det gælder også regulering af lejens størrelse, da udlejerne ellers ville kunne opnå fordelagtige investeringer på lejeboligmarkedet på bekostning af lejerne. Omvendt er der også en politisk interesse i, at det kan betale sig for udlejerne at istandsætte og vedligeholde den ældre boligmasse. For lejeboliger, der er beliggende i regulerede kommuner, er det muligt at fastsætte en husleje efter boligreguleringslovens¹ § 5, stk. 2, for de lejemål, der er gennemgribende renoveret. Det betyder, at lejen umiddelbart kan fastsættes højere, end hvad der ellers er gældende efter boligreguleringsloven. Det har blandt andet betydet, at kapitalfonde har opkøbt ældre lejemål, og gennemgribende forbedret dem, for derefter at udbyde dem på lejemarkedet til en væsentlig højere leje.²

Udgangspunktet er, at huslejen for et boliglejemål i regulerede kommuner ikke må fastsættes til et større beløb end dækningen af ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Har udlejer gennemgribende forbedret lejemålet, må lejen ikke fastsættes således, at den overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det lejedes værdi vurderes ud fra et sammenligningsprincip efter lejelovens § 47, stk. 2. Lejen bliver herved sammenlignet med den leje, der er almindelig gældende i området for en tilsvarende lejebolig. Blandt andet på grund af afvejningen omkring det lejedes værdi, har boligreguleringslovens § 5, stk. 2, givet udlejere mulighed for at få et højere afkast gennem en leje, der er fastsat herefter.

Lejestigningsproblematikken blev kendt i offentligheden, da den udenlandske kapitalfond Blackstone opkøbte en række ældre udlejningsejendomme i Københavnsområdet. Kapitalfonden opkøbte primært ejendomme med ældre og slidte lejemål, der have potentiale for gennemgribende forbedringer og dermed lejestigninger. Kapitalfonden blev på den baggrund genstand for flere klagesager ved huslejenævnene, da flere lejere mente, at deres husleje væsentligt oversteg det lejedes værdi.

Denne problematik førte til et ønske i den danske regering om at begrænse investeringsfonde i at udnytte det danske lejeboligmarked. På den baggrund indgik regeringen i samarbejde med

¹ Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, LBK nr. 929 af 4. september 2019, herefter boligreguleringsloven

² Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, den 30. januar 2020, s. 2

Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet den 30. januar 2020 en politisk aftale om kortsigtede investeringer på lejeboligmarkedet. Den politiske aftale resulterede i tre lovforslag (LF nr. 176, LF nr. 177 og LF nr. 178), der blev vedtaget den 4. juni 2020, og trådte i kraft den 1. juli 2020.

Gennem tiden er boligreguleringsloven § 5, stk. 2, blevet ændret. I år 2000 blev bestemmelsen ændret, så den indeholdt en præcisering af de forbedringsarbejder, der falder ind under boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Igen i 2020 har bestemmelsen været genstand for en større lovændring. På baggrund af denne lovændring, koncentrerer kandidatspecialet sig om retstilstanden for gennemgribende renoverede lejemål, der er beliggende i regulerede kommuner.

Kandidatspecialets formål er at skabe klarhed over retstilstanden efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Kandidatspecialet vil endvidere klarlægge, hvilke begrænsninger og muligheder den seneste lovændring har, ud fra den tidligere retstilstand. Kandidatspecialet tager udgangspunkt i både lejerne, udlejerne og investorernes perspektiv.

2. Problemformulering

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, herunder set i lyset af lovændringen mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

Kandidatspecialet vil klarlægge retstilstanden, samt de juridiske og økonomiske begrænsninger og muligheder ved lovændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Yderligere vil kandidatspecialet belyse formålet med lovændringen og vurdere om lovændringen kunne have været mindre indgribende.

3. Afgrænsning

Lovændringen, som kandidatspecialet tager udgangspunkt i, omhandler også andelsboliger og huslejenævne. Problemstillinger og lovændringer, som omhandler huslejenævne vil kun blive belyst i det omfang, det vedrører kandidatspecialets emne. Lovændringen vedrørende andelsboliger, der er valuarvurderede, vil ikke blive behandlet i dette kandidatspeciale.

Lejeloven³ vil blive behandlet i det omfang, det vedrører kandidatspecialets emne. Almenlejeloven og erhvervslejeloven er ikke genstand for specialets emne, og vil derfor ikke blive behandlet. Lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse vil ikke blive særskilt behandlet, selvom de udgør undtagelser til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Kandidatspecialets økonomiske analyse indeholder estimer ved en afskaffelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Estimerne bruges udelukkende til at perspektivere de mulige konsekvenser ved lovændringen, ud fra udlejernes og investorernes perspektiv.

4. Metode og kandidatspecialets opbygning

4.1 Metode og kildeovervejelser

Kandidatspeciale er en undersøgelse af den retlige regulering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og tager derfor udgangspunkt i den retsdogmatiske metode for at beskrive og analysere gældende ret, der knytter sig til specialets emne.⁴ Udgangspunktet for undersøgelsen er derfor loven og fortolkning af loven. Ved fortolkning af loven anvendes primært ordlydsfortolkning og formålsfortolkning. Som udgangspunkt går lovgivningen forud for alle andre retskilder, da lovgivningen er retligt bindende for borgerne og som udgangspunkt kan håndhæves ved domstolene.⁵

Leje af lokaler er reguleret i lejeloven, almenlejeloven, erhvervslejeloven samt boligreguleringsloven. Hvilken lov, der finder anvendelse, bestemmes ud fra lejeaftalen og lejemålets adresse. Specialet tager udgangspunkt i de lejemål, der reguleres efter boligreguleringsloven. I Danmark gælder særregler for boliglejemål, der er placeret i regulerede kommuner. I dag er langt de fleste kommuner i Danmark regulerede kommuner. En reguleret kommune betegnes ved at have over 20.000 indbyggere i 1979, jf. boligreguleringslovens § 1. Kommunalbestyrelsen kan dog beslutte at fravige udgangspunktet om at anvende den gældende lovregulering for en reguleret kommune. Det sker ved, at kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om at afskaffe reglerne, jf. boligreguleringslovens § 1, stk. 1, 2. pkt.

³ Lov om leje, LBK nr. 927 af 9. april 2004, herefter lejeloven

⁴ Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 190.

⁵ Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 228 f.

Udgangspunktet for de regulerede kommuner betyder, at boligreguleringslovens bestemmelser er gældende, og bestemmelsen vedrørende fastsættelse af husleje finder anvendelse. Bestemmelserne finder dog undtagelsesvis ikke anvendelse på ejendomme, hvor mere end 80% af bruttoarealet den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse, også kaldt 80/20-ejendomme, enkeltværelser, små huse og ustøttede private plejeboliger jf. boligreguleringslovens § 3, stk. 3-6.

Som fortolkningsbidrag anvendes forarbejder, da de er mere detaljerede end selve loven. Forarbejderne til en lov uddyber baggrunden for loven og kan bidrage til, hvordan den skal fortolkes. Forarbejderne udgør derfor et supplement til forståelse eller fortolkning af loven. Det bemærkes, at forarbejderne ikke udgør en retskilde, da forarbejderne ikke er bindende for borgerne.⁶ Forarbejderne knyttet til boligreguleringsloven har en væsentlig betydning som fortolkningsbidrag. Særligt forarbejderne til lovforslagene, der vedrører ændringen af § 5, stk. 2, vil blive brugt til at beskrive formålet med lovændringen. Endvidere vil kandidatspecialet inddrage forarbejderne fra tidligere gældende lovgivning, som vil blive brugt til fortolkning af det oprindelige formål med boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Desuden vil kandidatspecialet inddrage praksis fra huslejenævnene samt domstolspraksis. Da kandidatspecialet belyser en retsregel, der trådte i kraft den 1. juli 2020, skal det bemærkes, at der under tiden for kandidatspecialets udarbejdelse, ikke er offentliggjort praksis inden for lovområdet. De afgørelser der inddrages i kandidatspecialet, er afgjort på baggrund af den tidligere gældende § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Retspraksis bliver udledt af domstolsafgørelser, der bliver truffet af højesteret, landsretterne, byretterne eller af særdomstolene. Domstolsafgørelserne har en høj retskildemæssig værdi, da en dom kan danne præcedens for efterfølgende juridiske afgørelser. Ved indbringelse af lejeretlige afgørelser omtales byretten som boligretten. Rangfølgen fra højesteret til byretten betyder, at de overordnede domstoles afgørelser har særlig vægt i forhold til de afgørelser, der træffes af byretterne. Det betyder, at højesteretsdommene har den største præjudikatværdi.⁷ Retspraksis har en høj retskildemæssige værdi, da dommenes præjudikatværdi danner mønster for fremtidige afgørelser. Samtidig underbygger retspraksis et effektivitets- og retssikkerhedshensyn.⁸ Specialet inddrager domme afsagt af boligretten, med henblik på at

⁶ Evald, At tænke juridisk, s. 37

⁷ Evald, At tænke juridisk, s. 48

⁸ Evald, At tænke juridisk, s. 43

fastlægge retstilstanden for boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ved lejeretlige tvister i regulerede kommuner indbringes sagerne normalt først i huslejenævne. Afgørelser, der er truffet af huslejenævne, er administrative afgørelser, jf. boligreguleringslovens § 35, stk. 1.

Huslejenævnets afgørelser i Københavns Kommune kan indbringes for Ankenævnet for københavnske huslejenævn, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnets afgørelser i andre kommuner kan indbringes til boligretten ved at udtage stævning, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 1. Indbringes huslejenævnets afgørelse ikke for boligretten, har afgørelsen retskraft.

Trafik,- Bygge- og Boligstyrelsen driver i fællesskab med Grundejernes Investeringsfond, Huslejenavn.dk, der offentliggør et udvalg af principielle afgørelser, som er behandlet hos de større husleje- og beboerklagenævn. Det er derfor ikke alle afgørelser, der træffes af huslejenævne, der bliver offentliggjort. Huslejenævnenes afgørelser vil blive brugt til fortolkning af loven. Da afgørelserne vedrørende investeringsfonden Blackstone ikke er offentliggjort, har vi i samarbejde med København- og Frederiksberg Huslejenavn fået aktindsigt i nogle af nævnets afgørelser vedrørende Blackstone og dettes danske administrationsselskab. Afgørelserne vedlægges som bilag 1-3.

Retslitteratur giver ofte udtryk for en forfatters opfattelse af, hvordan retskilderne skal forstås, og litteraturen kan derfor være påvirket af forfatternes holdninger. Kandidatspecialet inddrager relevant lejeretlig litteratur i form af artikler og bøger, som belyser problemstillingerne. Litteraturen er med til at give forskellige forståelser for konkrete udfordringer, som udlejere og lejere tilkendegiver. Til uddybning og besvarelse af kandidatspecialets problemstilling vil der blive anvendt et udvalg af retslitteratur. Da dette ikke udgør en retskilde, vil litteraturen blive anvendt til at inspirere med angivelse af hensyn og give overblik til forståelse af lejereguleringen.

I den politiske aftale, som lægger til grund for lovændringen, indgår der økonomiske betragtninger. Der vil også i dette kandidatspeciale indgå økonomiske betragtninger, som perspektiverer til de mulige konsekvenser for udlejere og investorerne efter lovændringen. Specialet vil også indeholde en økonomisk analyse, som vil tage udgangspunkt i den retsøkonomiske teori. Denne teori indenfor områder, hvor juraen overlapper og hænger sammen med økonomien. Den retsøkonomiske teori har særligt fokus på, at der genereres den

størst mulige samfundsmæssige ressourceanvendelse. Denne teori anvendes, da lovændringen vil have økonomiske konsekvenser, set i lyset af den juridiske ændringer i retstilstanden.⁹

I dette kandidatspeciale indgår der økonomiske betragtninger og estimater, der forefindes i økonomiske rapporter. Kandidatspecialet vil tage hensyn til rapporternes validitet, da disse er udarbejdet af interesseorganisationer. Specialet vil forholde sig kritisk til de økonomiske estimater og betragtninger som er indeholdt i rapporterne, da disse kan være genstand for en interessekonflikt.

Til besvarelse af problemformuleringen anvendes den juridiske metode for at tage stilling til de retlige problemstillinger, som ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, tilsigter at regulere.¹⁰

4.2 Kandidatspecialets opbygning

Kandidatspecialet indeholder 12 afsnit:

Afsnit 1-4 indeholder en beskrivelse af kandidatspecialets emne, samt en vurdering af de forhold, der ikke vil blive taget stilling til i specialet. Afsnit 1-5 omfatter desuden en gennemgang af, hvordan specialets problemstilling vil blive behandlet metodisk. Slutteligt gennemgås de relevante retskilder og deres værdi.

Afsnit 5-6 klarlægger lovgivningens anvendelsesområde og gennemgår tidligere gældende samt gældende regler for lejefastsættelse for lejemål der er gennemgribende forbedrede. Afsnit 6 indeholder afgørelser, der er markeret ved indrykning.

Afsnit 7-8 behandler den tidligere gældende retstilstand for gennemgribende forbedrede lejemål, og der vil i forlængelse heraf gennemgås afgørelser fra huslejenævnene, som udspringer fra kandidatspecialets problemstilling. Afgørelser markeres ved indrykning. For at vurdere hvordan retstilstanden har ændret sig, indeholder afsnit 8 en gennemgang af tidligere lovændringer.

Afsnit 9 klarlægger den gældende retstilstand for gennemgribende forbedrede lejemål efter lovændringen af boligreguleringsloven.

⁹ Bryde Andersen, Ret & Metode, s. 107

¹⁰ Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, s. 178.

Afsnit 10 indeholder en vurdering af mulige initiativer, med henblik på at kunne vurdere, om lovændringen kunne have været mindre indgribende.

Afsnit 11 indeholder en økonomisk analyse af udlejningsejendomme med baggrund i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Afsnit 12 indeholder den samlede vurdering af kandidatspecialets juridiske og økonomiske analyse.

5. Boligreguleringslovens anvendelsesområde

På det lejeretlige område er lejeloven hovedloven, og lovens bestemmelser finder fuldt ud anvendelse ved lejemål, som er placeret i uregulerede kommuner. Befinder lejemålet sig i en reguleret kommune, finder boligreguleringslovens bestemmelser vedrørende fastsættelse og regulering af lejen anvendelse, og boligreguleringsloven erstatter dermed lejelovens bestemmelser. Er lejemålet derimod en 80/20-ejendom, et enkeltværelse, et småhus eller en ustøttet privat plejebolig, finder lejeloven anvendelse, selvom disse lejemål befinder sig i en reguleret kommune.¹¹ Der er som udgangspunkt aftalefrihed mellem lejer og udlejer, men mange af lejelovens bestemmelser er beskyttelsespræceptive over for lejer.¹² Indgår lejer og udlejer en aftale, som strider mod lejelovens præceptive bestemmelser, vil aftalen være ugyldig.¹³

Som beskrevet finder boligreguleringsloven anvendelse i regulerede kommuner. Det betyder, at boligreguleringsloven er gældende i de kommuner, hvor befolkningen den 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere, jf. boligreguleringslovens § 1, stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne skal gælde eller ikke skal gælde uanset udgangspunktet, jf. boligreguleringslovens § 1, stk. 1, 2 pkt. og stk. 2.

Boligreguleringsloven fastsætter regler af betydning for lejefastsættelse for visse ejendomme. 80/20-ejendomme, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 3, er ejendomme, hvor mere end 80% af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 blev anvendt som erhvervsejendomme. 80/20-ejendomme er fritaget for lejefastsættelse efter den omkostningsbestemte leje, og i stedet gælder lejelovens § 47-53.¹⁴ Småhuse, jf. boligreguleringslovens 4, stk. 5, er ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For småhuse gælder fastsættelsen ud fra en omkostningsbestemt husleje ikke, jf. § 3, stk. 5. Disse lejemål reguleres efter *det lejedes værdi*, men bliver sammenlignet med lejemål, hvis husleje er fastsat efter den omkostningsbestemte husleje, jf. boligreguleringslovens § 29 c. Det betyder, at ejendomme der indeholder 7 eller flere beboelseslejligheder, er omfattet af den *omkostningsbestemte leje*.

¹¹ Edlund, Boliglejeret, s. 50

¹² Edlund, Boliglejeret, s. 70

¹³ Edlund, Boliglejeret, s. 71

¹⁴ Edlund, Boliglejeret, s. 337

Undtagelsesvis er småhuse, der er byfornyset efter lov nr. 381 af 10/6 1997, omfattet af den omkostningsbestemte husleje.¹⁵

6. Lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål

Lejefastsættelse efter boligreguleringsloven sker som udgangspunkt efter princippet om den omkostningsbestemte lejefastsættelse, dog med undtagelse for lejemål der er gennemgribende forbedret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. For lejemålene, der genudlejes efter en gennemgribende forbedring, kan lejen fastsættes efter princippet om det lejedes værdi. Nærværende afsnit vil redegøre for og sammenligne de to forskellige lejefastsættelser.

6.1. Generel lejefastsættelse efter boligreguleringsloven

I boligreguleringsloven sker lejefastsættelsen som udgangspunkt efter den omkostningsbestemte leje. Det centrale ved anvendelsen af denne lejefastsættelse er, at lejen skal dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og et afkast af ejendommens værdi. Udlejer har hjemmel til at kræve lejen forhøjet, hvis lejen ikke dækker driftsudgifterne samt afkast, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 1, 1. pkt. Ønsker udlejer at lave en lejeforhøjelse, beregnes huslejen som forskellen mellem driftsudgifterne og afkast mod de aktuelle lejeindtægter.¹⁶ For at udligne lejeniveauet i en ejendom, bliver lejeforhøjelsen fordelt, så den forlods pålægges de lejligheder, der efter den indbyrdes værdi, har den laveste leje, jf. boligreguleringslovens § 10, stk. 1.

Ejendommens nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring samt beløb, der afsættes til vedligeholdelse, jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1. Udgifterne skal være nødvendige og knytte sig til ejendommen, og disse udgifter skal være rimelige. På baggrund af en afvejning omkring hvad der er rimelige udgifter, har flere huslejenævn fastsat normtal for en rimelig betaling for sædvanlige ydelser.¹⁷

Afkast af ejendommens værdi opgøres som hovedregel til 7% af den ejendomsværdi, der den 1. april 1973 ved 15. almindelige vurderinger er fastsat, jf. boligreguleringslovens § 9, stk. 1.

¹⁵ Lovbekendtgørelse, nr. 260 af 7. april 2003, jf. § 51, stk. 1.

¹⁶ Edlund, Boliglejeret, s. 275

¹⁷ Edlund, Boliglejeret, s. 288

Særligt for ejendomme, der er taget i brug efter 1963, må afkastningsgraden beregnes ud fra et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige prioritetslån, der er blevet optaget til finansiering af ejendommens opførelse. Herudover må der tillægges en lovbestemt forrentning af den resterende del af egenfinansieringen, dog med fradrag af lejeindskud, jf. boligreguleringslovens § 9, stk. 2.

Yderligere gælder der særregler for indeksfinansierede ejendomme, hvor udlejer kan beregne sit afkast som den rente, udlejer løbende betaler på sit indeksslån, der er blevet optaget til finansiering af ejendommens opførelse, samt med et tillæg af 4% af den indekserede hovedstol. Ydermere kan udlejer beregne en forrentning på 4% af den resterende anskaffelsessum, dog med fradrag af lejeindskud, jf. boligreguleringslovens § 9, stk. 3. Samtidig gælder der særregler for ejendomme, der udlejes af udlejere, der er omfattet af lov om realrenteafgift, og hvor ejendommen er taget i brug efter 1. januar 1989. Herved kan udlejer beregne det samme afkast som for de indeksfinansierede ejendomme, jf. boligreguleringslovens § 9, stk. 4.

Den omkostningsbestemte husleje udgør på den baggrund et maksimum for den leje, der kan aftales, når lejemålet udlejes, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Undtagelsesvis gælder den omkostningsbestemte leje ikke for de lejemål, der genudlejes efter en gennemgribende forbedring. Lejen for disse lejemål er ikke begrænset til den omkostningsbestemte leje, men derimod gælder princippet om, at lejen ikke må overstige det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Princippet om det lejedes værdi vurderes ud fra en sammenligning med den gældende leje i området for tilsvarende ejendomme. Ved sammenligningen lægges der vægt på beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Forskellen på de to forskellige lejefastsættelser fremstår blandt andet ved, at lejen efter den omkostningsbestemte leje ikke frit kan aftales, og huslejen må ikke overstige ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Selvom denne beregning umiddelbart kan resultere i en høj leje, må en omkostningsbestemt lejeforhøjelse ikke overstige det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 2. Værdien af det lejede vurderes på baggrund af en sammenligning af den leje, *“der er almindelig gældende for tilsvarende lokaler, herunder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet,*

*udstyr og vedligeholdelsesstand, jf. lejelovens § 47, stk. 2.*¹⁸ Sammenligningsgrundlaget er derfor, hvilken leje, der betales i tilsvarende lejeforhold.¹⁹ Denne afvejning betyder, at lejen efter det lejedes værdi oftest er højere end lejen efter den omkostningsbestemte leje.

6.2. Tidligere gældende lejefastsættelse

Fastsættelsen af lejen for et gennemgribende forbedret lejemål kunne frem til den gældende lovændring i 2020 fastsættes, så den ikke *væsentligt oversteg det lejedes værdi*. Bestemmelsen lød som følgende:

*“Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje.”*²⁰

Det betød, at de lejemål, der var gennemgribende forbedret, ikke var begrænset til *den omkostningsbestemte leje*. Lejen kunne derfor fastsættes højere under hensynet til, at lejen ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Den høje lejefastsættelse fik flere lejere til at indbringe tvister om lejens størrelse for huslejenævnene med påstand om, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi.²¹ Den omtalte investeringsfond, *Blackstone*, har haft flere sager ved København- og Frederiksberg Huslejenævn, hvor lejerne har påstået, at investeringsfonden har fastsat en leje for gennemgribende forbedrede lejemål, der væsentligt oversteg det lejedes værdi.

Før lovændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i 2020 var der indenfor lejefastsættelsen af det lejedes værdi en skønsmargin, der betød, at lejen ikke *væsentligt* måtte overstige det lejedes værdi. Skønsmarginen betød, at lejen kunne fastsættes op til 10% højere end det lejemål, der har været genstand for en sammenligning.²²

I TBB: 2015.385 lagde landsretten særlig vægt på, at en leje, der var 9,2% højere end det lejedes værdi, ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Ud fra en samlet vurdering lagde landsretten til grund, at lejen ikke var mere byrdefuld for lejer, sammenlignet med

¹⁸ jf. lejelovens § 47, stk. 2, 1. pkt.

¹⁹ Edlund, Boliglejeret, s. 228

²⁰ jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 2. pkt.

²¹ jf. bilag 1-3 om huslejenævnenes afgørelser

²² Edlund, Boliglejeret, s. 227

de andre lejere i ejendommen, selvom lejers husleje var 130 kr. dyrer pr. m². Den aftalte leje blev godkendt af landsretten med henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 9.

Efter praksis træffes afgørelserne om lejens værdi af huslejenævnet i første instans, og huslejenævnet har umiddelbart et fagligt kendskab til den gældende leje i området for de forskellige nævn. Et nævnsmedlem lagde i huslejenævnets afgørelse, der er vedlagt som bilag 1, vægt på nogle kriterier for at vurdere lejeniveauet. Den omtalte lejebolig i afgørelsen er ejet af Blackstone og udlejet af investeringsfondens danske datterselskab.

I forbindelse med huslejenævnets møde ved Frederiksberg Kommune den 26. juni 2019 anmodede lejer huslejenævnet om at tage stilling til, om udlejer opkrævede en højere leje end tilladt efter lejelovgivningen. Den årlige leje udgjorde 1.969 kr. pr. m², hvor lejemålet udgjorde 110 m². Udlejer lagde til grund for sin påstand, at lejemålet var gennemgribende forbedret, og udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Nævnets bygningssagkyndige besigtigede lejemålet, og på grundlag af denne besigtigelse fandt huslejenævnets formand og ejerrepræsentanten, at lejemålet utvivlsomt var gennemgribende forbedret, og at lejen på den baggrund kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Flertallet vurderede dog, at en lejen svarende til 1.969 kr. pr. m², sammenlignet med andre lejemål, væsentligt oversteg det lejedes værdi. Ejerrepræsentanten ville skønsomt godkende en leje svarende til 1.600 kr. pr. m². Lejerrepræsentanten lagde vægt på en undersøgelse foretaget af Velfærdsministeriet omhandlende lejeniveauet for § 5, stk. 2. Undersøgelsen viste, at § 5, stk. 2, lejemål i København/Frederiksberg primo 2007 havde en leje omkring 941 kr. pr. m². Lejerrepræsentanten lagde vægt på, at det lejedes værdi var steget med udviklingen af den omkostningsbestemte leje. Ifølge forbrugerprisindeksets husleje-post var indekset i perioden 2007-2019 steget fra 80,6 til indeks 105,2 (30,5%). Lejerrepræsentanten lagde til grund, at lejen må antages at stige med samme procentsats, hvorfor lejeniveauet vurderes til cirka 1.228 kr. pr. m². Formanden stemte derimod for at fastsætte lejen til 1.450 kr. pr. m² og lagde ikke vægt på de samme kriterier som ejerrepræsentanten eller lejerrepræsentanten. Da der var stemmelighed, udgjorde formandens stemme udslaget, og lejen blev nedsat til 1.450 kr. pr. m².²³

²³ jf. bilag 1, s. 11-16

Selvom det må antages, at huslejenævnet har kendskab til lejeværdien i deres pågældende områder, viser ovenstående afgørelse fra Frederiksberg Kommunes huslejenævn, at der før lovændringen i 2020 var et bredt skøn over lejeniveauet, samt forskellige vurderinger af, hvorledes lejeværdien fastsættes. Ud fra hvad ejerrepræsentanten mente, lejen skulle fastsættes efter, ville lejen udgøre 14.666 kr. pr. mdr. Til sammenligning med, hvad lejerrepræsentanten mente, den skulle fastsættes til 11.256 kr. pr. mdr., udgør forskellen 3.410 kr. pr. mdr. i husleje for en almindelig lejer. Samme overvejelser over det lejedes værdi gjorde det sammen nævn ved afgørelsen, der er vedlagt som bilag 1.

Ved huslejenævnets møde i Frederiksberg Kommune den 8. marts 2019 anmodede Lejernes LO, på vegne af lejer, huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse. Efter lejekontraktens § 11, fremgik det, at lejemålet var udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Lejen udgjorde på den baggrund 1.855 kr. pr. m² årligt ved 60 m². Nævnets bygningssagkyndige besigtigede lejemålet. På den baggrund og sammenholdt med de dokumenterede afholdte udgifter for forbedringer fandt huslejenævnets formand og ejerrepræsentanten, at lejemålet utvivlsomt var gennemgribende forbedret. Lejen blev dog skønnet til væsentligt at overstige det lejedes værdi, sammenlignet med andre lignende lejemål. Nævnets formand stemte på den baggrund for at nedsætte lejen til 1.450 kr. pr. m². pr. år. Ejerrepræsentanten stemte for at nedsætte lejen, men at fastsætte den højere end, hvad nævnets formand stemte for. Lejerrepræsentanten lagde en undersøgelse foretaget af Velfærdsministeriet til grund for at nedsætte lejen til 1.200 kr. pr. m². En undersøgelse viste, at værdi af lejen i København/Frederiksberg i 2007 udgjorde 941 kr. pr. m². Udviklingen for moderniserede lejemål var i perioden steget med udviklingen for den omkostningsbestemte leje, som fulgte forbrugerprisindekset. For perioden var indekset steget med 30%, hvilket betød en lejeværdi på 1.200 kr. pr. m². årligt, som lejerrepræsentanten ville godkende. Ved tilfælde af stemmelighed, blev formandens stemme udslagsgivende, og lejen blev på den baggrund nedsat til 1.450 kr. pr. m². pr. år.²⁴

Det lejedes værdi var på baggrund af skønsmarginen svært at fastlægge før lovændringen i 2020. Det medførte, at de lejemål, der blev udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev

²⁴ jf. bilag 1, s. 17-22

fastsat efter en leje, der ikke *væsentligt overstiger det lejedes værdi*. Problemstilling voksede i takt med skønsmarginen af det lejedes værdi, der gjorde det muligt at øge lejeniveauet. I dag indeholder boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke et skønsmargin som ”væsentligt” og lejen fastsættes *“ved lejeaftalens indgåelse, må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3 i lov om leje, jf. dog stk. 3-7 og 73, stk. 3, i lov om leje.”*²⁵ Lejen fastsættes derfor ud fra *“en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.”*²⁶

6.3. Sammenfatning

Lejen fastsættes efter boligreguleringsloven som den *omkostningsbestemte leje*, dvs. at huslejen som udgangspunkt ikke må overstige ejendommens driftsudgifter, lovbestemte afkast og forbedringsforhøjelser, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, 1. pkt. Efter lejeloven fastsættes lejen til det lejedes værdi, hvis lejens størrelse ikke er aftalt, jf. lejelovens § 4, stk. 4. Lejen, der fastsættes efter den omkostningsbestemte leje, er oftest lavere end en lejefastsættelse efter det lejedes værdi. Det er derfor mere attraktivt for udlejerne at fastsætte lejen efter det lejedes værdi i stedet for efter den omkostningsbestemte leje.

Efter lovændringen i 2020 er det ikke længere muligt at fastsætte huslejen op til 10% højere end de lejemål, der er genstand for en sammenligning efter lejelovens § 47, stk. 2. Før lovændringen gjorde skønsmarginen det attraktivt for udlejerne at udleje lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da udlejerne på den måde kunne omgå den lavere lejefastsættelse efter den omkostningsbestemte leje.

²⁵ jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 1. pkt.

²⁶ Jf. lejeloven § 47, stk. 2, 1. pkt.

7. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som vedtaget i 1996

Oprindeligt blev § 5, stk. 2, i Boligreguleringsloven indført ved lov nr. 461 af 12. juni 1996. Formålet var at udarbejde et særligt regelsæt for lejefastsættelse i lejemål, som både var blevet forbedret og gennemgribende renoveret. Forud for § 5, stk. 2, var praksis, at lejemålene blev forbedret i et omfang, der medførte, at lejemålene ikke kunne sammenlignes med ejendommens øvrige ikke-forbedrede lejemål. Praksis havde vist, at lejemålene ikke behøvede at have gennemført omfattende forbedringer, før lejemålet ikke var genstand for en sammenligning. Under dette hensyn, kunne den aftalte leje ikke anses at være mere byrdefuld for lejerne af de forbedrede lejemål.²⁷ Lejen kunne herefter fastsættes efter princippet om det lejedes værdi. Lovgiver ønskede at indføre en grænse for lejen i forbedrede lejemål, så huslejen ved lejeaftalens indgåelse ikke kunne fastsættes til et beløb, som væsentligt oversteg det lejedes værdi. Samtidigt var det lovgivers ønske, at der fortsat var relevante incitament for udlejerne til at foretage gennemgribende forbedringer i private lejemål, så ældre lejemål blev fornyet.²⁸

Bestemmelsen fra 1996 bevirkede, at det var muligt for udlejerne at hæve huslejen markant efter en gennemgribende forbedring, og dermed fik udlejerne mulighed for at få et favorabelt afkast gennem en høj fastsat leje. Dette havde også utilsigtede konsekvenser. Reglen tiltrak udenlandske investorer, som har opkøbt ejendomme med gamle og slidte lejemål. Investorerne gennemførte gennemgribende forbedringer af lejemålene, og udlejede dem herefter med en høj leje. Derefter afhændende investorerne ejendommene til væsentligt højere priser. Det resulterede i en række kortsigtede investeringer, der har påvirket huslejeniveauet på boliglejemarkedet.

Selvom boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fastsatte en øvre grænse for huslejen ved, at lejen ikke væsentligt kunne overstige det lejedes værdi, viste problematikken sig især, da de gennemgribende forbedringer primært skete i de store bykommuner, København, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg. Da flere lejemål blev gennemgribende forbedret, steg lejeniveauet ved, at lejen for de gennemgribende forbedrede lejemål blev fastsat ud fra det lejedes værdi, som var højere end den omkostningsbestemte leje. Da den samlede boligmasse af de gennemgribende forbedrede lejemål blev øget, kunne de gennemgribende forbedrede lejemål kun sammenlignes andre lejemål, som også havde en høj husleje. Dette udgangspunkt og muligheden for at fastsætte lejen inden for en skønsmargin, der ikke *væsentligt* oversteg det

²⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s.10

²⁸ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 10 f.

lejedes værdi, gjorde det muligt at fastsætte lejen højere end for de lejemål, som udgjorde sammenligningsgrundlaget.

Siden 1996 er huslejepriserne generelt steget mere end forbrugspriserne. Inden for de private udlejningsboliger har der i gennemsnit været en huslejestigning på 3,6 % pr. år over en periode på 30 år. Lejemålene med en omkostningsbestemt leje er i perioden steget med 2,4 % pr. år. Forbrugspriserne er i samme periode i gennemsnit er steget med 1,8 % pr. år. Huslejerne ved de private udlejningsboliger er derfor steget dobbelt så meget som forbrugerpriserne. De lejemål, som er gennemgribende forbedret, har i gennemsnit en leje på 1.407 kr. pr. m² og lejemål i samme ejendom, med en omkostningsbestemt leje, havde i gennemsnit en leje på 779 kr. pr. m². Lejen er derfor i gennemsnit 628 kr. pr. m² højere end i lejemål, der var udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.²⁹

7.1. Huslejenævnets afgørelser efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Følgende afgørelser fra København og Frederiksbergs huslejenævn vil give et indblik i den problematik, som investeringsfonden Blackstone har været genstand for.

Ved Københavns Huslejenævns møde den 4. oktober 2019, blev nævnet bedt om at tage stilling til lejens størrelse pr. 1. oktober 2017. Af lejekontraktens § 11 fremgik det, at lejemålet var totalmoderniseret, og at lejen var fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Den aftalte leje udgjorde 1.641 kr. pr. m² ved 99,5 m². Efter huslejenævnets besigtigelse kunne nævnet konstatere, at lejemålets køkken og badeværelse var nyere moderniseret. Nævnet lagde til grund for sin afgørelse, at efter den foretagne besigtigelse og sagens materiale, var nævnet af den opfattelse, at der utvivlsomt var tale om et gennemgribende moderniseret lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og at forbedringerne var gennemført indenfor en periode på 2 år, samt at forbedringerne væsentligt havde forøget det lejedes værdi. Flertallet var dog af den opfattelse, at lejen pr. d. 1. januar 2019 væsentligt oversteg det lejedes værdi, og nedsatte lejen til 1.480 kr. pr. m². Afgørelsen blev af udlejer anket til ankenævnet. Udlejer påstod, at der var brugt betydelige midler til at renovere lejemålet, og det lejedes værdi burde være væsentligt højere end 1.480 kr. pr. m². Ankenævnet besigtigede lejemålet, og bemærkede, at lejemålet var gennemgribende forbedret efter et beløb, der

²⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 13

overstige beløbsgrænsen. Forbedringerne var desuden udført indenfor en periode på 2 år. Dog vurderede et flertal i ankenævnet, at den aftalte leje pr. 1. januar 2019 væsentligt oversteg det lejedes værdi, og stadfæstede på den baggrund huslejenævnets afgørelse.³⁰

Samme problematik forelå ved Ankenævnets afgørelse, der er vedlagt i bilag 3. Væsentligt for begge afgørelser er, at det samme udlejer. Det bemærkes, at udlejer ved navn Kereby ApS er et datterselskab, der ejes af investeringsfonden Blackstone. Efter Blackstone kom i medierne, skiftede deres danske selskab navn fra 360 North til Kereby ApS.³¹

Ved Københavns Huslejenævns møde den 19. august 2019, blev nævnet bedt om at tage stilling til huslejens størrelsen. Ved lejemålets begyndelse den 1. december 2015 var den aftalte leje 1.550 kr. pr. m² ved 126 m². Af lejekontrakten fremgik det, at lejemålet var gennemgribende moderniseret, og lejen var fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Lejer lagde til grund for sin påstand, at lejen var for høj i forhold til markedslejen og sammenlignet med andre boliger i samme ejendom og lignende lejeboliger på Nørrebro. Huslejenævnet besigtigede lejemålet og konstaterede, at lejemålet havde nyere moderniseret køkken samt badeværelse. Dog var flertallet af den opfattelse, at den aftalte leje væsentlig oversteg den leje, som var almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2. Nævnet godkendte på den baggrund en årlig leje på 1.250 kr. pr. m². Lejer ankede afgørelsen med påstand om, at lejen stadig oversteg det lejedes værdi og lejer mente, at lejen skulle nedsættes til 1.100 kr. pr. m². Ankenævnet var, som Huslejenævnet, af den opfattelse, at den gældende aftalte leje væsentligt oversteg det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ankenævnets flertal lagde vægt på, at lejemålet var omfattet af ældre moderniseringer, og besluttede at nedsætte den aftalte leje til 1.150 kr. pr. m².³²

Af huslejenævnets afgørelser kan det udledes, at udlejer fastsatte en høj leje med henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Begge lejemål havde været genstand for en gennemgribende forbedring, der lå tilbage i tiden, og i det ene af lejemålene var moderniseringerne af ældre dato. Huslejenævnets afgørelser understreger den problematik, der

³⁰ jf. bilag 2

³¹ Officiel virksomhedsinformation, Kereby ApS, CVR nr. 38786326

³² jf. bilag 3

har været genstand for den offentlige debat, om udenlandske investorers kortsigtede investeringer på det danske lejemålmarked.

7.2 Delkonklusion

Kandidatspecialet redegør i ovenstående for den tidligere retstilstand for gennemgribende forbedrede lejemål. Indførelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skete for at give udlejerne incitament til at forbedre tidens boligmasse. Med muligheden for at kunne fastsætte en leje, der ikke var begrænset af den omkostningsbestemte leje, var det attraktivt for udlejerne med ejendomme beliggende i regulerede kommuner, at foretage gennemgribende forbedringer i lejemål, som herefter kunne genudlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Muligheden for lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, tiltrak flere investorer.³³ Blandt andet investeringsfonden, Blackstone, der udlejede flere lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, der væsentligt oversteg det lejedes værdi.

Som følge af ønsket om at modernisere den ældre boligmasse tilbage i 1996 blev andelen af de gennemgribende forbedrede lejemål forøget, hvilket påvirkede huslejeniveauet. Sammenholdt med muligheden for at fravige det lejedes værdi med op til 10% blev niveauet forskudt, så lejeniveauet endte med at stige mere end forbrugerpriserne. Muligheden for at fastsætte lejen op til 10% højere end det lejedes værdi, gjorde det attraktivt for flere investorer at investere i lejemålmarkedet. Som følge af dette har flere lejere indbragt tvister om lejens størrelse for huslejenævne, og især den udenlandske investeringsfond Blackstone, har været involveret i flere tvister ved huslejenævne.³⁴

³³ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 2

³⁴ jf. bilag 1-4

8. Tidligere lovændringer

Siden indførelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i 1996 skete der i 2000 en ændring af bestemmelsen, og i 2015 skete der en omfattende lovændring af den generelle lejelovgivning. Nærværende afsnit vil belyse ændringen af § 5, stk. 2, fra 2000, da ændringen er relevant for klarlæggelsen af den gældende retstilstand. Endvidere redegør afsnittet for lovændringen, der skete i 2015, da denne er relevant for baggrunden for den gældende lovgivning.

8.1. Lov nr. 406 af den 31. maj 2000

Ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 skete der en væsentlig ændring af boligreguleringslovens § 5. Ændringen medførte blandt andet en præcisering af forbedringsarbejderne efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og indførte et nyt stk. 3, der indebar pligt for udlejer til at fremlægge dokumentation for lejefastsættelse efter stk. 2. Formålet med stk. 3 var at skabe klarhed omkring lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for at sikre, at lejefastsættelse blev fastlagt på et korrekt niveau. Yderligere blev der indsat et nyt stk. 4, som indebar et krav til udlejer om at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet, såfremt det udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. For at være omfattet af bestemmelsen skulle der være foretaget en gennemgribende renovering, der havde opnået de i bestemmelsen fastsatte beløbsgrænser, samt at forbedringsarbejderne var gennemført indenfor en periode på 2 år. Yderligere skulle der foretages en selvstændig vurdering af, om forbedringsudgifterne havde udgjort en gennemgribende forbedring, der samlet set kunne anses for væsentligt at forøge det lejedes værdi.³⁵ Formålet med den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 4, var, at de lejemål, som var omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover ville bevare karakteren af at være et gennemgribende forbedret lejemål.

8.1.1 Vedligeholdelse og forbedringsarbejder

Efter lovændringen i 2000 blev vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne nærmere præciseret i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er relevant at klarlægge forskellen mellem vedligeholdelse- og forbedringsarbejder, da vedligeholdelse af ejendommen ikke kan medføre huslejestigninger. Forskellen på vedligeholdelse- og forbedringsarbejder vil blive behandlet nærmere i dette afsnit.

³⁵ LFF nr. 406 (1999-00), bem. til pkt. 28-30

Vedligeholdelse af en ejendom sker for at opretholde ejendommens stand, som lejerne har krav på efter lejeaftalen. Ofte sker der samtidig med forbedringsarbejde også vedligeholdelsesarbejde, og det er kun udlejers forbedringsarbejder, der kan medføre en huslejestigning.

Ved lovændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i 2000, blev der implementeret en henvisning til lejelovens § 58, der specificerede, at det kun er udgifter til forbedringsarbejder, der kan medregnes ved en eventuel huslejestigning.

“Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr.”³⁶

Det fremgår af forarbejderne til lovforslaget: *“Såfremt der som et led i forbedringen sker udskiftning af eksisterende indretninger, indebærer principperne bag det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb, at der skal foretages et fradrag i forbedringsudgiften for den lejeværdi, som de eksisterende indretninger modsvarer. Vurderingen af denne værdi skal tage udgangspunkt i, at der er tale om en god vedligeholdelsesstand. Den del af udgiften, som skal fradrages, fordi der ikke herved sker en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet vedligeholdelse.”³⁷*

Ifølge forarbejderne er det den rene forbedringsudgift, udlejer kan lægge til grund for en vurdering om, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og dermed ikke udgifter til vedligeholdelsesarbejder.

Det er et krav, at forbedringerne er sket indenfor en 2-årig periode. Dog er det ikke bestemt, at denne periode skal finde sted umiddelbart lige før en genudlejning, og perioden kan derfor ligge tilbage i tiden.

“Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse.”³⁸

³⁶ jf. boligreguleringslovens §5, stk. 2. 2 pkt.

³⁷ L 226 (1999-00), bem. til § 2, nr. 2 og 3

³⁸ jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 3. pkt.

Højesteret statuerede i U.2016.2446H to betingelser for gennemgribende renoverede lejemål, samt lagde vægt på, at lejemålet stadig kunne udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, selvom renoveringen fandt sted 7 år tidligere.

I U.2016.2446H havde udlejer i 1998-1999 renoveret lejemålet, som havde været udlejet til samme lejer i over 40 år. Udlejer opgjorde de samlede forbedringsudgifter til 460.000 kr. Lejemålet blev udlejet i 2016 til lejer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men der opstod uenighed mellem udlejer og lejer, om hvorvidt lejen kunne fastsættes efter § 5, stk. 2. Huslejenævnet, ankenævnet, boligretten og landsretten fandt, at lejemålet ikke var forbedret og fastsatte lejen efter den omkostningsbestemte leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Modsat bemærkede Højesteret, at § 5, stk. 2, opstiller to betingelser for, at et lejemål er gennemgribende forbedret. De bemærkede, at udgifterne til forbedringerne mindst skal udgøre et angivet beløb, samt opfylde en betingelse om at forbedringen væsentlig skal have forøget det lejedes værdi. Højesteret mente, at begge disse betingelser var opfyldt, samt at lejen ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Lejen kunne på den baggrund fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, selvom forbedringerne var sket 7 år tidligere.

8.2. Lov nr. 310 af den 30. marts 2015

Ved lov nr. 310 af den 30. marts 2015 trådte lovforslag nr. 97 af den 24. marts 2015 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen i kraft. Dette afsnit vil gennemgå dele af lovforslaget, der blev fremsat på baggrund af det politiske forlig der blev indgået den 11. juni 2014, som skulle forenkle lejelovgivningen, og deraf fik navnet *lejelovsforliget*.

I forbindelse med lovændringen af boligreguleringsloven i år 2020 nedsatte regeringen en ekspertgruppe, der skulle udarbejde anbefalinger til, hvordan man kunne løse problemstillingen vedrørende de gennemgribende renoverede lejemål i regulerede kommuner. Ekspertgruppen skulle gennem sine anbefalinger, tage hensyn til lejelovsforliget, og formålet om at modernisere og forenkle lejelovgivningen. På den baggrund skulle ekspertgruppen vurdere, reglerne om husleje fastsættelse efter boligreguleringsloven ville blive mere indviklede ved en lovændring.³⁹ Dette vil blive behandlet nærmere i afsnit 11. Ydermere skal det bemærkes, at

³⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 7

parterne bag den politiske aftale ikke skal tage hensyn til lejelovsforliget ud fra problemstillingerne omkring boligreguleringslovens § 5, stk. 2, lejemål. Da ekspertgruppens forslag vil blive behandlet i afsnit 11, vil lejelovsforliget kort blive gennemgået.

Lovændringen havde været længe undervejs, da man tilbage i 2005 ønskede at forhandle med lejer- og udlejerorganisationerne, om en samlet lovgivning, der skulle medføre en modernisering og forenkling af lejelovgivningen.⁴⁰ I 2013 brød forhandlingerne sammen efter flere år, og man kunne på den baggrund ikke opnå opbakning til, at sammenskrive lejeloven og boligreguleringsloven i én samlet lov. Efter sammenbruddet forhandlede Folketingets partier, og den 11. juni 2014 blev der indgået et bredt forlig mellem regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og SF. Forliget skulle tage hensyn til, *at den retlige og økonomiske balance mellem lejere og udlejer ikke forrykkes*” samtidig med at forenkle den samlede lejelovgivning.⁴¹ Forligspartierne bag forliget var enige om, at der ikke kunne foretages væsentlige forenklinger, der havde størst interesse for enten udlejerne eller lejerne. Balancen mellem udlejerne og lejerne skulle derfor ikke opretholdes i de enkelte forslag, men derimod i det samlede lovforslag. Det betød, at forliget indeholdt elementer, som var gavn for enten udlejer eller lejer.⁴²

Det generelle formål med lejelovsforliget var at forenkle og modernisere lejelovgivningen, som var præget af mange tilføjelser og rettelser, som havde gjort lejelovgivningen kompliceret. Man ønskede derfor at forenkle lejelovgivningen ved blandt andet at fjerne bestemmelser fra boligreguleringslovens, som havde samme retsvirkning efter lejeloven. Endvidere ønskede man, at ændringerne i lejelovgivningen tog hensyn til, *“at den retlige og økonomiske balance mellem udlejer og lejere ikke forrykkes.”*⁴³ Hensynet skulle dog ikke opretholdes i de enkelte forslag, men hensynet skulle tilvejebringes i det samlede lovforslag.⁴⁴

Som led i forenklingen af den samlede lovgivning på lejeområdet blev en række bestemmelser ophævet i boligreguleringsloven, da bestemmelserne regulerede identiske retsforhold i lejeloven.⁴⁵ Bestemmelserne i boligreguleringsloven om forhåndsgodkendelse af

⁴⁰ L 97, alm. bem. pkt. 2

⁴¹ L 97, alm. bem. pkt. 2

⁴² L 97, alm. bem. pkt. 2

⁴³ L 97, alm. bem. pkt. 2

⁴⁴ L 97, alm. bem. pkt. 2

⁴⁵ L 97, alm. bem. pkt. 3.9

huslejenævnet og lejeforhøjelse for forbedringsarbejder blev slettet, og blev sammenskrevet med bestemmelserne i lejelovens §§ 59 a og 59. De dagældende bestemmelser i *“boligreguleringslovens § 25a, stk. 2 og 4, om forhåndsgodkendelse af huslejen ved forbedringsarbejder, og § 25b, stk. 1-4, og § 25e, stk. 1-4, om forhåndsgodkendelse af lejen ved ombygning efter byfornyelseslovgivningen samt bestemmelsen i § 25b, stk. 5, om indbringelse af huslejenævnets afgørelser om forhåndsgodkendelser for boligretten”*⁴⁶ blev ophævet og derefter erstattet af lejelovens bestemmelser.

Ydermere blev boligreguleringslovens bestemmelser vedrørende fri leje efter den dagældende boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-5, ophævet og sammenskrevet med lejelovens 53, stk. 3-6. Boligreguleringslovens dagældende § 21 om huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelser i tvister om lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse blev ophævet og erstattet af lejelovens § 106. Slutteligt blev udlejers mulighed for at opkræve depositum og forudbetalt leje af lejerens efter den dagældende boligreguleringslov § 6, slettet og sammenskrevet med lejelovens § 34, stk. 1, 1. pkt. og 4. pkt. Formålet med at lade de forskellige bestemmelser i boligreguleringsloven ophøre og sammenskrive dem med lejeloven, var lovgivers ønske om at gøre de gældende regler for den samlede lejelovgivning mere overskuelige. Bestemmelserne, som blev fjernet fra boligreguleringsloven, havde samme retsvirkning som de gældende bestemmelser i lejeloven, og den samlede lejelovgivning havde derfor en dobbelt virkning.

Lejeloven blev ved lovændringen gjort yderligere beskyttelsespræceptiv for lejerne. Beskyttelsen skete blandt andet ved indførelse af et obligatorisk ind- og fraflytningssyn, som sikrede lejerne en bedre beskyttelse ved konflikter om lejemålets stand.⁴⁷ Endvidere blev reglerne om nyistandsættelse ændret, så lejer ved fraflytning kun skal foretage en normalistandsættelse. Det betød, at ved en fraflytning istandsættes det, som er en del af den almindelige vedligeholdelsespligt for lejemålet.⁴⁸ Udlejer skal efter 2015 foretage en mindre istandsættelse af lejemålene efter fraflytning end før lovens ikrafttrædelse, da en normalistandsættelse indebærer en mindre istandsættelse end en nyistandsættelse. Udlejer skal derfor tåle en vis slid og ælde af sine lejemål.

⁴⁶ L 97, alm. bem. pkt. 38

⁴⁷ L 97, alm. bem. pkt. 54

⁴⁸ L 97, alm. bem. pkt. 54

8.3. Delkonklusion

Med indførelsen af lovændringen i 2000 var det nødvendigt at indføre en præcisering af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og herunder indføre strengere kriterier for udlejere, der ønskede at foretage gennemgribende forbedringer af deres lejemål. Efter lovændringen i 2000 skulle gennemgribende forbedringer gennemføres inden for en periode på 2 år, samtidig med at forbedringerne ud fra en selvstændig vurdering skulle anses for væsentligt at have forøget det lejedes værdi. Endvidere skulle udlejer efter lovændringen fremlægge dokumentation for forbedringsudgifterne. Udgifterne skulle desuden udgøre mere end de beløbsgrænser, der blev fastsat efter bestemmelsen. Med lovændringen blev vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne nærmere klarlagt, således det udelukkende var forbedringsudgiften der skulle medregnes efter den fastsatte beløbsgrænse.

Ved lovændringen i 2015 blev den samlede lejelovgivning forenklet efter en række partier havde indgået lejelovsforliget. Formålet med forliget var forenkle og modernisere lovgivningen og man slettede derfor bestemmelser fra boligreguleringsloven, som havde samme retsvirkning efter lejeloven. Efter lovændringen blev lejelovgivningen yderligere beskyttelses præceptiv for lejerne, ved blandt andet at hæve kravene til udlejerne.

9. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 som vedtaget i 2020

Oprindeligt var hensigten med boligreguleringsloven § 5, stk. 2, at forbedre boligstandarden i 1990'erne. Man ønskede at give private udlejere et incitament til at foretage moderniseringer i deres udlejningsejendomme, som var gamle og slidte. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. gav udlejerne mulighed for at lave gennemgribende forbedringer i deres lejemål med den gevinst for udlejerene, at huslejen kunne fastsættes, så den ikke var begrænset af den omkostningsbestemte leje, men ud fra det lejedes værdi. Hermed gjorde man det rentabelt for udlejerne at foretage forbedringer i sine lejemål.⁴⁹

Grundet de høje huslejestigninger, som følge af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og efter flere udenlandske investeringsfinde skabte en offentlig debat,⁵⁰ indgik regeringen sammen med en række partier en politisk aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i lejeboligmarkedet. Parterne bag den politiske aftale, blev enige om, at nedsætte en ekspertgruppe, der skulle undersøge omfanget og virkningen boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Rapporten har været med til at danne baggrund for regeringens politiske aftale, hvilket har betydet en lovændring der omfatter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Omdrejningspunktet for den politiske aftale var at bremse udviklingen i huslejepriserne igennem grønne og restriktive tiltag. En række forskellige brancheorganisationer har efterfølgende kritiseret aftalen, da de mener kravene til udlejerne vil gøre de ældre boligudlejningsejendomme mindre attraktive og de vil dermed falde i værdi. Kritikerne mener, at der i stedet vil blive bygget nye lejemål, som kan udbydes med en høj husleje. Dermed vil udviklingen i huslejepriserne ikke blive bremset, men blot gøre det mindre attraktivt at investere i den ældre boligmasse.⁵¹ Med baggrund i denne kritik vil dette afsnit undersøge lovændringen for at tage stilling til den kritik som lovændringen har været genstand for. Yderligere vil den gældende lovændring blive brugt til at klarlægge retstilstanden og undersøge om lovændringen harmonerer med dens formål.

Regeringens politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger er mundet ud i tre lovforslag, hhv. lovforslag nr. L 176, L 177 og L 178, der alle trådte i kraft d. 1. juli 2020, ved Lov nr. 817 af 09/06/2020 og Lov nr. 818 af 09/06/2020

⁴⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s.7

⁵⁰ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 6

⁵¹ Boligaftale skal fremme energirenoveringer – men det risikerer at gå modsat, Berlingske Økonomi, den 1. februar 2020

og Lov nr. 819 af 09/06/202. Følgende vil beskrive de lovændringer, der er gældende for anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. For overskuelighedens skyld belyses de tre love hver for sig, men sammenholdes til sidst i dette kapitel.

9.1. Lov nr. 817 af 09/06/2020

Lov nr. 817 af 09/06/2020 Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Lovændringen indeholder en styrkelse af lejerne og en ændring af det lejedes værdi. Nedenfor beskrives gældende ret for hver af ændringerne, samt formålet med den enkelte bestemmelse.

9.1.1 Styrkelse af lejerne

Lejelovgivningen var i forvejen beskyttelsespræceptiv for lejerne, men lovgiver mente, der var et behov for at styrke lejerne yderligere mod udlejerne, som gerne vil ændre huslejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. En styrkelse af lejerne er sket ved indsættelse af en ny § 6a i boligreguleringsloven.

“§ 6a. Det er ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.”⁵²

Beskyttelsen fremkommer ved, at lejerne kan kræve at lejeforhold, som bringes til ophør i form af § 6a, reetableres på uændrede vilkår, samt den betaling som lejer har accepteret i et ulovligt tilbud, ikke kan kræves tilbagebetalt af udlejerne.⁵³ Efter bemærkningerne til lovforslaget kan lejer dog lovligt opfordre udlejerne til at yde en compensation for, at lejerne fraflytter sit lejemål, og dermed kan udlejerne lovligt give lejeren et vederlag for at fraflytte sit lejemål, men det skal ske på opfordring fra lejeren.⁵⁴

Før bestemmelsen trådte i kraft, blev mange lejere tilbudt penge for at fraflytte deres lejemål, så udlejerne kunne genudleje lejemålene efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det betød, at flere lejere følte sig chikaneret til at fraflytte deres hjem.⁵⁵ Efter de gældende regler fra 1996

⁵² Lov nr. 817, § 1, nr. 2.

⁵³ Lov nr. 817, § 1, nr. 2

⁵⁴ L 178, alm. bem. pkt. 2.2.1.2.

⁵⁵ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 4

kunne udlejerne legalt betale en lejer for at fraflytte sit lejemål.⁵⁶ Formålet med bestemmelsen er at hindre udlejers mulighed for at tilbyde penge, og efter forarbejderne understregede lovgiver, at ingen skal føle sig chikaneret til at fraflytte sin bolig.⁵⁷

9.1.2 Ændring af det lejedes værdi

Efter gældende lov bliver lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fastsat efter det lejedes værdi. Før bestemmelsen trådte i kraft, indeholdt boligreguleringslovens § 5, stk. 2, begrebet *væsentligt*, der gav mulighed for at fastsætte huslejen inden for et skønsmargin på 10% fra det lejedes værdi.

Virkning af skønsmarginen var, at lejen gradvist blev øget, så huslejeniveauet generelt blev hævet ved, at marginen ikke var defineret som en præcis procentsats, men blev antaget at være et skøn på 10%. Det betød, at § 5, stk. 2, lejemål, hvis husleje oversteg det lejedes værdi med 9%, højst sandsynligt blev godkendt af Huslejenævnet. Det medførte, at de sammenlignelige lejemål gradvist steg i husleje og det lejedes værdi blev rykket, og skønsmarginen var en medvirkende årsag til, at huslejeniveauet steg for de gennemgribende forbedrede lejemål.⁵⁸

9.1.3. Krav til Huslejenævnet

Kravet til de sammenlignelige lejemål er efter gældende ret blevet skærpet. Det betyder, at lejemålene skal have været genstand for en særskilt prøvelse ved huslejenævnet.

“§47, stk.3. Ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når leje i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse”⁵⁹

Findes der ikke et vis antal prøvede sammenligningslejemål, vil uprøvede sammenligningslejemål tillægges værdi. Det fremgår af forarbejderne, at sammenligningslejemål, som er prøvet, skal tillægges større bevisværdi end lejemål, som ikke er blevet prøvet.⁶⁰ Det afhænger af de konkrete omstændigheder, hvor mange

⁵⁶ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 5

⁵⁷ L 178, alm. bem. pkt. 2.2.1.2.

⁵⁸ L 178, alm. bem. pkt. 2.2.2.1.

⁵⁹ Lov nr. 817, § 1, nr. 3

⁶⁰ L 178, alm. bem. pkt. 2.2.2.1.

sammenligningslejemål der skal fremlægges som bevisbyrde. Antallet afhænger af, hvor mange sammenligningslejemål der findes, samt hvor sædvanligt det pågældende lejemål er.⁶¹

Endvidere skal Huslejenævnet besigtige et lejemål, før der kan foretages en gennemgribende forbedring. Huslejenævnet skal konstatere, at lejemålet har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Formålet med at besigtige lejemålene, før der foretages forbedringer er, at det er relevant at have et kendskab til lejemålets stand, for effektivt at kunne vurdere en forøget lejeværdi.⁶²

“§5, stk. 3 Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelsen konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi...”⁶³

Udover kravet til de sammenlignelige lejemål og huslejenævnets besigtigelse, før der kan foretages gennemgribende forbedringer, skal udlejer efter gældende ret og indenfor en periode på 2 uger, meddele beboerrepræsentation eller lejerne i ejendommen om afgørelser om boliglejeforhold, som giver lejer helt eller delvist medhold.⁶⁴

“§107 a. Udlejeren skal indenfor to uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører.”⁶⁵

Før lovændringen var det kun sagens parter, der fik kendskab til afgørelser truffet af Huslejenævnet. Det betød, at de andre lejere i ejendommen umiddelbart ikke kunne få oplysninger om afgørelser, selvom afgørelserne kunne have væsentligt betydning for dem.

Et af formålene med lovændringen er at øge gennemsigtigheden mellem lejerne, udlejerne og huslejenævnene. Samtidig var det lovgivers ønske, at lejeniveauet fastsættes mere enkelt og

⁶¹ L 178, alm. bem. pkt. 2.2.2.1.

⁶² L 178, alm. bem. pkt. 2.2.3.

⁶³ Lov nr. 817, § 2, nr. 3

⁶⁴ L 178, § 1, pkt. 6

⁶⁵ Lov nr. 817, § 1, nr. 6

ensartet.⁶⁶ Ydermere var tanken, at Huslejenævnet skal besigtige lejemål, hvor udlejerne påtænker at foretage forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Formålet med at foretage denne besigtigelse er at standse de udlejere, der foretager fup moderniseringer, ved for eksempel bare at udskifte nyere installationer, og på den måde at opfylde beløbskravet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.⁶⁷ Besigtigelsen skal dermed fastslå, om lejemålet har en stand, der muliggør en væsentligt forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal på den baggrund træffe afgørelse om, udlejer kan foretage gennemgribende forbedringer.

9.2 Lov nr. 818 af 09/06/2020

9.2.1 Karensperiode

Ved lov nr. 818 af 09/06/2020 Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber indføres en karensperiode.

“ § 5, stk. 4. Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. ”⁶⁸

Kontrolskiftet udløses ved, at mindst 50% af ejerandelen af lejemålet overdrages til tredjemand enten ved overdragelse af bestemmende indflydelse af det reelle ejerskab, af det økonomiske afkast, af en værdistigning eller ved dispositioner, hvor der opnås en tilsvarende virkning. Det betyder, at udlejerne kun kan fastsætte lejen efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, når der er forløbet en periode på 5 år fra erhvervelsestidspunktet. Det medfører en 5-årig periode, hvor udlejerne ikke kan hæve huslejen, selvom udlejerne i perioden foretager gennemgribende forbedringer. Kontrolskiftet gælder ikke for lejemål, der inden lovens ikrafttrædelse d. 1. juli 2020 opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.⁶⁹ Yderligere udløses kontrolskiftet ikke ved arv, efter arvelod eller hensiddent i uskiftet bo,

⁶⁶ L 178, alm. bem, pkt. 4.3.

⁶⁷ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 5

⁶⁸ L 177, § 1, nr. 2

⁶⁹ L 177 § 1, stk. 5, nr. 1

koncerninterne transaktioner, ved omdannelse til en udlejningsejendom eller ved ejendomme, hvor der indenfor en 2-årig periode er sket energiforbedringer.⁷⁰

Før lovens ikrafttrædelse blev der ikke udløst en karensperiode, ved overdragelse af ejerandele ved udlejningsejendomme. Det betød, at udlejerne indenfor en kort periode kunne købe lejemål, gennemgribende forbedre dem, og derefter udleje dem efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Efter de almindelige bemærkninger til lovforslaget skal karensperioden fjerne incitamentet for udlejerne, som ønsker at foretage kortsigtede investeringer, herunder investeringer i gennemgribende forbedringer af lejemål.⁷¹ Det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, at perioden er fastsat for at sikre en effektiv begrænsning af lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udlejernes mulighed for en lejestigning forskydes, og denne tidsmæssige forskydning forventes efter forarbejderne, at have en nedsættende effekt på det generelle huslejeniveau.⁷²

I karensperioden kan udlejerne udføre gennemgribende forbedringer, men med den ulempe, at udlejerne kun kan opkræve husleje, som er omkostningsbestemt med tillæg af almindelige forbedringsforhøjelser, jf. boligreguleringslovens § 5, stk.1. Bestemmelsen gælder undtagelsesvis ikke, hvis ejendommens energiklasse hæves med mindst tre niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².⁷³

Bestemmelsen er restriktiv, da den sætter begrænsede rammer for alle udlejerne med udlejningsejendomme i regulerede kommuner. Karensperioden er derfor med til at gøre det mindre attraktivt at foretage kortsigtede investeringer på lejeboligmarkedet, og perioden modvirker på den måde incitamentet til at foretage kortsigtede investeringer. En mulighed for udlejerne for at foretage gennemgribende forbedringer efter § 5, stk. 2, før periodens ophør, er, at udlejerne foretager en række energiforbedringer. Det kan for nogle udlejere betyde en omkostningsfuld investering, især for de udlejere med ejendomme med et lavt energiniveau.

Karensperioden afviger de tidligere gældende regler, hvor lejen ikke kunne blive låst fast i en periode, fordi ejendommen har været genstand for et kontrolskifte. Incitamentet til at foretage

⁷⁰ L 177 § 1, stk. 5, nr. 2-6

⁷¹ L 177, alm. bem. pkt. 2.1.1.

⁷² L 177, alm. bem. pkt. 2.1.1.

⁷³ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 3

kortsigtede investeringer kan forsvinde på baggrund af karenperioden, når man som investor først kan lave en lejeforhøjelse efter 5 år fra erhvervelse af udlejningsejendommen. Yderligere kan man forestille sig, at incitamentet for at lave forbedringer i private lejemål forsvinder ved, at udlejerne først kan kræve lejeforhøjelse 5 år efter at have foretaget sin investering, hvis udlejerne vælger at forbedre lejemålene umiddelbart efter overtagelse af ejendommen.

Det vurderes, at der kan opstå et problem ved karenperioden, hvis udlejerne først vælger at lave forbedringer i ejendommen efter karenperiodens udløb for at forrente investeringerne med det samme. Sælger en udlejer sin ejendom efter perioden uden at foretage gennemgribende forbedringer, tæller en ny karenperiode for den nye ejer af udlejningsejendommen. Ved denne situation vil der gå op til 10 år, før der umiddelbart kan ske gennemgribende forbedringer i flere lejemål, og karenperioden vil derfor ikke stemme overens med hensynet om, at den ældre boligmasse skal vedligeholdes og moderniseres for at følge med tidens boligstandard.

9.3 Lov nr. 819 af 09/062020

9.3.1 Øgede energikrav

Lov nr. 819 af 09/06/202 Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, ændrer boligreguleringslovens § 5, stk. 3. 1 pkt., hvorefter energikravet for lejemål er blevet øget.

“stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energimærkeskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkeskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende d. 1 juli 2020”⁷⁴

Bestemmelsen finder alene anvendelse på de lejemål, der udlejes efter § 5, stk. 2, hvor lejeperioden påbegyndes efter lovens ikrafttræden d. 1. juli 2020. Det er derfor væsentligt, om lejeaftalen er indgået før eller efter lovændringens ikrafttrædelse.

⁷⁴ L 176, § 1, nr. 1.

Det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, at lovændringen vil medføre en reduktion af husleje for de private udlejningsejendomme på 49. mio. kr. i 2020 og i år 2025 forventer man at kunne se en reduktion på 329 mio. kr. Reduktionen i huslejen forventes dog at blive reduceret mod 2031.⁷⁵ Den reducerede husleje vil have afledte effekter som fald af statens udgifter til boligstøtte, samt de offentliges udgifter til varmetillæg.⁷⁶

Indførelsen af det øgede energikrav er et initiativ, der er udarbejdet af regeringens nedsatte ekspertgruppe. I forbindelse med udarbejdelse af initiativet vurderede ekspertgruppen, ved at øge kravet til energimærke C, vil de lejeboliger der har et energimærke under energikravet, udgøre 72-80%. Før lovændringen udgjorde disse ejendomme 20-25%. Formålet med bestemmelsen er at få udlejerne til at foretage energiinvesteringer, der for dem er rentable ved *“at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i investeringen skal udskiftes igen.”*⁷⁷ Ved at få udlejerne til at foretage denne investering vil man kunne nedbringe ejendommene, der før lovændringen udgør 72-80% til omkring 25%.⁷⁸ Det vurderes dog, at det skærpede energikrav vil medføre, at nogle udlejere tilskyndes til at foretage ikke-rentable investeringer for at kunne få lov til at foretage gennemgribende forbedringer i deres lejeboliger.⁷⁹

Før lovændringen var kravet, at hele ejendommen skulle have energimærke D, før udlejerne kunne forbedre sine lejemål, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.⁸⁰ Med skærpelsen af energikravet vil udlejerne, der ikke opfylder kravet, først skulle foretage energiforbedringer af deres ejendomme, før energimærket kan hæves, og før udlejerne kan foretage gennemgribende forbedringer af ejendommens enkelte lejemål.⁸¹ I de ejendomme, hvor der er foretaget flere gennemgribende forbedringer, vil det for udlejerne ikke være rentabelt at skulle bringe hele ejendommen op på energiniveau C for, at udlejerne kan forbedre få af ejendommens lejeboliger. Det kan have den samme konsekvens som ved karenperioden i og med, at få lejeboliger i en udlejningsejendom ikke bliver forbedret og dermed ikke følger med tidens boligstandard.

⁷⁵ L 176, bem. pkt. 3.2

⁷⁶ L 176, bem. pkt. 3.2

⁷⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 128

⁷⁸ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 128

⁷⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 131

⁸⁰ jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 3

⁸¹ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 3

Det øgede energikrav er et led i den grønne omstilling om at begrænse klimabelastningen fra udlejningsejendomme. Fordelen ved at foretage denne energiforbedring er, at udlejerne herefter ikke er begrænset af karenperioden, og kan foretage gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og på sigt kan energiforbedringer påvirke det lejedes værdi. Kravet om energiinvestering vil for ejerne af udlejningsejendomme med potentiale for gennemgribende forbedringer, og hvor ejendommen ikke opfylder energikravet, kan energiinvesteringen i givet fald medføre et kapitaltab. Dog med variation afhængig af den nuværende energimæssige standard, beliggenheden og ejendommens potentiale for gennemgribende forbedringer.⁸²

9.4 Delkonklusion

Den samlede lovændring af boligreguleringslovens 5, stk. 2, har betydet en ændringen af retstilstanden for både lejerne, udlejerne og investorerne. Lovændringen har primært betydet en række begrænsninger for udlejerne og investorerne, og en yderligere beskyttelse for lejerne.

Ud fra ovenstående er det primært udlejerne og investorerne, der har fået indskrænket deres beføjelser i forhold til varetagelse af ejendomme og boliglejemål. Formålet med lovændringen var at forhindre udlejerne og investorerne i at udnytte lejemål, der er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udlejernes eller investorenes mulighed for at lave kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme bliver begrænset ved indførelsen af reglerne om karenperiode. Sammenholdt med ændringen af skønsmarginen for det lejedes værdi forsvinder muligheden for at lave favorable afkast af § 5, stk. 2 lejemålene. På den baggrund har lovændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 indskrænket udlejernes beføjelser væsentligt. Sammenholdt med de nye krav for, hvornår udlejerne kan udføre gennemgribende forbedringer, vurderes lovændringen at have en restriktiv virkning for udlejerne.

Lejerne opnår gennem lovændringerne en beskyttelse overfor udlejerne. De lejere, der er blevet tilbudt penge eller en anden form for ydelse, for at fraflytte sit lejemål, får mulighed for at kræve lejeforholdet reetableret på uændrede vilkår, samt mulighed for at beholde betaling, der er sket i strid med boligreguleringslovens § 6a.⁸³ Modsat kan lejerne opfordre udlejerne til at

⁸² L 176, alm. bem. til pkt. 2.1.2.

⁸³ Lov nr. 817, § 1

godtgøre sin fraflytning mod et tilbud om et aftalt vederlag. Bestemmelsen er på den baggrund meget præceptiv for lejerne.

Endvidere var et af regeringens formål med den politiske aftale at gøre lejeboligerne til en del af den grønne omstilling. Ved indførelsen af et øget energikrav, før der kan foretages forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er udlejerne nødt til at energiforbedre de ejendomme, som ikke efterlever det lovbestemte energiniveau. Det betyder, at primært de ældre udlejningsejendomme bliver energirenoveret. Formålet om at gøre lejeboligerne til en del af den grønne omstilling må på baggrund af det øgede energikrav, antages at være opfyldt.

Et af formålene med lovændringen var at styrke lejerne. Formålet tilvejebringes overordnet i den indskrænkelse udlejerne og investorerne er pålagt efter lovændringen. Ydermere styrkes lejerne gennem initiativerne, som berører huslejenævnene og sikrer blandt andet, at der ikke foretages forbedringer, som ikke var nødvendige. Sammenholdt med de andre initiativer, som berører huslejenævnene og kravene til udlejernes meddelelsespligt om huslejenævnets afgørelser, samt skærpelsen af muligheden for at tilbyde lejerne et vederlag for at fraflytte sit lejemål, styrkes lejerne i tvister mellem dem og deres udlejere. Formålet med lovændringen vurderes på baggrund af ovenstående at være opfyldt.

I forhold til den kritik den politiske aftale har mødt, vurderes det på baggrund af lovændringen, at ud fra udlejernes og investorernes perspektiv, så er det efter ikrafttrædelse af lovændringen mindre attraktivt at lave kortsigtede investeringer i de ældre udlejningsejendomme. En kortsigtet investering afhændes normalt indenfor en 3-årig periode. På grund af karenperioden er det første muligt at forøge lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 efter 5 år. Derfor er det ikke attraktivt at foretage kortsigtede investeringer, hvis man ønsker et afkast på baggrund af gennemgribende forbedringer af ejendommens lejemål. Man kunne forestille sig, at det på den baggrund er mere attraktivt for investorerne at bygge nye ejendomme med lejemål, hvor huslejen kan fastsættes efter lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a. Lejefastsættelsen kan herefter fraviges for lejligheder i et nybyggeri, der er taget i brug efter den 31. december 1991. For nybyggede ejendomme kan lejen frit aftales samtidig med, at den ikke er begrænset af det lejedes værdi, skattestigninger og den omkostningsbestemte leje. På grund af dette, vil det være mere attraktivt for investorerne, der ønsker at foretage kortsigtede investeringer at opføre eller købe nybyggede ejendomme. Den ældre boligmasse udgør dog stadig en væsentlig del af boligmarkedet, og for de udlejere og investorer, der ønsker at lave

langsigtede investeringer, vil det stadig være attraktivt at købe ældre ejendomme. På den baggrund vurderes det ikke, at de ældre ejendomme vil blive påvirket i den grad, som kritikken lægger til grund.

10. Ekspertgruppens rapport

De politiske partier, der stod bag den politiske aftale, der dannede baggrund for Lov nr. 817, Lov nr. 818 og Lov nr. 819, havde forud for aftalens indgåelse nedsat en ekspertgruppe, der havde til formål at belyse omfanget og effekten af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Den nedsatte ekspertgruppe bestod af tre eksperter og én repræsentant for henholdsvis udlejerne og lejerne, herunder Jens Bech Stausbøll (byretsdommer, Københavns Byret), Hans Henrik Edlund (professor i jura, Aarhus Universitet), Michael Møller (professor i økonomi, Copenhagen Business School), Anders Serup Svendsen (chefjurist, Lejernes Landsorganisation) og Morten Østrup Møller (juridisk direktør, EjendomDanmark).

Samtidig med at ekspertgruppen skulle tage hensyn til lejelovsforliget fra 2014, skulle ekspertgruppens anbefalinger også tage hensyn til, at *“den ældre boligmasse skal vedligeholdes og moderniseres, samt at udlejerne skal have et incitament til at lave forbedringer, således at den del af boligmassen, som anvendes til privat udlejning, følger boligstandarden i resten af boligmassen.”*⁸⁴ Ekspertgruppen skulle under disse hensyn, skabe et sagligt grundlag for den politiske aftale, samt komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Nærværende afsnit har til formål at undersøge, om den gældende lovændring kunne have være mindre indgribende med baggrund i ekspertgruppens foreslåede initiativer.

10.1 Analyse af ekspertgruppens initiativer

Ekspertgruppen fremlagde fire mulige modeller og tre alternative modeller for at belyse mulige ændringer af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. De fire modeller, samt de tre alternative modeller vil i dette afsnit blive beskrevet og vurderet ud fra, hvilken virkning den enkelte model kan have. Vurderingen lægges til grund for en diskussion af, om den gældende lovændring kunne have været mindre indgribende ud fra de løsninger den nedsatte ekspertgruppe fremsatte.

10.1.1 Model A-D

Model A: Afskaffelse af § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

“Initiativet indebærer, at muligheden for anvendelse af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven bortfalder. Fremadrettet beregnes forbedringsforhøjelser efter de almindelige regler, jf. § 5, stk. 1, i boligreguleringsloven. Har udlejeren således udført gennemgribende forbedringer, vil

⁸⁴ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 7

udlejerer kunne fastsætte huslejen som den omkostningsbestemte husleje med et forbedringstillæg, som opgøres efter lejelovens almindelige regler herom. Forbedringstillægget opgøres på grundlag af ydelsen på et sædvanligt langsigtet realkreditlån til finansiering af det pågældende forbedringsarbejde".⁸⁵

Dette forslag vil afskaffe muligheden for at kunne huslejefastsætte efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Løsningen rejser nogle problemstillinger, da et sådant indgreb i boligreguleringsloven nemt kan have en ekspropriativ karakter. Dette forslag kan have en meget stor indvirkning på lejemålsmarkedet, da alle de lejemål, der er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke vil være mulige at genudleje til den samme husleje. Hvis denne løsning blev gældende og fik virkning på de eksisterende lejekontrakter, der er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan dette anses som værende af ekspropriativ karakter. Ekspertgruppen vurderede, at det efter indgrebets udformning, er muligt at indføre gældende for lejemål, der ikke før har haft en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Da en lejeforhøjelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, ikke er indeksreguleret, vil en sådan stigning blive økonomisk udhulet, og derfor ikke have en ret stor effekt på huslejepriserne.

Formålet med løsningen er at nedbringe huslejepriserne, dog må det antages, at det er begrænset, hvis man vurderer, at det kun kan indføres i et begrænset omfang af lejemål, da det ikke er gældende for tidligere udlejede lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Løsningen kan medføre, at nogle udlejere, der har haft udgifter til forbedringer med henblik på at regulere lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil få et kapitaltab.

Ved en fuldstændig afskaffelse af boligreguleringslovens § 5 stk. 2, kan det være svært at komme med en konkret vurdering af konsekvenserne. Da udlejernes økonomiske fortjeneste klart vil forringes, vil det umiddelbart virke mindre attraktivt at gennemgribende forbedre den ældre boligmasse af de private udlejningsboliger. Ved en afskaffelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil det være mere attraktivt at sætte huslejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Det er dog vanskeligt at sige noget om, hvor stor en indvirkning dette vil have, samt hvor attraktivt det vil være for udlejerne og investorerne.

⁸⁵ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 116

De udlejere, der har ejendomme med et stort potentiale for § 5, stk. 2, forbedringer, vil få et økonomisk tab. Ejendommene vil falde i værdi, da disse ikke længere vil have det samme potentiale for husleje opsættende forbedringer. Det kan derfor være svært at vurdere, hvordan størrelsen på huslejeniveauet vil udvikle sig, da det kun vil være muligt at forhøje lejen efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1.

Forslaget vil have en effekt på huslejeniveauet for de lejemål, der i fremtiden ikke vil kunne udlejes efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Denne effekt vil være en reducing i huslejepriserne primært i københavnsområdet og Aarhus. I de andre bykommuner såsom Aalborg og Odense, vil der ikke være en større effekt på den generelle huslejenedsættelse.⁸⁶

I ekspertgruppens rapport er der indsat nogle eksempler på, hvordan værdien af en ejendom vil udvikle sig. Der er benyttet en DCF model til at udregne dette. Denne model er meget påvirket af de forskellige forudsætninger, man opstiller, og de resultater, de når frem til, kan derfor variere meget fra virkeligheden. Ud fra de beregninger, som ekspertgruppen lægger til grund, vurderes det, at ejendomme i københavnsområdet, der har boliger med et uforløst § 5, stk. 2. udviklingspotentiale, vil falde væsentligt i værdi.

Model B: Skærpet krav til energistandard ved § 5, stk. 2-forbedringer

”Initiativet indebærer, at energimærknings kravet for ejendomme, hvori der kan foretages moderniseringer efter § 5, stk. 2, skærpes fra minimum D til minimum C. Ifølge de gældende regler, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 3, kan en udlejer ikke foretage en § 5, stk. 2-modernisering, medmindre ejendommen har energimærke A-D. Det betyder, at (hele) ejendommen skal bringes op på mindst energimærke D, for at der kan foretages en § 5, stk. 2-modernisering i det enkelte lejemål i ejendommen. Energimærket skal foreligge og være dateret, før der kan ske genudlejning til det lejedes værdi. Alternativt skal udlejer dokumentere at have foretaget rene energiforbedringer i boligdelen af ejendommen for 427 kr. pr. m. (2019-niveau). De 427 kr. pr. m² anses af ekspertgruppen for at være et relativt lille beløb målt i forhold til gevinsten ved § 5, stk. 2-forbedringer.”⁸⁷

⁸⁶ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 120

⁸⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 126

Ekspertgruppens vurdering af de nugældende regler er, at det er forholdsvis nemt at leve op til at energiforbedre lejeboliger i udlejningsejendomme for 427 kr. pr. m². Ekspertgruppen har derfor udarbejdet et forslag, hvor man kraftigt skærper disse regler, eller helt fjerner undtagelsen fra reglerne, så det alene er en bestemt energimærkning, der skal opnås for at kunne opfylde kravet til en § 5, stk. 2. renovering. Det vurderes fra ekspertgruppens side, at dette forslag skal træde i kraft ved lejemål, der endnu ikke har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Hvis dette forslag trådte i kraft ved eksisterende lejemål udlejet efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, vil det have en ekspropriativ karakter.

Primært ejendommene fra før 1961 har en meget lav energimærkning. I disse ejendomme er det omkring 80%, der vil falde udenfor energimærkekravet, som minimum skal være C.⁸⁸ Der vil for udlejerne være en økonomisk gevinst ved at foretage de rentable energiforbedringer, og dermed vil mange af ejendommene komme indenfor energimærkekravet. En undersøgelse foretaget af ekspertgruppen, viste, at det i gennemsnit vil koste 800 kr. pr. m² at optimere disse boliger til energimærke C. Det er væsentligt under den tidligere beløbsgrænse i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. på kr. 2.255 og meget langt under den gennemsnitlige forbedringsudgift på kr. 4.675 pr. m².⁸⁹

Hvis enkelte lejemål er optimeret og lejen kan fastsættes efter boligreguleringsloven § 5 stk. 2, vil det kræve en forholdsvis stor energiinvestering i de resterende lejemål pr. kvadratmeter, for at bringe hele ejendommen på energimærke C. Hvis udlejerens anser en gennemgribende forbedring efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2 som væsentlig, vil denne løsning skabe grund for en stor investering i grønne forbedringer, især i de ældre boligudlejningsejendomme.

De ejendomme, der allerede har energimærkning C eller højere, samt de ejendomme hvor en § 5, stk. 1 forbedring er mere attraktiv end § 5, stk. 2. forbedring, vil ikke blive berørt af et kapitaltab.⁹⁰ Det lidte kapitaltab for udlejerne vil være væsentligt mindre end ved den foreslåede ændring i Model A.

Forudsat at der investeres i energioptimering i en ejendom, vil lederen have lavere udgifter til el, vand og varme.

⁸⁸ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 129

⁸⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 130

⁹⁰ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 132 f.

Model C: Forhøjelse af beløbsgrænser i boligreguleringslovens § 5, stk. 2

”Initiativet indebærer, at muligheden for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fastholdes, men fremadrettet hæves investerings grænserne. Ved lejemål, som er gennemgribende forbedret, forstås lejemål, hvor de gennemførte forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi. Ifølge de gældende regler skal forbedringsudgiften enten overstige 2.255 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 257.894 kr. (2019-priser). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år, jf. § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Den gennemførte spørgeskemaundersøgelse viste, at den gennemsnitlige forbedringsudgift ligger på 4.675 kr. pr. m². I gennemsnit er det aktuelle niveau af forbedringsomkostninger dermed ca. dobbelt så højt som den nuværende beløbsgrænse på 2.255 kr. pr. m² (2019-priser). I forbindelse med initiativet vil det skulle overvejes, om der ønskes en geografisk differentiering af beløbsgrænserne, idet en forhøjelse af beløbsgrænserne vil have en meget forskellig effekt, alt efter om der er tale om f.eks. en af de største bykommuner eller mindre kommuner uden for hovedstadsområdet.”⁹¹

Et forslag om at forhøje beløbsgrænserne vurderes at have en ekspropriativ karakter, hvis dette skal gælde for nuværende lejemål, der er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Derfor har ekspertgruppens rapport taget udgangspunkt i, at forslaget kun gælder for lejemål, der ikke tidligere har været lejet ud efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Da den gennemsnitlige forbedringsudgift pr. m² i dag udgør kr. 4.675 er det væsentligt højere end beløbsgrænserne jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Da de investeringer, der bliver foretaget i dag, allerede er væsentligt højere end de fastsatte krav hertil, kan det lægges til grund, at beløbsgrænserne skal hæves betragteligt. Det kan også lægges til grund, at hvis man hæver beløbsgrænsen til et højt niveau, vil dette være det samme som at fjerne bestemmelsen, og dermed læne sig op ad ekspertgruppens “Model A”.

En ændring af beløbsgrænserne kan have en del forskellige effekter, og det vil være svært at forudse præcis, hvad effekterne vil være. En stor forøgelse af beløbsgrænserne kan betyde, at nogle udlejere vil fastsætte huslejen jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1. Det kan i nogle mindre

⁹¹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 134

bykommuner betyde en huslejeforøgelse, mens det typisk i de store bykommuner vil betyde et huslejefald.

En betydelig forhøjelse af beløbsgrænserne kan betyde et kapitaltab for udlejerne. Dog er dette ikke lige så stort som for eksempel ved "Model A", men kan betyde et fald på op til 7,7% i en ejendom, der ikke i forvejen indeholder en § 5, stk. 2. forbedret bolig. Dette regnestykke er dog opsat med en række forbehold, der er forbundet med en del usikkerhed.⁹²

Da udlejerne allerede investerer omkring det dobbelte i en gennemgribende forbedring af lejemålene i forhold til, hvad der er nødvendigt, peger dette i retning af, at tilgangen af nye § 5, stk. 2, udlejningsboliger ikke vil sænkes betydeligt. I nogle af de tilfælde, hvor udlejerne vil skulle investere mere end tidligere, vil det kunne betyde en højere husleje.

Model D: Forhøjelse af afkastet, som anvendes for forbedringer i forbindelse med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1

*"Initiativet indebærer en afskaffelse af muligheden for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udlejer kompenseres med et højere afkast af forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Forbedringsforhøjelsens størrelse efter § 5, stk. 1, beregnes med udgangspunkt i ydelsesprocenten på et langfristet realkreditlån til dækning af de afholdte omkostninger til forbedringsarbejderne. Ydelsesprocenten på et 20-årigt realkreditlån var april 2019 på 6,6 pct. Det er denne ydelsesprocent, der foreslås forhøjet. Derved sker der en afkobling fra den markedsbestemte ydelsesprocent på den valgte lånetype i form af et ekstra tillæg."*⁹³

Formålet med dette forslag er at afskaffe boligreguleringsloven § 5, stk. 2, og erstatte bestemmelsen med en forhøjelse af forrentningsprocenten jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1 fra de 6,6 % til 9 %.⁹⁴ Det vil have den virkning, at man som udlejer vil miste den højere husleje, man har kunnet opkræve efter en gennemgribende forbedring, dog vil man få et højere afkast af de samlede investeringer, man har foretaget i lejemålet.

I de regulerede kommuner uden for københavnsområdet og Aarhus vil det have den virkning, at man vil kunne opkræve en højere husleje, ved at forøge afkastet jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1. Dog vil man få den ønskede virkning ved en lavere husleje i hovedstadsområdet samt

⁹² Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 142

⁹³ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 143

⁹⁴ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 147

Aarhus. Denne model vil altså skabe den ønskede virkning for lejemål omkring københavnsområdet og Aarhus, men havde en negativ virkning ved lejemål i de andre store bykommuner⁹⁵.

En anden virkning af dette forslag vil være, at udlejerne vil have et økonomisk udbytte ved at renovere boliger, der ikke er gennemgribende forbedret og dermed omfattet af boligreguleringsloven § 5, stk. 2. En udlejer vil altså få et højere afkast på sine forbedringer, der kan forøge huslejen jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1. Udlejerne kan dog også vælge at udføre mere omfattende forbedringer i lejemålene, så den omkostningsbestemte leje samt det lejedes værdi når et lejeniveau, der svarer til markedslejen.⁹⁶ Dette kan resultere i et generelt højere huslejeniveau, hvilket ikke ville være hensigtsmæssigt ud fra regeringens ambitioner og formål med den gældende lovændring.

10.1.2. Alternativ model 1-3

Alternativ model 1: Lovbestemt tillæg til gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

”Denne model vil betyde, at § 5, stk. 2, afskaffes, idet huslejen ikke fastsættes til det lejedes værdi. I stedet vil huslejen ved genudlejning efter gennemgribende forbedringer blive fastsat med udgangspunkt i de regler, der gælder for huslejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men med en tilføjelse af et lovbestemt fast procentvist tillæg hertil. Hermed vil udlejere få et højere afkast, når de gennemfører gennemgribende forbedringer, end det afkast de kan få i forbindelse med almindelige forbedringer efter § 5, stk. 1. Som udgangspunkt fastholdes alle krav, der i dag skal opfyldes for at kunne fastsætte husleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.”⁹⁷

Dette forslag kan ses som en anden udgave af “Model D”, som vil gøre det muligt at sætte en procentvis stigning på huslejen efter en gennemgribende forbedring. Dette forslag vil afskaffe boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og i stedet fastsætte huslejen efter jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1. Ved en genudlejning efter en gennemgribende forbedring skal det dog være muligt for udlejerne at kunne opkræve en højere husleje, end man kan efter boligreguleringsloven §

⁹⁵ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 148

⁹⁶ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 148

⁹⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 150

5, stk. 1. Dette kan ske ved et politisk vedtaget tillæg på en procentsats. Det tillæg, som udlejerne dermed kan tillægge huslejen, skal sikre, at regeringens ønske om at bevare incitamentet for udlejerne til at modernisere den ældre boligmasse fastholdes, samtidig med at det generelle huslejeniveau ikke bliver for højt.

Dette forslag vil skabe en naturlig og dynamisk grænse imellem huslejeniveauerne fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. eller stk. 2. En husleje, der er fastsat efter dette forslag, vil ikke kunne overstige et niveau, der er højere end det lejedes værdi, medmindre der udføres en gennemgribende forbedring, hvor dette bliver tilfældet. Umiddelbart vil det kapitaltab, som udlejerne og investorerne mister, opgøres som forskellen på det lejedes værdi, og hvad lejen fastsættes til efter lovforslaget. Den mistede husleje, samt en beregnet forrentning af denne, svarer til den værdiforringelse, som ejendommene vil få og dermed udlejerens kapitaltab.

Alternativ model 2: Omkostningsbestemt leje med et forhøjet afkast for energiforbedringer

”Denne model indebærer en afskaffelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Samtidig forhøjes afkastet for energiforbedringer i forbindelse med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Modellen indebærer, at husleje ved gennemgribende forbedringer vil blive fastsat på samme måde, som den bliver fastsat ved almindelige forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, 2. pkt., men for den del af forbedringerne, der kan betragtes som energiforbedringer, vil udlejerens kunne beregne et højere afkast, end det der gælder for resten af forbedringerne.”⁹⁸

Dette forslag vil afskaffe boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og vil i stedet tillægge et højere afkast for energiforbedrende investeringer jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1. Dette vil klart være i tråd med regeringens ønske om at fremme de grønne investeringer, dog kan det være tvivlsomt, hvor attraktivt udlejerne og investorerne vil betragte denne løsning. En kraftig investering i grønne forbedringer vil også nedbringe forbrugsudgifter til el, vand og varme, og dermed udgøre en besparelse for lejerne.

Som i forslaget i Alternativ model 1 vil dette have en kapitalkonsekvens for udlejerne, som kan opgøres som en forskel på huslejen, der kan opkræves jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 2, samt den husleje, som forslaget giver grund for at kunne opkræve. Det vil være afkastet af dette,

⁹⁸ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 155

som udlejeren vil have af tab i kapitalværdi på ejendommen. Det er dog afhængigt af, hvor stort et tillæg, der kan opkræves i husleje ved de energiforbedringer der foretages i lejemålet og ejendommen.

Alternativ model 3: Justering af margin for det lejedes værdi

”Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, må lejen ved lejeaftalens indgåelse for lejemål, som er gennemgribende forbedrede, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Denne model afskaffer den skønsmargin, der i dag kan bruges, når huslejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Hermed fjernes muligheden for at fastsætte en husleje, som er højere end det lejedes værdi, hvilket – ifølge almindelig anerkendt praksis – kan føre til en husleje, som er op til 10 pct. højere end det lejedes værdi.”⁹⁹

Den skønsmargin, der tidligere var gældende for lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5 stk. 2., hvor huslejen ikke væsentligt måtte overstige det lejedes værdi, kunne give en skævhed i det generelle udlejningsmarked. Hvis en udlejer altid fastsatte sine huslejepriser over det lejedes værdi, men inden for skønsmarginen, vil det på sigt kunne resultere i, at de sammenlignelige ejendomme, har en stigende udvikling i huslejepriserne.

Det er svært at sige, om afskaffelsen af denne skønsmargin vil skabe flere tvister. Det vurderes dog, at domstolene og huslejenævnet vil blive nødt til mere konkret at kunne værdisætte det enkelte lejemåls værdi. Det er usikkert at sige noget om, hvor meget det generelle huslejeniveau vil blive nedsat, dog vil det kunne nedsætte huslejeniveauet for lejemål, der er blevet gennemgribende forbedret. Lejerne af et lejemål, der er højere end det lejedes værdi, dog indenfor skønsmarginen, vil kunne få huslejen nedsat til det lejedes værdi. Udlejeren vil have et kapitaltab, som der modsvarer forrentningen af den mistede husleje.

⁹⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 159

10.2 Delkonklusion

Ud fra ovenstående gennemgang og analyse af ekspertgruppens foreslåede initiativer, vurderes det, at de foreslåede løsningsforslag Model A-D og Alternativ model 1-3 alle har en restriktiv virkning for udlejerne.

Specielt den foreslåede løsning ved Model A vurderes at have en negativ virkning i forhold til at skabe incitament, der får udlejerne til at vedligeholde og forbedre boligmassen. Dette hensyn imødegår Model B ved, at udlejerne bliver nødt til at foretage energiforbedringer, før udlejerne kan gennemføre gennemgribende forbedringer. På den måde forbedres boligstandarden ved, at energikravet øges. Løsningen medfører, at udlejerne skal foretage en større investering, men investeringen kan umiddelbart tilvejebringes gennem en højere husleje, når lejemålet har en bedre energistandard. Denne model ligger til grund for den del af den nye lovændring, der kræver, at ejendommen som minimum løftes op på energimærke C, eller forøges med to niveauer.¹⁰⁰

Formålet om at forbedre boligmassen vil også kunne imødegås ved Model C. Dog vurderes det, at ved en forøgelse af beløbsgrænserne for forbedringerne vil udlejernes omkostninger stige. Formålet om at sænke huslejeniveauet vil dermed ikke kunne fastholdes, da huslejepriserne vil stige med de højere investeringer, der skal foretages ved en gennemgribende forbedring efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Model D og Alternativ model 1 foreslår en afskaffelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Model D vil i stedet for boligreguleringsloven § 5, stk. 2 hæve det afkast, udlejerne kan beregne efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1, og Alternativ model 1 vil i stedet for at forhøje afkastet fastsætte et lovbestemt tillæg. Begge modeller vil betyde, at det ikke er muligt for udlejerne at fastsætte en leje efter det lejedes værdi, som det har været muligt før lovændringen i 2020. Formålet om at give udlejerne et incitament til at investere og gennemføre gennemgribende forbedringer vil ved disse to initiativer blive bibeholdt. Problemstillingen omkring huslejestigningerne, der sker på baggrund af fastsættelse efter det lejedes værdi, vil forsvinde. Model D og Alternativ model 1 vurderes på den baggrund både at imødegå ønsket om at stoppe huslejestigningerne, samt ønsket om, at udlejerne stadig har et incitament til at vedligeholde og forbedre boligmassen.

¹⁰⁰ L 176, bem. til nr. 2.1

Alternativ model 2 vil medføre en afskaffelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, og i stedet indføre en forhøjelse af det afkast, som udlejerne kan beregne, når udlejerne foretager energiforbedringer. Ved at foretage energioptimerende investeringer vil lejerne få en lavere udgift til el, vand og varme, men det forudsætter, at udlejerne foretager investeringer i energioptimering. Initiativet vurderes umiddelbart ikke at indeholde de incitament, der vil få udlejerne til at foretage investeringer i forbedringer af boligmassen, men umiddelbart først og fremmest i energioptimering. Initiativet vurderes på den baggrund ikke at opfylde ønsket om at vedligeholde og forbedre boligmassen, men tilgodeser regeringens ønske om den grønne omstilling på lejeboligmarkedet.¹⁰¹

Alternativ model 3 har til formål at afskaffe det skønsmargin, som det har været muligt at fastlægge huslejen indenfor. Initiativet forhindrer på den måde den forrykkelse af huslejeniveauet, der er sket gennem boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Indgrebet vurderes umiddelbart ikke at have en negativ effekt på udlejernes incitament til at foretage vedligeholdelse og forbedringer af boligmassen, samtidig vurderes initiativet ikke at have indskrænkende effekt på lejerne. Dette konkrete forslag har ageret som baggrund for, at der i lovændringen fra 2020, er fjernet netop denne skønsmargin, der gjorde det muligt at fastsætte huslejeniveauet over *det lejes værdi*.¹⁰²

På baggrund af ekspertgruppens forslag er der stor forskel på, hvordan forslagene imødekommer de ønsker, der ligger bag den politiske aftale, samt hvor indskrænkende de økonomiske gevinster vil være for udlejerne og investorerne af ældre udlejningsejendomme. Model D og Alternativ model 1, vil fortsat give incitament til at forbedre og optimere de ældre boligudlejningsejendomme, og det vil i et vist omfang yderligere skabe et incitament til at foretage energiforbedringer, samt grønne investeringer i de ældre boligudlejningsejendomme. Umiddelbart kan en forhøjelse af afkastet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, betyde, at lejeniveauet efter denne bestemmelse vil være højere end før lovændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. På grund af afvejningen omkring lejeniveauet, vil Alternativ model 1 om indførelse af et lovbestemt tillæg til den tidligere gældende boligreguleringsloven § 5, stk. 2, medføre et loft for den huslestigning, der fastsættes efter boligreguleringsloven §

¹⁰¹ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 2

¹⁰² L 176, alm. bem. til nr. 1

5, stk. 2. Ved denne løsning bevarer udlejerne et incitament til at forbedre lejemålene samtidig med, at lejeniveauet bliver begrænset. Det vurderes derfor, at den gældende lovændring kunne have været mindre indgribende ved at anvende ekspertgruppens foreslåede initiativ ved at indføre et lovbestemt tillæg til gennemgribende forbedringer efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Denne løsning vurderes specielt at være mindre indgribende end indførelsen af karenperioden.

11. Økonomiske konsekvenser

11.1 Det private marked for udlejningsejendomme

Lovændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har ikke alene medført juridiske konsekvenser, men også økonomiske. Dette kapitel vil klarlægge de økonomiske begrænsninger og muligheder for udlejerne og investorerne.

Afsnittet giver desuden overblik over, hvor mange boliger, det danske udlejningsmarked dækker over. Ligeledes vil der blive beskrevet, hvordan de forskellige lovændringer gennem tiden har ændret de økonomiske aspekter af udlejningsmarkedet. Indflydelsen af tidligere lovændringer på området vil blive brugt til at perspektivere, hvilke økonomiske konsekvenser lovændringen i 2020 kan medføre.

11.1.1 Prisudviklingen i det private udlejningsmarked

Det private udlejningsmarked udgjorde primo år 2019 21% af boligmassen.¹⁰³ Den samlede boligmasse svarede til cirka 2,9 mio. boliger, og omkring 600.000 af dem var private udlejningsboliger efter henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven.¹⁰⁴ Ud af de private udlejningslejemål var der cirka 74.600 lejeboliger, der var opført før år 1964 og som er fastsat efter den omkostningsbestemte leje.¹⁰⁵ Af disse lejeboliger var cirka 45.000 beliggende i en af de store bykommuner, der vurderes til at have potentiale for gennemgribende forbedringer efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2.¹⁰⁶

”Figur 3.4 viser den reale prisudvikling for private udlejningsejendomme sammenholdt med prisudviklingen på ejerboligmarkedet (enfamiliehuse og ejerlejligheder) i perioden fra 1973 til 2018. Som udtryk for prisudviklingen på private udlejningsejendomme er prisindekset for rene beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder benyttet. I figuren er der desuden angivet tidspunkt for regelændringer og begivenheder, som vurderes at have særlig betydning for markedet for udlejningsejendomme”.¹⁰⁷

¹⁰³ Rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 45

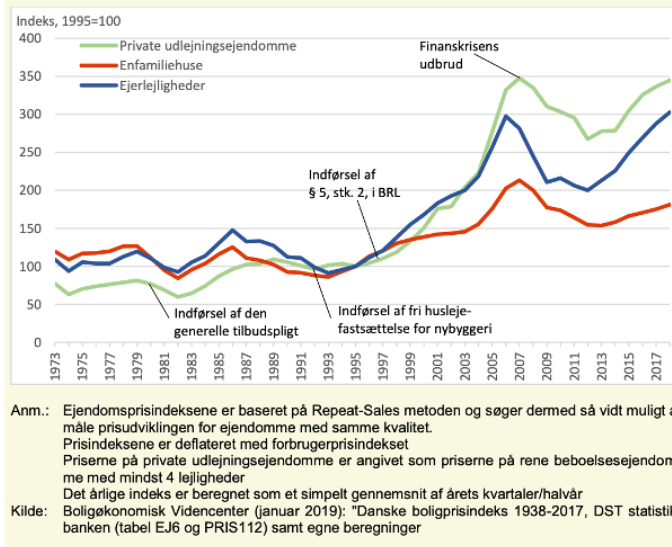
¹⁰⁴ Trafik-, Bygge- og Boligstyrelses database, besøgt d. 5 juni

¹⁰⁵ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 45

¹⁰⁶ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 45

¹⁰⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 48

Figur 3.4 Reale prisindeks for private udlejningsejendomme, enfamiliehuse og ejerlejligheder (1995=100)



Som det fremgår af grafen fra Boligøkonomisk Videncenter, er priserne på private udlejningsejendomme steget markant mere end forbrugerpriserne. Disse er også steget væsentligt mere end ejerlejlighederne og enfamiliehuse. I grafen er der angivet tidspunkter for lovændringer samt økonomiske begivenheder, der kan have haft indflydelse på priserne i forhold til forbrugerpriserne. Ifølge grafen er priserne faldet efter, at den generelle tilbudspligt blev indført, som kan have påvirket investorenes incitament til at investere i de private udlejningsejendomme. Tilbudspligten gælder kun, hvis ejendommen består af 6 beboelseslejemål. Undtagelsesvis skal ejendommen indeholde 13 beboelseslejemål, hvis ejendommen også indeholder erhverv, jf. lejelovens § 100, stk. 1.

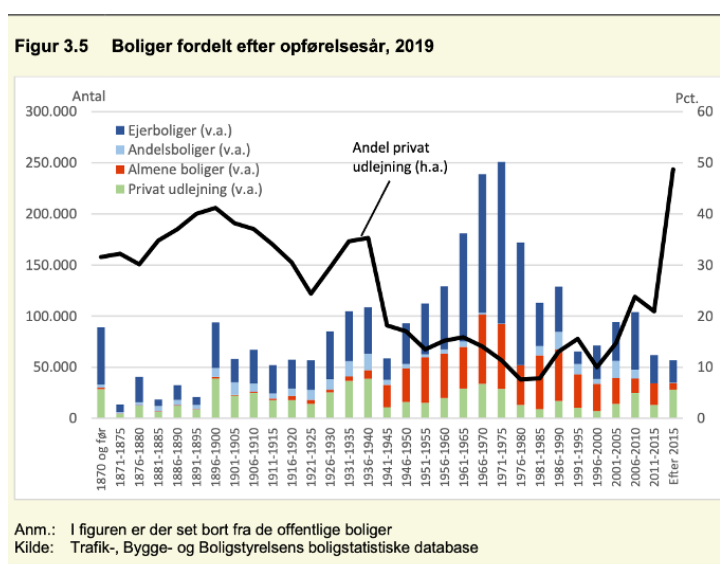
Da indførelsen om fri husleje-fastsættelse ved nybyggeri blev indført, begyndte priserne at stige. Det kan skyldes, at der blev opført flere nybyggede udlejningsejendomme, som oftest vil have en højere pris end ældre udlejningsejendomme.¹⁰⁸

Da indførelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 trådte i kraft, lå priserne på private udlejningsejendomme under niveauet for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Frem til år 2007 og finanskrisens indtog skete der en meget eksplosiv stigning i priserne, og udlejningsboligerne nåede et højere niveau end ejerlejlighederne og enfamiliehusene. Efter indførelsen af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, fik udlejerne nye incitamenter for at investere i ejendommene

¹⁰⁸ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 48

og dermed øge rentabiliteten, hvilket antages at have påvirket den stigende efterspørgsel og herefter prisen.

”I figur 3.5 er vist boligmassen fordelt efter opførelsesår. Karakteristisk for den private udlejningssektor er, at boligerne er relativt gamle. Mens 56 pct. af de private udlejningsboliger er opført før 1951, er 44 pct. af boligerne opført efter. I den øvrige boligmasse er 32 pct. af boligerne opført før 1951, mens 68 pct. er opført efter. I modsætning til de private udlejningsboliger er de almene boliger forholdsvis nye; 14 pct. af de almene boliger er opført før 1951, mens 86 pct. er opført efter 1951.”¹⁰⁹



Som det ses i figur 3.5 fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistik database, er andelen af de nyopførte boliger, der er private udlejningsboliger, steget eksplosivt, især efter reglen om fri husleje fastsættelse blev indført. Næsten halvdelen af de nyopførte boliger i år 2019 er private udlejningsejendomme.¹¹⁰ Dette bevidner, at de lovgivningsmæssige og juridiske ændringer har indflydelse på, hvordan markedet reagerer. Med den nye lovændring af boligreguleringsloven kan der kigges på de tidligere lovændringer for at se, hvordan markedet vil reagere. Den nye skærpelse og ændring af loven vil gøre det mindre attraktivt at investere i ældre boligudlejningsejendomme. Markedet vil højst sandsynligt derfor reagere med et prisfald på denne type ejendomme. Den udvikling, der har været i nyopførte private

¹⁰⁹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s.49

¹¹⁰ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 50

udlejningsejendomme, vil sandsynligvis kun blive styrket af den nye lovændring i boligreguleringsloven.

11.2 Analyse af de økonomiske konsekvenser

Lovændringen af boligreguleringsloven § 5, stk. 2 har mødt kritik i form af de økonomiske konsekvenser, som udlejerne og investorerne bliver påvirket af.¹¹¹ Dette afsnit har til formål at klarlægge, hvordan udlejerne økonomisk er stillet efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, efter lovændringen i 2020.

Der tages udgangspunkt i en rapport fra Copenhagen Economics, for at understøtte økonomiske betragtninger. Forudsætningerne, der er opsat for denne rapport, er, at de aktuelle forhold for påvirkningerne kommer an på de lokale boligmarkedsforhold. Rapporten tager udgangspunkt i en afskaffelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, som den var før lovændringen i 2020. Der tages på den baggrund forbehold for, at den gældende lovændring har en mindre økonomisk påvirkning, end det fremgår af rapporten.

Lovændringen, der medfører en skærpelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, vil primært have en indflydelse på samfundsøkonomien indenfor 5 hovedområder, herunder renoveringsraten, byggeaktiviteten sænkes, lejeboliger forsvinder, pensionsformuer bliver mindre, offentlig saldo forværres og andelsboliger taber værdi.¹¹²

Den nedsatte ekspertgruppe har i sin rapport ikke kunnet komme med estimer for de økonomiske konsekvenser, kun nogle få udregninger på mulige kapitaltab. Ligeledes er tallene fra Copenhagen Economics estimerede og ikke baseret på den gældende lovændring, men derimod ekspertgruppens forslag. Derfor er der ikke konkrete tal for, hvor omfattende de økonomiske konsekvenser bliver efter lovændringen.

Da lejeboligerne fra før år 1992 ikke vil kunne indbringe den samme gevinst som nyere lejeboliger, kan der argumenteres for, at disse vil forsvinde fra markedet. Da det ikke vil være økonomisk rentabelt på samme måde som tidligere at renovere disse, vil de kunne forsvinde fra markedet ved for eksempel en konvertering til andelsboliger.¹¹³ Ved et salg af en ældre

¹¹¹ Debatindlæg, Mona Juhl - boligordfører (K), den 7. februar 2020

¹¹² Regulering af private udlejningsejendomme, s. 3

¹¹³ Regulering af private udlejningsejendomme, s. 4

ejendom indtræder reglerne om tilbudspligt, og disse ejendomme vil have en lavere værdi efter ændringen af boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Det vil derfor være mere attraktivt for lejerne at benytte sig af tilbudspligten. Da salgsprisen vil være lavere end tidligere ved ejendomme, der indeholder lejemål, der ikke er § 5, stk. 2, forbedret, bliver det mere attraktivt for lejerne at danne en privat andelsboligforening. Hvis konsekvensen bliver, at der omdannes et stigende antal af ejendomme til private andelsboliger, vil dette ikke være i overensstemmelse med formålet efter lovændringen, om at sikre en forbedret privat lejeboligmasse, men også et generelt lavere huslejeniveau.

Et estimat anslår, at danske pensionskassers formue vil falde med 6-10 mia. kr. ved en afskaffelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2.¹¹⁴ Der findes ikke et præcist tal for, hvor mange udlejningsejendomme de danske pensionsselskaber ejer. Industriens Pension har ejendomsinvesteringer til en værdi af cirka 9 mia. kr. i år 2019.¹¹⁵ Ligeledes har PFA Pension i år 2019 opgjort deres samlede ejendomsinvesteringer til en værdi af 77 mia. kr.¹¹⁶ Ud fra disse tal kan der argumenteres for, at danske pensionsselskaber har en betragtelig sum placeret i ejendomme. Da det ikke fremgår, om dette er nyopførte ejendomme, ældre udlejningsejendomme eller fx. kontorejendomme, kan det være svært at give et præcist billede af, hvor stort deres kapitaltab vil være efter lovændringen af boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Der kan dog argumenteres for, at i det omfang disse pensionsselskaber ejer ældre boligudlejningsejendomme, hvor der er en potentiel og uforløst gennemgribende forbedring, vil disse ejendomme få en reduceret værdi. Den offentlige saldo påvirkes af dette, da pensionsformuerne og gevinsterne herved bliver beskattet som pensionsafkastbeskatning. Renoveringer efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2 fører til større gevinster for udlejerne, som bliver beskattet, hvor en reduktion af disse vil føre til besparelser for lejerne, som ikke bliver beskattet. Det estimeres, at det vil give et årligt tab på 1,8-1,9 mia. kr.¹¹⁷

De økonomiske konsekvenser hænger sammen med en vis usikkerhed, der bunder i markedsvilkår samt skiftende konjunkturudsving. Den lave rente, der i øjeblikket er på realkreditlån, påvirker markedet i en mere resistent retning overfor de nylige stramninger i boligreguleringsloven.

¹¹⁴ Regulering af private udlejningsejendomme, s. 4

¹¹⁵ Stor spredning af aktiver, Industriens Pension, besøgt den 30. juli 2020

¹¹⁶ Investeringsstrategi, PFA Ejendomme, besøgt den 30. juli 2020

¹¹⁷ Regulering af private udlejningsejendomme s. 4

Med den nye ændring af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, har regeringen og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet lavet en økonomisk udhuling af de tidligere regler. Det vurderes derfor, at det bliver mindre attraktivt at investere i og forbedre de ældre boligejendomme grundet de strengere krav. Det er svært at sige, hvor stort et kapitaltab lovændringen vil medføre, og endnu vanskeligere kan det være at dele det op efter udenlandske- og danske investorer. I Danmark blev der i 2019 investeret i beboelsesejendomme for 26,5 mia. kr.¹¹⁸ Omkring 40% af den samlede investeringssum foretaget i private udlejningsboliger i Danmark i 2019 kommer fra udenlandske investorer.¹¹⁹

Når et lejemål er blevet gennemgribende forbedret, har det været med til at sikre et højere afkast grundet en højere husleje efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Ved lejemål, der er blevet forbedret, men ikke gennemgribende forbedret, har lejeniveauet været fastsat jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1. Her er udgangspunktet, at man kan hæve huslejen med ca. 6% af forbedringssummen. Der er dog i praksis et par punkter, der udhuler denne mulighed. Det er kun den rene forbedringsandel, der kan forrentes med de 6 % og denne udgør typisk kun imellem 50-75 % af udgifterne. Forbedringerne kan i visse tilfælde også give anledning til forøgede vedligeholdelsesomkostninger, der ikke forrentes optimalt efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1.¹²⁰ Andelen af forbedringsudgifterne blev fastsat til 60,5% i SKM2011.267, selvom selskabet ville have andelen nedsat.

I SKM2011.267 havde et selskab gennem en årrække udført omfattende ombygning i en af selskabets udlejningsejendomme. Ombygningen omfattede blandt andet nyt toilet og badeværelse. I år 2004 havde selskabet afholdt udgifter til ombygningen for kr. 602.214. Landsskatteretten havde skønsmæssigt fastsat vedligeholdelsesfradraget til kr. 261.857. Selskabet gjorde gældende, at det skulle have et yderligere fradrag på kr. 196.082. Selskabet argumenterede for, at udgifterne til forbedringer blev afholdt i de efterfølgende år. Skønsmæssigt var 39,5% af udgifterne fradragsberettigede vedligeholdelsesomkostninger, og de resterende 60,5% var forbedringsomkostninger. Landsretten stadfæstede dommen med den begrundelse, at der ikke var ført beviser for at tilsidesætte skattemyndighedernes skøn. Ligeledes fremgik det heller ikke af sagens bevisførelse, hvilken stand ejendommen var i ved erhvervelsen.

¹¹⁸ RED Danish investment atlas 2020, Cushman & Wakefield s. 4

¹¹⁹ RED Danish investment atlas 2020, Cushman & Wakefield s. 5

¹²⁰ Regulering af private udlejningsejendomme s. 6

11.3 Boligreguleringsloven i praksis for investorer og udlejere

Karensperioden gør det mindre attraktivt for investorerne at foretage investeringer i danske udlejningsejendomme med en kortsigtet investeringsplan. Investorerne kan indenfor karensperioden på 5 år gennemgribende renovere lejlighederne, og efter periodens udløb foretage en huslejestigning jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 2 og 4. Investorerne og udlejerne kan dog slippe for denne karensperiode ved at indfri en række energimæssige investerings- og optimeringsbetingelser. For at kunne fastsætte lejen jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 2, indenfor den 5-årige karensperiode skal man bringe ejendommens energimærkning to niveauer op. Alternativt til dette kan man undgå karensperioden ved at foretage rene energiinvesteringer for minimum 3.000 kr. pr. m². Disse energiforbedringer skal godkendes af huslejenævnet jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 3, som betyder en større administrationsbyrde, inden huslejen kan fastsættes efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Den 5-årige karensperiode træder i kraft ved et kontrolskifte jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 4. Dog er der en række undtagelser til dette jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 5. For eksempel er koncerninterne transaktioner, arv samt omdannelse af boligforeninger undtaget fra kontrolskifte.

Lovændringen har betydet en væsentlig ændring for de krav og energiinvesteringer, der skal foretages, før der lovgivningsmæssigt kan oppebæres en huslejefastsættelse efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Boligreguleringsloven i den nuværende form ligger op til spørgsmål omkring den lever op til de ønsker, der tidligere har været for en forenkling af lejelovgivningen. Administrationsbyrden og muligheden for at fastsætte en husleje efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2 er blevet mere byrdefuld for udlejerne og investorerne. Det er dermed rent praktisk blevet mere vanskeligt at investere i ældre boligudlejningsejendomme, samtidig med at lovgivningen ikke er blevet mere simpel.

11.4 Delkonklusion

Huslejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er med lovændringen blevet skærpet, og har medført en række krav til udlejerne og investorerne. Det er blevet mere vanskeligt for investorerne og udlejerne at efterleve de økonomiske krav, der stilles for, at investorerne eller udlejerne kan foretage en forbedring efter boligreguleringsloven § 5 stk. 2. Ligeledes er der blevet tillagt en større administrationsbyrde for udlejerne samt huslejenævnet ved kravet om, at tilstanden af ejendommen skal inspiceres af huslejenævnet, således nævnet kan fastslå om de økonomiske og energiforbedrende krav er opfyldt. Dette vil klart være med til at forlænge processen omkring en § 5, stk. 2 forbedring. Det er dog uvist, hvor stor en indflydelse samt hvor stor virkningen bliver, målt på de økonomiske konsekvenser. Det vil afhænge af investorerne fortsatte eller manglende lyst til at investere i og gennemgribende forbedre de ældre boligudlejningsejendomme. Med den lave rente, der er på realkreditlån i øjeblikket, kan der argumenteres for, at markedet er mere resistent overfor de nye politiske stramninger i boligreguleringsloven.

De skærpede krav i boligreguleringsloven vil have nogle økonomiske konsekvenser, også set i et bredere samfundsøkonomisk perspektiv. Incitamentet taler for, at investeringerne i ældre boligudlejningsejendomme kan blive formindsket, og ejerne af ældre boligudlejningsejendomme kan lide et kapitaltab. Det kan være svært at svare konkret på, hvor stort dette er. Betragtningerne fra Copenhagen Economics, er ikke estimeret på baggrund af den gældende lov, dog kan disse benyttes som pejlemærker. Da de beregnes ud fra en afskaffelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, er de ikke retvisende i hele deres omfang. Der kan dog argumenteres for, at de økonomiske konsekvenser, der helt sikkert vil være, lægger sig op ad disse tal, dog i en mindre målestok. Det økonomiske aspekt ved de private udlejningsboliger har igennem historien lagt sig op ad de politiske ændringer, der tidligere har været foretaget. Dette vil med sandsynlighed også ske denne gang, da lovændringen opnår formålet med at bremse de udenlandske investorer i at foretage investeringer i ældre danske udlejningsejendomme, og dermed bremse udviklingen af de forhøjede lejepriser.

12. Konklusion

Formålet med nærværende kandidatspeciale har været at undersøge retsstillingen for gennemgribende forbedrede lejemål efter boligreguleringsloven. Konkret har kandidatspecialet undersøgt problemstillingen omhandlende: *en undersøgelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2, herunder i lyset af lovændringen mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger*. Specialet har haft til formål *at klarlægge retstilstanden, samt de juridiske og økonomiske begrænsninger og muligheder ved lovændringen af boligreguleringsloven § 5, stk. 2*. Yderligere har kandidatspecialet belyst formålet med lovændringen og vurderet om lovændringen kunne have været mindre indgribende.

Problemstillingerne er blevet søgt besvaret ved en analyse af den tidligere - og den gældende retstilstand for gennemgribende forbedrede lejemål efter boligreguleringsloven. Siden 1996 og frem til 2020 har retstilstanden for gennemgribende forbedrede lejemål i regulerede kommuner været, at lejemål, der genudlejes efter en gennemgribende forbedring, kunne fastsættes efter en højere leje, end der ellers som udgangspunkt var gældende for lejemål i en reguleret kommune. Frem til 2020 kunne lejen for disse lejemål fastsættes, så lejen ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. Denne lejefastsættelse gav udlejerne og investorerne mulighed for at foretage favorable investeringer på lejeboligmarkedet. Efter blandt andet investeringsfonden Blackstone udnyttede muligheden for denne lejefastsættelse, indgik regeringen sammen med en række andre partier en politisk aftale, der havde til formål at stoppe investorerne i at udnytte lejeboligmarkedet. Den politiske aftale munded ud i en lovændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og retstilstanden for lejerne, udlejerne og investorerne er herefter blevet ændret. Lejen for lejemål der udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan i dag ikke fastsættes så lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi. Det betyder at lejen ikke kan fastsættes højere end lejen der er gældende for sammenlignelige lejemål. Endvidere kan lejemål ikke gennemgribende forbedres i en periode på 5 år, hvis lejemålet har været genstand for et kontrolskifte. Udlejernes mulighed for at ændre lejen for et gennemgribende forbedret lejemål, er på den baggrund blevet skærpet, samtidig med at udlejernes mulighed for at gennemføre forbedringer er blevet skærpet gennem nye fastsatte krav til huslejenævnene. Lejerne er efter lovændringen blevet styrket gennem kravene til huslejenævnene og ved lejen i dag ikke kan fastsættes højere end det lejedes værdi.

Retsstillingen har medført begrænsninger og muligheder for lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. På baggrund af kandidatspecialets analyse af den tidligere retstilstand for gennemgribende forbedrede lejemål og analysen af den gældende retstilstand, kan det konkluderes, at primært udlejerne og investorerne er blevet begrænset i deres råden efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Begrænsningen sker både ved erhvervelse af udlejningsejendomme og ved muligheden for at forbedre lejemålene. Lejerne har med lovændringen fået en yderligere beskyttelse mod udlejerne, og er blevet styrket i tvister ved huslejenævnet. Lovændringen vurderes på baggrund af kandidatspecialets analyse at være restriktiv for udlejerne og tilgodeser en beskyttelse af lejerne. Spørgsmålet er herefter, om lovændringen kunne have været mindre indgribende for udlejerne og investorerne?

Det kan ud fra kandidatspecialets analyse om den nedsatte ekspertgruppes foreslåede initiativer konkluderes, at den gældende lovændring kunne have været mindre indgribende for udlejerne og investorerne ved at undlade at indføre § 5, stk. 4 i boligreguleringsloven. Bestemmelsen medfører en karensperiode, når der sker kontrolskifte eller erhvervelse af en udlejningsejendom. Karensperioden er bestemt for en 5-årig periode, hvor lejen ikke kan fastsættes efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Ved at indføre ekspertgruppens forslag om et lovbestemt tillæg for gennemgribende forbedringer, ville man i stedet for at afskaffe muligheden for lejefastsættelsen i karensperioden, regulere niveauet for huslejestigninger i forbindelse med gennemgribende forbedringer. Herved kunne der sikres og opretholdes en balance mellem hensynet til, at der fortsat skal ske gennemgribende forbedringer af den ældre boligmasse, samtidig med at hensynet til, at huslejestigningerne ikke må være for høje, bevares. Formålet med at stoppe investorerne i at foretage kortsigtede investeringer på det danske udlejningsmarked vurderes stadig at kunne opfyldes ved en lovændring, der havde haft en mindre indgribende karakter.

Ved ekspertgruppens udarbejdelse af initiativerne skulle denne tage hensyn til lejelovsforliget om forenkling og modernisering af lejelovgivningen, der blev indgået af den daværende regering i 2014. Endvidere skulle initiativerne tage hensyn til, at den ældre boligmasse fortsat skal vedligeholdes og moderniseres, samt at udlejerne fortsat skulle have et incitament til at udføre gennemgribende forbedringer, så den private boligmasse følger tidens boligstandard. Regeringen og dens aftalepartier var ved indgåelsen af den politiske aftale fritstillet i forhold til hensynet om lejelovsforliget fra 2014. Spørgsmålet bliver herefter, om lovforslaget efterlever de nedsatte hensyn eller om lovændringen er mere vidtgående?

Som fastslået har lovforslaget en indskrænkende virkning for udlejerne og investorerne. På baggrund af virkningen af karenperioden sammenholdt med ændringen af det lejedes værdi, kan det konkluderes, at udlejerne ikke har det samme incitament til at foretage gennemgribende forbedringer. Karenperioden forskyder incitamentet til at foretage gennemgribende forbedringer, og ændringen af det lejedes værdi gør det samtidig mindre favorabelt at foretage forbedringerne. På grund af karenperioden og ændringen af det lejedes værdi, kan det konkluderes, at hensynet til at bibeholde incitamenter for, at udlejerne fortsat vil foretage gennemgribende forbedringer i sine lejemål, vurderes ikke at være opvejet. Det betyder endvidere, at hensynet til at den private boligmasse skal følge tidens boligstandard, heller ikke bliver tilvejebragt i lovændringen. Formålet med lovændringen var yderligere at gøre det mindre attraktivt at foretage kortsigtede boliginvesteringer i Danmark. Dette formål er opnået med karenperioden, samt de energiforbedrende krav. Det kan konkluderes, at de økonomiske konsekvenser på mange områder er i overensstemmelse med de oprindelige tanker for lovændringen. Et kapitaltab på ældre boligudlejningsejendomme vil dog også have andre samfundsøkonomiske konsekvenser i form af fald i pensionsformuer og danske ejendomsbesidderes kapitaltab.

Lovændringen vil medføre en række økonomiske konsekvenser, der ikke kun begrænses til udenlandske investorer, men også vil ramme den offentlige saldo i Danmark samt danske pensionsformuer. Danske ejendomsbesiddere med kortsigtet investeringsstrategi vil tillige blive ramt af de førnævnte tiltag. Der kan argumenteres for, at pensionsselskaber oftest har en mere langsigtet investeringsstrategi, hvorfor det ikke vil have de samme konsekvenser for dem. Ligeledes kan der argumenteres for, at målet ikke har været at ramme danske pensionsselskabers formuer, men dette er en klar afledt økonomisk konsekvens af lovændringen. Disse vil også få et kapitaltab, da de ofte har en stor andel af deres investerede midler sat i ejendomme.

Set i betragtningen af ekspertgruppens fremlagte initiativer, har regeringen og aftalepartierne indført en række strengere krav, både til investorerne og huslejenævnene. Indførelsen af karenperioden kan skabe større økonomiske konsekvenser end nogle af de forslag, ekspertgruppen fremlagde. Ud fra den økonomiske analyse kan det konkluderes, at lovændringen vil have negative konsekvenser, da der er blevet foretaget en væsentlig ændring og skærpelse af mulighederne i boligreguleringsloven § 5, stk. 2, for udlejerne og investorerne. Det er klart, at der er fremsat initiativer mod kortsigtede investeringer i

boligudlejningsejendomme. Det kan konkluderes, at dette står mål med de økonomiske konsekvenser af lovændringen. Det har også medført en række afledte økonomiske konsekvenser, der er mere indgribende og ikke kun begrænser sig til de kortsigtede investeringer.

Det kan derfor konkluderes, at en kraftig udhuling kan få nogle investorer til at investere i alternativer, hvorfor ønsket om en modernisering og forbedring af boligmassen ikke er blevet opfyldt. Efter den økonomiske analyse kan det konkluderes at, historiske lovændringer har haft en indflydelse på, hvordan markedet reagerer. Markedet har historisk set forandret sig efter de lovgivningsmæssige ændringer, hvorfor det konkluderes at dette også vil ske ved denne lovændring. Samtidig har de afledte økonomiske konsekvenser en mere indgribende effekt end formålet med lovændringen, herunder i form af, at danske pensionsformuer forringes, manglende økonomisk incitament til at forbedre udlejningsboliger og en forringelse af den danske offentlige saldo.

Litteraturliste

1. Afgørelser

Ugeskrift for Retsvæsen:

U.2016.2446 H

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret:

TBB: 2015.385

Tidsskrift for skatter og afgifter:

SKM2011.267 VLRV

Huslejenævns afgørelser:

Bilag 1: Huslejenævnet

Bilag 2: Huslejenævnet

Bilag 3: Huslejenævnet

2. Artikler

Berlingske økonomi, *Boligaftale skal fremme energirenoveringer – men det risikerer at gå modsat*, af Vibe Hyltoft, den 1. februar 2020, besøgt den 30. Juli 2020

(<https://www.berlingske.dk/oekonomi/boligaftale-skal-fremme-energirenoveringer-men-det-risikerer-at-gaa?fbclid=IwAR2j2pocxuJO0HiN7PEvgya0OT15ylzZ8eP9MWAhX6bkemGc2nc1KbReLQU>)

Trafik,- bygge- og boligstyrelsen baseret på indberettede afgørelser i huslejenævnsdatabasen, status pr. 18 september 2019.

(<https://www.ft.dk/samling/20191/almdel/bou/spm/4/svar/1609112/2108202/index.htm>)

Altinget, *K: Simpel ændring af Blackstone-indgreb vil lade andelshaverne gå fri*, af Mona Juul. Den 7. Februar 2020, besøgt den 10. Juli 2020

(<https://www.altinget.dk/by/artikel/konservative-blackstone-indgreb-er-som-at-skyde-graaspurve-med-kanoner>)

3. Juridisk litteratur

Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016.

Edlund, Hans Henrik, m.fl., Boliglejeret, 2. Udgave, Karnov Group, 2015.

Evald, Jens, At tænke juridisk, 5. udgave, Djøf Forlag, 2019.

Munk, Hansen Carsten, Retsvidenskabsteori, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlig/Djøf, 2018.

Bryde, Andersen Mads, Ret & Metode, 1. Udgave Gads Forlag, 2002

4. Lovforarbejder

Lovforslag nr. 97 (2014-15), Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer, fremsat d. 17 december 2014

Lovforslag nr. L 176 (2019-20), Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, fremsat d. 22 april 2020

Lovforslag nr. 177 (2019-20), Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, fremsat d. 22 april 2020.

Lovforslag nr. 178 (2019-20), Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, fremsat den 22. april 2020

Lovforslag nr. L 267 (1995-1996), Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, fremsat den 8. maj 1996

Lovforslag nr. L 226 (1999-00) fremsat den 22. marts 2000, Forslag til Lov om ændring af Lov om leje og forskellige andre love.

Lovforslag nr. 406 af 31. Maj 2000, lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love

5. Lovgivning

LBK nr. 260 af 7. April 2003, bekendtgørelse af lov om byfornyelse

Lov nr. 406 af 31. maj 2000, Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love

LBK nr. 710 af 29. August 1995, Lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Lov nr. 817 af 9. Juni 2020, Lov om ændring af lov om leje og midlertidig regulering af boligforholdene

Lov nr. 818 af 9. Juni 2020, Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Lov nr. 819 af 9. Juni 2020, Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

LBK nr. 927 af 9. April 2019, bekendtgørelse af lov om leje (lejeloven)

LBK nr. 929 af 9. April 2019, bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven)

6. Undersøgelser og rapporter

Aftale mellem regering (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om *Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger*, den 30. januar 2020

Copenhagen Economics, *Regulering af private udlejningsejendomme*, konsekvenser af et indgreb i boligreguleringslovens § 5, stk. 2., den 2. oktober 2019

Transport- og Boligministeriet, *Ekspertgruppens rapport om boligreguleringsloves § 5, stk. 2.*, oktober 2019.

Cushman and Wakefield, RED, *Danish Investment Atlas 2020*

7. Øvrige

Investeringsstrategi, PFA Ejendomme, besøgt den 30. juli 2020

(<https://pfaejendomme.dk/privat/investeringsstrategi/>)

Officiel virksomhedsinformation, Proff.dk, Kereby ApS, CVR-nr. 38786326, besøgt den 30.

Juli 2020, (<https://www.proff.dk/firma/kereby-aps/nordhavn/ejendomshandel-og-udleje/GWUVCXI10MV/>)

Stor spredning af aktiver, Industriens Pension, Aktiver, besøgt den 30. Juli 2020

(<https://www.industrienspension.dk/da/OmIp/Investeringer/Aktiver#accordion=%7B70AAA267-A7CC-44D6-9E5A-33688B1C4007%7D>)

Bilag

Bilag 1: Huslejenævnet

Bilag 2: Huslejenævnet

Bilag 3: Huslejenævnet

Projektart: Kandidatspeciale

Titel: Analyse af lovændringen mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger
Analysis of the legislative change against short-term investments in private rental housing

Retsområde: Lejeret

Sidetal: 69

Antal anslag: 133.670

Ordoptælling

Statistik:

	Sider	69
	Ord	19.068
Tegn (uden mellemrum)		114.597
Tegn (med mellemrum)		133.670
	Afsnit	385
	Linjer	2.061

☐ Medtag fodnoter og slutnoter

Luk