

Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om:

Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger

30. januar 2020

Indledning

I 1996 blev der givet mulighed for, at en udlejer efter en gennemgribende forbedring af et lejemål i henhold til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven kan opkræve husleje efter det lejedes værdi ved fraflytning af et lejemål. Formålet var at stimulere gennemførelsen af moderniseringer i den private udlejningsboligmasse og forbedre boligstandarden.

I dag er ca. 57.000 lejemål udlejet efter § 5, stk. 2. De afholdte forbedringsomkostninger har vist sig at have været gennemsnitligt ca. dobbelt så store som den nuværende beløbsgrænse i § 5, stk. 2, og de gennemgribende forbedrede lejemål har en husleje, der i gennemsnit er 81 pct. højere end gennemsnittet for de omkostningsbestemte lejemål.

Muligheden for at hæve huslejen efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, har vist sig at give mulighed for et noget højere afkast end det oprindeligt var tiltænkt med bestemmelsen, hvilket bl.a. har tiltrukket kortsigtede investorer. Det har givet stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som føler sig underlagt et pres for at flytte, og medført flere tvister mellem lejere og udlejere.

Der er anslået at være 74.600 udlejningsboliger med potentiale for gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, heraf er ca. 60 pct. beliggende i én af de store bykommuner København, Frederiksberg, Odense, Aarhus eller Aalborg.

Parterne er enige om, at det er afgørende, at huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsagligt er interesseret i hurtige gevinster. Samtidig skal nødvendige og rentable energirenoveringer gennemføres til gavn for både klimaet og for lejerne, som vil få en lavere varmeregning. Aftalen er derfor også medvirkende til opfyldelse af den i klimaloven fastsatte målsætning om en reduktion af CO₂ udledningen med 70 % inden 2030. Den samlede effekt afhænger af energimikset, samt øvrige tiltag på området.

Parterne er derfor enige om en række initiativer:

- Der indføres en periode, hvor en *ny udlejer er i en karensperiode*, så der efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5,2-lejemål efter 5 år.
- Der indføres et *grønt incitament*, så karensperioden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².
- Der indføres et *grønt energikrav*, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer.
- Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5, stk. 2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi.
- *Lejerne styrkes* i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

Ca. 40 pct. af alle andelsboligforeninger er i dag valuarvurderet, hvor de er vurderet efter handelsværdien som en boligudlejningsejendom. Parterne er enige om, at de ovenstående initiativer ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne. Derfor indføres mulighed for at *forlænge valuarvurderinger*, ligesom karenperioden på 5 år ikke skal gælde ved omdannelser fra andelsboligforeninger til udlejningsejendomme. Endvidere lovfæstes normalvedtægts krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning.

Spekulantstop

For at modvirke kortsigtede investeringer og nedbringe incitamentet til at anvende § 5, stk. 2, til at opnå hurtige gevinster, indføres en periode, hvor en ny ejer af en udlejningsejendom er omfattet af en karenperiode. Ejeren må ikke opkræve husleje efter § 5, stk. 2, før lejemålet er genudlejet efter udløbet af karenperioden. Det betyder, at udlejeren i karenperioden kan udføre gennemgribende forbedringer, men alene kan opkræve leje efter § 5, stk. 1, (omkostningsbestemt husleje) med tillæg af almindelige forbedringsforhøjelser.

Med indførelsen af en karenperiode bortfalder incitamentet til at opkøbe ejendomme, foretage gennemgribende forbedringer efter § 5, stk. 2, forholdsvis hurtigt og sælge ejendommen igen efter en kort årrække.

Parterne er enige om, at karenperioden fastsættes til 5 år.

Parterne er tillige enige om at indføre et *grønt incitament*, sådan at karenperioden bortfalder, når ejeren hæver ejendommens energiklasse med mindst 3 niveauer eller foretager effektive energiforbedringer for mindst 3.000 kr. pr. m², hvilket vil være til gavn for både klimaet og lejerens forbrug.

Det skal sikres, at udlejere ikke kan omgå karenperioden ved at placere ejendommen i et selskab.

Grønt energikrav

Der er i dag krav om energimærke D i hele ejendommen, hvis udlejer skal investere i forbedringer efter § 5, stk. 2, af de enkelte lejemål.

Med henblik på at fremme energirenoveringer, herunder især i den ældre del af det private udlejningsbyggeri til gavn for både klimaet og lejerne, er der behov for at skærpe kravet om energimærke.

Parterne er derfor enige om, at energimærkekravet hæves, så udlejer skal have bragt hele ejendommen op til minimum energimærke C eller løfte ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer, før huslejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2.

Skærpelsen af energimærkekravet vil betyde, at udlejere af udlejningsejendomme, som ikke opfylder det skærpede energimærkekrav, vil skulle foretage energiforbedringer af selve ejendommen for at hæve energimærket og udføre § 5, stk. 2-forbedringer af de enkelte lejemål, før der kan udlejes efter reglerne i § 5, stk. 2.

Parterne har noteret sig, at energiforbedringerne på ejendommen kan foretages sideløbende med § 5, stk. 2-forbedringerne i lejemålet.

Skærpelsen af energikravet forventes at omfatte ca. 64.000 boliger, som vil få lavere udgifter til varme, når ejendommene er bragt op til et højere energimærke. Hertil kommer, at nogle ejendomme som følge af det *grønne incitament* vil opleve, at energimærket løftes yderligere.

Energimærkningsordningen er et vigtigt instrument for at sikre mere energieffektive ejendomme. Det er afgørende, at der er tillid til ordningen. Derfor skal flere fejl stoppes med blandt andet databaserede værktøjer. Parterne noterer sig, at Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har iværksat en handlingsplan med en række initiativer for at forbedre kontrollen med energimærkningsordningen, som løber frem til 2021. Parterne modtager årligt en status for indsatsen i handlingsplanens løbetid.

Huslejbremse

I dag må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke fastsættes til et beløb, der *væsentligt* overstiger det lejedes værdi. Bestemmelsen medfører, at lejen kan sættes op på en måde, som gradvist og generelt hæver huslejeniveaet.

I praksis indeholder ordningen således en selvforstærkende mekanisme, idet der kan tillægges en skønsmæssig margin på op til 10 pct. af det lejedes værdi, når huslejen fastsættes i et forbedret lejemål efter § 5, stk. 2, ved sammenligning med almindeligt gældende huslejer i kvarteret eller området. Den selvforstærkende effekt opstår ved, at sammenlignelige lejemål gradvist over tid rykker op i huslejeniveau, hvilket løbende rykker niveauet for det lejedes værdi op.

Parterne er enige om, at der er behov for en huslejbremse ved at fjerne marginen for det lejedes værdi, så yderligere fremtidige huslejestigninger i private udlejningsboliger bremses. Ændringen vil gælde ved indgåelse af nye lejeaftaler og indebærer, at ”væsentligt” udgår af § 5, stk. 2, således at huslejen ikke må overstige det lejedes værdi.

Styrkelse af lejerne

Der er behov for at styrke lejerne i tvister mellem lejere og udlejere. Det er ikke rimeligt, at lejere bliver udsat for chikane fra udlejere, der ønsker, at lejerne flytter, så huslejen kan sættes op efter en forbedring efter § 5, stk. 2. Det er heller ikke rimeligt, at udlejere ved tvister om det lejedes værdi har langt bedre muligheder for at finde lejemål med en høj husleje til støtte for sin påstand.

Parterne er derfor enige om følgende tiltag:

- Ingen skal presses ud af deres hjem.

Det skaber utryghed for lejerne, som ikke føler sig velkomne i eget hjem, når udlejere tilbyder penge for at flytte. Det skal derfor forbydes, at udlejere må tilbyde

lejere penge for at opsige eller fraflytte deres lejemål. Lejerne har fortsat ret til at indgå en frivillig aftale om fraflytning.

- Der etableres et huslejeregister for at øge gennemsigtigheden i lejeniveauerne.

Med et huslejeregister forbedres lejernes mulighed for at få indsigt i gældende lejeniveauer og sammenligningslejemål væsentligt og der skabes en bedre og mere retfærdig balance mellem lejere og udlejere ved tvister om det lejedes værdi.

- Ved huslejenævnenes vurderinger af sammenligningslejemål skal der lægges vægt på sammenligningslejemål, som allerede er prøvet ved huslejenævnene.

Udlejere kan i dag presse lejeniveauet op ved at henvise til uprøvede lejemål med en høj lejefastsættelse. Når der lægges vægt på allerede prøvede sammenligningslejemål, sikres det, at lejen i højere grad fastsættes på et korrekt niveau.

- Der indføres et krav om besigtigelse før forbedringer efter § 5, stk. 2.

For at modvirke fupmoderniseringer, hvor udlejere udskifter nyere installationer alene for at opfylde beløbskrav, indføres et krav om, at standen før forbedringen efter § 5, stk. 2, skal dokumenteres ved besigtigelse fra huslejenævnet, som finansieres ved et gebyr, der gælder i hele landet og fastsættes så omkostningseffektivt som muligt.

- Der indføres et krav om ens oplysninger ved behandling af sager i huslejenævnene og Grundejernes Investeringsfond.

For at sikre, at lejere ikke først betaler for arbejderne gennem vedligeholdelsesbetalingerne indeholdt i lejen og derefter igen ved en forbedringsforhøjelse varslet af udlejeren, indføres et krav om, at det skal sikres, at det er de samme oplysninger, som benyttes ved behandlingen af sager ved huslejenævnene og Grundejernes Investeringsfond.

På den måde sikres det, at udlejere ikke kan få dobbelt betaling for arbejder.

- Der indføres et krav om meddelelse af afgørelser til beboerrepræsentationen eller lejerne.

For at sikre, at lejerne bliver bekendte med afgørelser afsagt om lejeforhold i ejendommen og derved får øget kendskab til sine rettigheder, indføres det nu som et krav, at udlejerne skal oplyse beboerrepræsentationen eller lejerne, hvis der ikke er en beboerrepræsentation i ejendommen, om afgørelser afsagt om lejeforhold i ejendommen.

- Gebyret, som udlejer ifalder, når lejeren får fuld medhold, forhøjes.

Sanktionen for udlejere, som taber sager, hvor lejeren får fuldt medhold, er i dag så lav, at det formodes ikke at have den ønskede præventive effekt. Ved at hæve gebyret fra 2.180 kr. til 6.000 kr., får gebyret samme niveau som gebyret for erhvervsdrivende i forbrugerklagesager, og gebyret vil i højere grad have en præventiv effekt.

- Der sker forhøjelse af det beløb, som beboerrepræsentationen kan opkræve fra lejerne fra 352 kr. årligt til 500 kr. årligt. pr. lejemål.

Når beløbet, som beboerrepræsentationen kan opkræve, forhøjes, giver det bedre mulighed for, at beboerrepræsentationen kan indrette sig sådan, at den bedst muligt kan varetage lejernes interesser, også i ejendomme bestående af ned til 7 lejemål, herunder ved eventuelt at antage juridisk bistand, f.eks. via medlemskab af lejerorganisationer

- Mulighederne for at etablere et system, hvor samtlige huslejenævnsafgørelser offentliggøres, undersøges.

Det skal undersøges, hvad der kræves for at etablere et system, hvor samtlige huslejenævnsafgørelser offentliggøres på en sådan måde, at lejere potentielt kan finde sammenligningslejemål i det. Et sådan system vil sikre mere jævnbyrdige muligheder mellem lejer og udlejer for at fremlægge sammenligningslejemål, ligesom det generelt vil øge gennemsigtigheden i huslejenævnets afgørelser.

- Der nedsættes et udvalg med det formål at analysere, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere mest hensigtsmæssigt organiseres.

Med henblik på at professionalisere arbejdet, sikre kortere og mere ensartet sagsbehandling på tværs af landet og styrke lejernes retssikkerhed får udvalget til opgave på baggrund af en analyse af det nuværende system at udarbejde forskellige modeller for, hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejere og udlejere kan organiseres. Udvalget skal belyse forskellige modeller herfor. Parterne forelægges et kommissorium for udvalget. Udvalget afslutter sit arbejde i sommeren 2021 med henblik på politisk stillingtagen i efteråret 2021.

Initiativerne vil samlet set sikre, at lejerne står stærkere end i dag i tilfælde af uenigheder mellem lejere og udlejere.

Aftalens initiativer forventes at medføre en reduktion af sager ved huslejenævnene og sammen med forhøjelsen af gebyret i sager, hvor lejer får fuld medhold, forventes det at frigøre ca. 4-5 mio. kr. årligt.

Midlerne prioriteres til en generel reduktion af sagsbehandlingstiden i huslejenævnene til gavn for retssikkerheden for både lejere og udlejere.

Parterne er enige om løbende at følge op på, om der sker en tilfredsstillende reduktion i sagsbehandlingstiden og er endvidere enige om at drøfte yderligere initiativer, hvis det viser sig nødvendigt.

Andelsboliger

Valuarvurderede andelsboligforeninger vil som udgangspunkt blive påvirket af initiativerne, fordi de er vurderet som en privat udlejningsejendom.

Med henblik på at sikre, at initiativerne ikke har negative konsekvenser for andelsværdierne, er parterne enige om at give mulighed for at fastholde valuarvurderingerne nominelt. Fastholdelsen gælder tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttrædelse. Der indføres en overgangsordning således, at allerede igangsatte, større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.

For de foreninger, der benytter den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, kan en ændring af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven også have konsekvenser, når det offentlige vurderingssystem er klar til at vurdere disse. Andelsboligforeninger, der anvender den offentlige vurdering, vil som udgangspunkt ikke blive påvirket af ændringen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven på nuværende tidspunkt, da vurderingen er fastholdt frem til de nye vurderinger. De nye vurderinger forventes endvidere generelt at ligge højere end de gamle, så når der foretages nye offentlige vurderinger, vil konsekvenserne af ændringer af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven antageligt ikke have større effekt. Men også her gives der mulighed for tidsubegrænset at anvende de gamle vurderinger, hvis den gamle vurdering f.eks. er højere og denne i stedet ønskes anvendt.

Parterne er herudover enige om, at karenperioden ikke skal gælde ved omdannelsen fra andelsboligforening til udlejningsejendom. Andelsboligforeninger friholdes herved for værditabet som følge af karenperioden. For at modvirke et utilsigtet øget pres på andelsboligforeningerne til frivillig opløsning på baggrund af uopfordrede købstilbud fra investorer, der ønsker at omdanne andelsboligejendomme til udlejningsejendomme, lovfæstes normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning.

Parterne noterer sig, at andelsboligernes værdi alene påvirkes af det øgede energikrav, som udgør det første af en række initiativer i den indsats, der forventes gennemført på boligområdet som led i en kommende klimahandlingsplan. De øvrige initiativer i aftalen vil efter Transport- og Boligministeriets vurdering ikke påvirke andelsboligernes værdi.

Parterne er enige om at drøfte forholdene for andelsboligerne på ny, hvis der senere skulle vise sig utilsigtede konsekvenser, herunder at andelsboligforeninger skulle komme i økonomiske vanskeligheder som følge af ændringerne.

Parterne lægger vægt på, at andelsboliger fortsat skal være et billigt alternativ til ejerboliger. Parterne noterer sig i den forbindelse, at Finanstilsynet i en vejledning præciserer, hvad der skal forstås ved passende egenfinansiering, herunder at kravet til egenfinansiering udgør 5 pct. af ejendommens værdi ved stiftelse af en andelsboligforening.

Parterne er endvidere enige om, at der nedsættes et udvalg med relevante myndigheder og andre interessenter på området med henblik på at gennemgå mulige ændringer af finansieringsreglerne for andelsboliger. Udvalget afreporterer ultimo 2020. Herudover er parterne enige om at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab. Herved sikres det, at lejerne får mulighed for at udnytte den tilbudspligt, de har krav på i henhold til lovgivningen.

Opfølgning

Parterne er enige om at støtte et lovforslag fra regeringen om gennemførelse af aftalens initiativer, som fremsættes i denne folketingssamling med henblik på ikrafttræden den 1. juli 2020.

Parterne er enige om løbende at følge udviklingen på det private udlejningsområde. I den forbindelse udarbejdes en årlig status på initiativerne, herunder med en vurdering af deres effekt. Parterne er enige om at drøfte behovet for eventuelle ændringer eller yderligere initiativer på baggrund af en samlet evaluering i 2022.