

Kommissorium for Ekspertgruppe vedrørende boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Baggrund

Der har de seneste måneder været en offentlig debat om udenlandske virksomheders opkøb af boligudlejningsejendomme i Danmark. I den forbindelse har der været fremført et synspunkt om, at den stigende interesse hos udenlandske investorer bandt andet skyldes boligreguleringslovens regler om gennemgribende forbedringer af ældre boligudlejningsejendomme i regulerede kommuner. Reglerne giver mulighed for, at huslejen efter forbedringsarbejdet fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i stedet for omkostningsbestemt leje. Som konsekvens heraf bliver flere boliger omfattet af reglerne om det lejedes værdi, som typisk er højere end omkostningsbestemt leje.

Der foreligger imidlertid ikke nærmere undersøgelser om problemstillingen, herunder omfanget af renoveringer og huslejestigninger.

På lejelovgivningsområdet gælder aftale af 11. juni 2014 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen indgået mellem den daværende SR-regering, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten. LA og Konservative har tiltrådt forliget ved deres indtræden i regeringen.

Ifølge aftalen er det et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere samlet set ikke forrykkes.

Aftalepartierne finder, at det vil være hensigtsmæssigt at undersøge problemstillingen nærmere med henblik på at skabe et fagligt grundlag for politiske drøftelser om et eventuelt behov for justeringer af reglerne. Aftalepartierne er enige om at nedsætte en ekspertgruppe, som skal undersøge ovennævnte problem og udarbejde en rapport med konkrete anbefalinger.

Formål

Ekspertgruppen har til formål at belyse omfanget og effekten af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med udgangspunkt i en opdatering af 2009-undersøgelsen udarbejdet af det daværende Velfærdsministerium.



Desuden skal ekspertgruppen beskrive virkningerne af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Bestemmelsen har til formål at sikre, at den ældre boligmasse vedligeholdes og moderniseres gennem et incitament til udlejere til at foretage investeringer i ejendommen samtidig med at sikre en rimelig husleje. Desuden skal det belyses, om omfanget af anvendelsen af § 5 stk. 2 er passende i forhold til formålet med ordningen, og hvordan omfanget afviger fra forventningerne, da ordningen blev indført. I denne forbindelse skal ekspertgruppen afdække eventuelle problemer eller uhensigtsmæssigheder i reglerne. Undersøgelsen skal afdække konsekvenserne/udviklingen i forhold til huslejeniveau før og efter modernisering. Ekspertgruppen skal desuden vurdere om lejelovgivningens almindelige regler om forbedringer og lejeforhøjelse for forbedringer giver et tilstrækkeligt incitament for udlejer til at foretage forbedringer.

Såfremt der identificeres problemer med § 5 stk. 2, skal ekspertgruppen komme med konkrete anbefalinger, om hvordan ordningen vedrørende gennemgribende forbedringer kan justeres. Anbefalingerne skal tage hensyn til, at:

- den ældre boligmasse skal vedligeholdes og moderniseres,
- udlejere skal have et incitament til at lave forbedringer, således at den del af boligmassen, som anvendes til privat udlejning, følger boligstandard i resten af boligmassen.

Ekspertgruppen skal i forbindelse med udarbejdelsen af anbefalinger have for øje, at lejelovsforliget fra 2014 har til formål at modernisere og forenkle lejeloven og boligreguleringsloven og skal derfor overveje om anbefalingerne vil gøre boligreguleringslovens regler om husleje fastsættelse mere udviklede. Økonomiske konsekvenser af anbefalingerne, herunder konsekvenser for andelsboligsektoren, private udlejningsejendomme og investorer, samt økonomiske konsekvenser for staten og kommuner skal belyses. Desuden skal behovet for eventuelle overgangsordninger belyses. Ydermere skal ekspertgruppen i forbindelse med deres anbefalinger belyse konsekvenserne i forhold til, om der fortsat vil være en rimelig andel private lejeboliger i de store byer, som det er muligt at betale for mennesker med gennemsnitlige indkomster.

Sammensætning

Ekspertgruppen består af følgende medlemmer:

- universitetsprofessor (kendskab til lejelovgivningen)
- dommer(kendskab til reglernes anvendelse i praksis)
- boligøkonom (kendskab til boligøkonomi- og finansiering)
- repræsentant for udlejere (EjendomDanmark)
- repræsentant for lejere (LLO)



Ekspertgruppen sekretariatsbetjenes af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet med inddragelse af ekstern bistand.

Ekspertgruppen kan efter behov inddrage én eller flere relevante myndigheder.

Tidsplan

Ekspertgruppen påbegynder sit arbejde i april 2019 og forventes at have en endelig rapport klar senest 1. oktober 2019.