

Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27F  
1220 København K  
trm@trm.dk

**Forsikring  
& Pension**

## **Hørings svar lovforslag om udmøntning af den boligpolitiske aftale**

Forsikring & Pension er glade for at kunne komme med bemærkninger til de fremsatte lovforslag, som implementerer den boligpolitiske aftale, der den 30. januar blev indgået mellem Regeringen, SF, Enhedslisten, Alternativet og Dansk Folkeparti.

Forsikring & Pension har både nogle overordnede og nogle mere specifikke bemærkninger til udmøntningen.

### **Overordnede bemærkninger**

Det er positivt, at der nu foreligger lovforslag, der i et vist omfang kan imødekomme usikkerheden i boligmarkedet om en kommende regulering vedrørende unødigt, kortsigtet spekulation og fupmoderniseringer fra især udenlandske investorer. Vi noterer os, at Boligreguleringens §5, stk. 2 bevares, hvilket vil muliggøre fortsat udvikling og modernisering af ældre lejligheder, når disse fraflyttes.

Vi finder det også positivt, at grønne energikrav i renoveringer skærpes. Det understøtter de danske klimaambitioner og pensionssektorens ønske om at bidrage til den grønne omstilling.

Endelig hilser vi – overordnet set – intentionen om styrkelse af huslejenævnenes og lejernes position velkommen. Pensionsbranchen er optaget af at kunne leje ud med ordnede forhold og til rimelige lejere.

Vi er således positivt indstillet over for to af de tre lovforslag.

Vi må dog også konstatere, at som lovforslaget om en karenperiode er udformet, så kan det i de første fem år, efter en ejendom er erhvervet, bremse for energirenoveringer og moderniseringer. Det, mener vi, er uhensigtsmæssigt, og det rimer dårligt med de danske ambitioner om reducerede CO<sub>2</sub>-udledninger.

Vi vil også bemærke, at i forhold til håndhævelse af karenperiode kan det være vanskeligt at føre kontrol med udenlandske investorers ejerforhold. Danske investorers ejerforhold til ejendomme fremgår af offentlige registre. Det kan være vanskeligere for en dansk myndighed at kontrollere udenlandske ejere, som ofte er i flere led og i flere juridiske jurisdiktioner. Den usikkerhed dette indebærer,

18.03.2020

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf.: 41 91 91 91  
fp@forsikringogpension.dk  
www.forsikringogpension.dk

Sagsnr. GES-2019-00295  
DokID 399205

kunne tale for en genovervejelse af, om en karenperiode er den rette løsning. En beskatning ved frasalg af boliger inden for fx fem eller syv års ejertid kunne være en løsning, der administrativt kan indebære færre udfordringer, navnlig i forhold til udenlandske ejere.

Forsikring & Pension

Sagsnr. GES-2019-00295

DokID 399205

Endelig vil vi bemærke, at den boligpolitiske aftale ikke er uden omkostninger for pensionsopsparerne. Dette har vi hele tiden påpeget, og beregninger på konkrete ejendomme med brug af ministeriets DCF-model viser, at de tre lovforslag tilsammen kan føre til værditab på berørte ejendomme på mere end 25 pct. Det er efter vores opfattelse betydeligt over aftaleparternes forudsætninger. Markedsudviklingen for udlejningsejendomme har da også allerede ført til tab på udlejningsporteføljer.

### **Specifikke bemærkninger**

#### *Lovforslaget om karenperiode*

Det er uklart, hvordan lovforslaget om karenperiode tager højde for fusioner og lignende selskabsmæssige transaktioner i pensionssektoren. Der forekommer jævnligt sammenlægninger og lignende af pensionskasser, og det bør være klart, at kontrolskifte i tilfælde af sådanne transaktioner bør være undtaget fra reglerne om karenperiode. Hvis forslaget om karenperiode vedtages endeligt, beder vi derfor om, at listen over situationer, der ikke udløser karenperiode i §5, stk. 5, suppleres med fusion af pensionskasser og -selskaber.

#### *Lovforslaget om styrkelse af lejerne*

##### Sammenligningsgrundlag

Vi mener, boligretsafgørelser vedrørende det lejedes værdi bør tillægges samme vægt som prøvelser i huslejenævn, hvad angår sammenligningslemål.

Det fremgår af lovforslaget, at lejen i §5, stk. 2 lejemål, der har været prøvet i huslejenævn skal tillægges særlig vægt som sammenligningsgrundlag, mens boligretsafgørelser vedrørende det lejedes værdi ikke skal. Det kan efter vores opfattelse medføre en u hensigtsmæssig skævhed i sammenligningsgrundlagene.

##### Orienteringspligt

Vi finder det u hensigtsmæssigt, at overtrædelse af den nye orienteringspligt over for beboerrepræsentationer eller lejere skal være strafbelagt. Den nye bestemmelse i lejelovens §107a, stk. 1 stiller krav til udlejer om at orientere beboerrepræsentation – eller de enkelte lejere, hvis beboerrepræsentation ikke findes – om afgørelser vedrørende lejeforhold. Orienteringsbestemmelsen, og de formalkrav den stiller, er ganske omfattende. Derfor er der en ikke ubetydelig risiko for fejl, som kan medføre straf. Vi finder, at dette er en forholdsvis hård bestemmelse. Vi bemærker, at strafansvaret påhviler udlejer direkte, også i situationer, hvor udlejer ikke selv varetager administration af den pågældende ejendom.

##### Besigtigelse

Det er uklart, hvilke konsekvenser det har, såfremt huslejenævn ikke lever op til de tidsmæssige rammer for besigtigelse af §5, stk. 2-lejemål forud for en §5, stk. 2-modernisering.

Ifølge lovforslaget skal huslejenævn således besigtige et lejemål for at konstatere, om det har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Fristen for et huslejenævns besigtigelse er i lovforslaget sat til fire uger.

Vi mener, det bør tilføjes loven, at huslejenævnets overholdelse af tidsfristen er en forudsætning for opretholdelse af kravet om besigtigelse efter tidsfristens udløb.

#### Modernisering i karensperioden

Vi mener, det bør være muligt for udlejer af en ejendom omfattet af karensperiode at bede huslejenævnet besigtige lejemål for at konstatere, om standen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Det bør i forlængelse heraf være muligt for udlejer at foretage modernisering, udleje til §5, stk. 1-leje i karensperioden og derefter – ved næste fraflytning efter karensperiodens udløb – regulere huslejen i overensstemmelse med §5, stk. 2.

Givet at karensperioden vedtages vil dette sikre den hurtigst mulige modernisering af §5, stk. 2-lejemål herunder, at den meget væsentlige energirenovering, der går forud for §5, stk. 2-moderniseringer gennemføres hurtigst muligt.

Lovforslaget er efter vores opfattelse uklart på dette punkt.

oOo

Såfremt vores høringssvar giver anledning til spørgsmål, er I meget velkomne til at kontakte mig på [hmu@forsikringogpension.dk](mailto:hmu@forsikringogpension.dk)

Med venlig hilsen

Henrik Munck