

Formand Birthe Iuel
Historiske Huse
bi@historiskehuse.dk

Dato 23. juni 2020
J. nr. 2020-4231

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Kære Birthe Iuel

Tak for dit brev af 23. april 2020 vedrørende de lovforslag (L 176, L 177 og L 178), som jeg har fremsat som udmøntning af den boligpolitiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme, som regeringen og Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet indgik den 30. januar 2020. Lovforslagene blev vedtaget ved 3. behandling i Folketinget den 4. juni 2020.

Du anfører i henvendelsen, at da bygningerne er omfattet af bygningsfredningslovens krav om, at alle bygningsarbejder udover almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, vil det i praksis hverken være muligt at opfylde forudsætningen for at bryde karensperioden på 5 år med kravet om energiforbedring for 3000 kr/m² eller at løfte ejendommens energimærkning 3 niveauer. Slots- og Kulturstyrelsen vil ifølge Historiske Huses erfaring ikke give tilladelse til de ændringer i en fredet bygning, der er nødvendige for at opfylde kravet, og løfte ejendommen ud af den 5 årige karensperiode.

Som du selv nævner, er fredede ejendomme undtaget fra kravet om at opfylde bestemte energikrav som betingelse for at kunne udføre gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ejeren kan således udføre § 5, stk. 2,-forbedringer uden at skulle opfylde disse krav.

For så vidt angår reglerne om en karensperiode er disse indført som et værn imod spekulativ opkøb af udlejningsejendomme, som efter min opfattelse også kan rettes imod fredede ejendomme. Ordningen er indført med den undtagelse, at energiforbedringer for 3000 kr. pr. m² eller et løft i ejendommens energimærkning med 3 niveauer kan løfte ejendommen ud af karensperioden velvidende, at mange ejendomme af forskellige årsager ikke vil kunne opfylde disse krav. Da det imidlertid er et værn imod spekulative opkøb, ser jeg ingen grund til at friholde bestemte ejendomstyper, herunder fredede ejendomme.

Med hensyn til dit synspunkt om, at boliglovgivningens skelnen mellem forbedring og vedligeholdelse ikke understøtter, men tværtimod modarbejder bygningsfredningen, vil der være både fordele og ulemper ved at drive en fredet udlejningsejendom. Disse forhold vil tilsammen påvirke ejendommens værdi, og dermed tilpasse ejendommens afkast til det almindeligt gældende niveau.



Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek

Side 2/2