

Boligminister
Kaare Dybvad Bek

Historiske Huse
Borgergade 111
1300 København K

Tlf. 45 57 12 22
sekretariat@historiskehuse.dk
www.historiskehuse.dk

Vedr. de fredede private udlejningsejendomme

Historiske Huse, der bl.a. består af foreningerne Bygnings Frednings Foreningen BYFO og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger, er blevet bekendt med, at boligreguleringsloven har været i høring for så vidt angår udmøntning af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

På vegne af Historiske Huse skal jeg gøre opmærksom på, at lovforslaget efter min opfattelse rammer ejere af de fredede udlejningsejendomme særligt hårdt. Godt nok er de fredede ejendomme allerede undtaget kravet om energiforbedringer i boligreguleringslovens § 5, stk. 3. og i visse situationer også bygningsreglementets energibestemmelser.

Men da bygningerne samtidigt 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 karenperioden 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 aldrig give tilladelse til de ændringer i en fredet bygning, der er nødvendige for at opfylde kravet.

Konklusionen vil derfor i praksis være, at de bygningsfredede udlejningsejendomme aldrig vil kunne opfylde kravene om energiinvesteringer, der kan løfte ejendommen ud af den 5 årige karenperiode.

Samtidig vil jeg i øvrigt benytte lejligheden til at gøre boligministeren opmærksom på, at jeg er af den opfattelse, at boliglovgivningens skelnen mellem moderniserings-/forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter ikke understøtter, men tværtimod modarbejder bygningsfredningen, idet fredningen jo har til formål at der skal ændres på så lidt som muligt ved at bevare alle originale bygningsdele, frem for den gennemgribende udskiftning til nyt som kan begrunde en lejeforhøjelse ved forbedringsarbejder i lejligheden.

Jeg vil på baggrund af ovenstående gerne anmode ministeren om et møde, hvor vi kan drøfte ikke bare de bygningsfredede men også de bevaringsværdige udlejningsejendommens særlige udfordringer.

Med venlig hilsen

Birthe luel
formand

cc. Kulturminister Joy Mogensen