

Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K



23. maj 2008
Jour. nr.: 20-01-005-08
Ref: ron

Direktør
Rolf Norstrand
Telefon +45 33 12 03 30
ron@ejendomsforeningen.dk

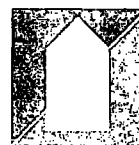
Boligudlejning via en erhvervslejekontrakt - lovændring - nej tak

Vedlagt sender jeg kopi af Ejendomsforeningen Danmarks henvendelse til velfærdsminister Karen Jespersen vedrørende debatten om boligudlejning via en erhvervslejekontrakt med efterfølgende udlejning på en boliglejekontrakt.

Venlig hilsen


Rolf Norstrand

Velfærdsminister Karen Jespersen
Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K



22. maj 2008

Jour. nr.:

Ref: ron

Direktør

Rolf Norstrand

Telefon+45 33 12 03 30

ron@ejendomsforeningen.dk

Boligudlejning via en erhvervslejekontrakt - lovændring - nej tak

Kære Karen Jespersen

Der har i foråret været en del debat om boligudlejning via en erhvervslejekontrakt med efterfølgende udlejning på en boliglejekontrakt, hvor lejlighedens beboer har samme beskyttelse og skal betale samme husleje, uanset om der lejes direkte af en ejendoms ejer eller af en udlejer, der har en erhvervslejekontrakt med ejendommens ejer. Debatten fremgår bl.a. af Folketingets Boligudvalgs spørgsmål nr. 67 til ministeren, ministerens besvarelse heraf den 1. april 2008, lovforslag nr. 184 af 30. april 2008 og Helene Toxværd og Ritt Bjerregaards brev af 7. marts 2008 til ministeren. En stor del af debatten bygger imidlertid på en unuanceret behandling af emnet.

Udlejning af boliger via en erhvervslejekontrakt med efterfølgende udlejning på en boliglejekontrakt har ikke noget stort omfang. Der foreligger dog ingen statistiske opgørelser over omfanget. Den omfatter en forholdsvis lille del af de ældre boliger, hvor huslejen er reguleret af den omkostningsbestemte leje. De nuværende regler giver en værdifuld mulighed - for såvel udlejer som lejer - for fleksibilitet på et meget stift marked for private udlejningsboliger. De nuværende regler bruges mest af internationalt orienterede virksomheder, af sportsklubber og i forbindelse med byfornyelse.

De internationalt orienterede danske virksomheder vil gerne tiltrække forskere og specialister fra udlandet til at arbejde i Danmark i et kortere åremål. Disse specialiserede medarbejdere er afgørende for virksomhedernes vækst og dermed for væksten i den danske økonomi. De nuværende bestemmelser giver dem en mulighed

for at tilbyde den udenlandske arbejdskraft en bolig for et kortere åremål. Såfremt denne mulighed for at tilbyde en bolig sammen med arbejde ikke eksisterer, risikerer danske virksomheder i sidste ende ikke at kunne tiltrække den nødvendige arbejdskraft for at fastholde udviklingen af virksomheden, og måske vælger virksomheden at flytte til udlandet.

Det er ofte nævnt, at det er udlejer der tager initiativet til at få ordningen med et indskudt selskab. I mange tilfælde er det forkert, idet den virksomhed der ønsker at tiltrække arbejdskraft selv lejer boligen for at videreudleje den til en medarbejder. Lejer tager således typisk initiativet!

Baggrunden for dette skal formentlig ses i de gunstige skatteregler, der gælder for medarbejdere der kommer til Danmark for at arbejde og samtidig får stillet en bolig til rådighed. Reglerne er naturligvis indført for, at sikre at erhvervslivet kan tiltrække den nødvendige arbejdskraft. Det nytter derfor ikke, at man på andre områder – i dette tilfælde udlejning af boliger – samtidig vil hindre at man kan tiltrække arbejdskraften. Det vil i øvrigt være i strid med regeringens aftale om jobplan fra februar 2008 med Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Ny Alliance.

Samme problemstilling gælder for universiteter og højere læreanstalter, der ikke kan tiltrække specialister til kortere ansættelse med henblik på at opretholde eller højne det faglige niveau for universitet, hvis ordningen ikke opretholdes. Internationale virksomheder, der har repræsentationskontorer i Danmark, og som ønsker at placere en af deres medarbejdere fra andre lande i Danmark, står ligeledes overfor problemstillingen. Derudover er problemstillingen meget aktuell for de danske sportsklubber, der ønsker at tiltrække udlændinge eller sportsfolk fra andre egne af landet til at bidrage til deres præstationer i en kortere årrække. Så de større sportsklubber nyder også godt af de nuværende regler.

I forbindelse med byfornyelse, der er så omfattende, at beboerne i en kortere periode må fraflytte deres egen lejlighed og flytte ind i en erstatningsbolig, er det også hensigtsmæssigt med boligudlejning via en erhvervslejekontrakt med efterfølgende udlejning på en boliglejekontrakt. Det giver kommuner, byfornyelsesselskaber og små ejendomsejere, der ikke råder over tilstrækkelige ledige lejligheder mulighed for at skaffe erstatningsboliger i en kortere periode.

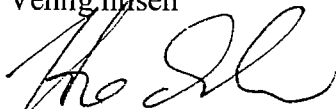
Udlejning af boliger via en erhvervslejekontrakt med efterfølgende udlejning på en boliglejekontrakt har også igennem mange år været anvendt af flere kommuner der bl.a. har lejet ældreboliger på en erhvervslejekontrakt af en grundejer, og videreud-

lejet de enkelte ældreboliger til borgere i kommunen på almindelige boliglejekontrakter. Kommuner har med denne ordning haft mulighed for at få eksterne udbydere til at opføre ældreboliger, der kunne komme kommunens ældre til gode.

Et indgreb mod muligheden for at udleje boliger via en erhvervslejekontrakt vil skade den økonomiske vækst, det faglige niveau på højere lærestudier samt den offentlige og private byfornyelse i Danmark. Og det vil skade danske sportsklubbers muligheder for at deltage i den internationale kappestrid.

Det er af afgørende betydning, at vi ikke spænder ben for at erhvervslivet og universitetsmiljøet kan tiltrække den nødvendige arbejdskraft for at kunne sikre en gunstig udvikling for Danmark. *Jeg vil derfor kraftigt fraråde, at der lovgives imod muligheden for boligudlejning via erhvervslejekontrakter og samtidig opfordre til, at ministeren og regeringen sikrer at muligheden opretholdes.*

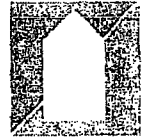
Venlig hilsen



John R. Frederiksen

Formand

c.c. Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen
Beskæftigelsesminister Claus Hjort Frederiksen
Folketingets boligudvalg



**John R. Frederiksen
præsident for de europæiske ejendomsejere**

Ejendomsforeningen Danmarks formand, John R. Frederiksen, er netop valgt som præsident for det europæiske samarbejde, European Property Federation, som organiserer de europæiske ejendomsejere.

European Property Federation varetager interesserne for ejendomsejerne i den Europæiske Union. Sammenslutningen arbejder bl.a. for, at flere europæiske ejendomme bliver bæredygtige og energibesparende, og at der bliver skabt skatteeffektive ejendomsselskaber i hele Europa.

John R. Frederiksen har været formand for Ejendomsforeningen Danmark siden 2002. Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom. Foreningen har godt 3.000 medlemmer og arbejder bl.a. for at formidle viden om ejendomslovgivning, ejendomsøkonomi og professionel ejendomsadministration. Ejendomsforeningen Danmark har et omfattende netværk af samarbejdspartnere på både det danske og det internationale ejendomsmarked.

John R. Frederiksen har mange års erfaring fra ejendomserhvervet, hvor han bl.a. har etableret flere virksomheder. I 1986 tog John Frederiksen initiativ til etableringen af ejendomsselskabet Bastionen, som blandt andet var bygherre ved opførelsen af Frederiksberg Centret.

Han har også en professionel bestyrelseskarriere, hvor drivkraften for arbejdet er at medvirke til at udvikle den enkelte virksomhed. Og John Frederiksen har mange bestyrelsesposter: Han er formand for bestyrelsen i Sjælsø Gruppen A/S, R98, Renoflex-Gruppen A/S, Renhold A/S og SBS Byfornyelse smba. Derudover er han bestyrelsesmedlem i C.W. Obel Ejendomme A/S, Grundejernes Investeringsfond, Freja Ejendomme A/S, Højgaard Ejendomme A/S, Tryg Vesta A/S, Tryg i Danmark smba, Invista Foundation Property Trust Limited, der er en engelsk fond, som investerer i engelske ejendomme, og Invista European Real Estate Trust Sicaf, som investerer i kontinental europæiske ejendomme.

Fakta

Læs mere på <http://www.epf-fepi.com> hvor du bl.a. kan få en oversigt over, hvem der er medlemmer af sammenslutningen. Læs mere om Ejendomsforeningen Danmark på www.ejendomsforeningen.dk. Her finder du også årsrapporten fra European Property Federation.

For yderligere oplysninger, kontakt venligst:

- Adm. direktør Rolf Norstrand: 33 12 03 30
- Kommunikationschef Rikke Kristiansen: 26 39 27 37