

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Beretning 2007.

Redaktion afsluttet d. 24 maj 2007

Indholdsfortegnelse

	Politisk del	Side
1.	Den politiske og samfundsøkonomiske situation.	
2.	Lejelovforhandlingerne	
3.	L 80 : VK forslag til lov om friplejeboliger.	
4.	L 193: VK forslag om lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger. (Opgørelse af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeri m.v.).	
5.	B 148: SD forslag til folketingsbeslutning om at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre boliger til grupper med lav - og mellemindkomster.	
6.	B 152: SD forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeretsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign	
7.	L 177: VK forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering. (Byggeskadeforsikring m.v.).	
8.	L 216: VK forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme. (Ændrede regler om bopælspligt).	
9.	Samråd om Dragør sagen om erstatningsboliger og mangler	
10.	Bolig.dk, en ny hjemmeside	
11.	Udlejningsejendommenes prisexplosion	
12.	Regeringens byggepolitiske handlingplan	
13.	L 213: VK forslag til lov om ændring af selskabsskatteloven og forskellige andre skattelove. (CFC - beskatning og indgreb mod kapitalfonde m.v.).	
	Høring vedrørende udkast til bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b	
	Boligmarkedet, en oversigt med update om centrale problemstillinger, planchesæt vedlagt	
	Organisatorisk del, fremsendes senere	

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Politisk del

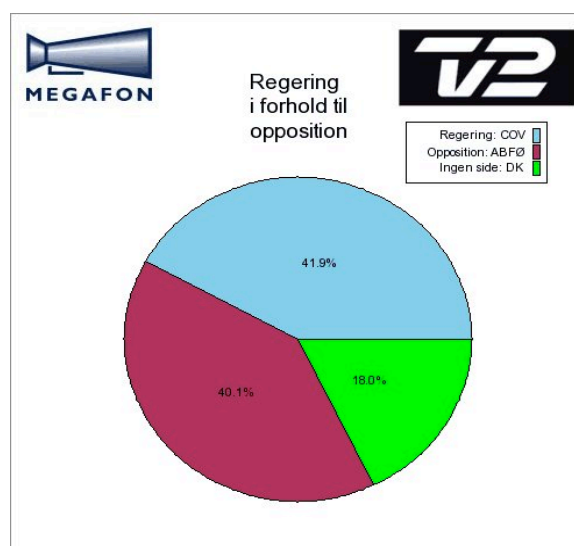
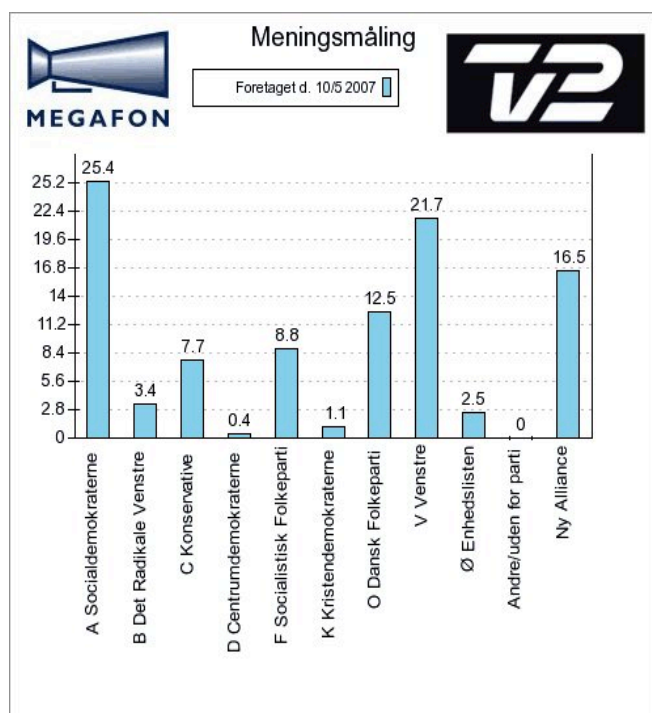
Den politiske og samfundsøkonomiske situation

Ifølge en meningsmåling, som Catinét Research har gennemført for Ritzau d 20. maj 2007, kan de radikale drage et lettelsens suk, mens regeringen må konstatere, at Ny Alliances strandhugst hos vælgerne går ud over De Konservative og især Venstre. Regeringen vil fortsat ikke kunne regere uden om Naser Khader (NA) efter et valg.

Det er billedet på den politiske virkelighed. Ny Alliance står til 10,7 procent af stemmerne eller 19 mandater, hvis der var valg nu. Det er to mandater mere end i den første Catinét-måling, fra 10. maj, efter lanceringen af det borgerlige midterparti.

De radikales vælgertab er tilsyneladende stoppet. Partiet, der er gået stærkt tilbage siden sidste valg, og som måtte indkassere ekstra vælgerlussinger efter alliancens ankomst, står nu til 10 mandater. Det er en fremgang på to mandater siden målingen 10. maj, hvor de radikale kun fik 4,6 procent af stemmerne. Nu får de 5,8 procent.

VKO får alene 80 mandater. Sammen med Ny Alliance står regeringsblokken til 99 mandater. Megafons måling nedenfor fra 10 maj viser , hvorfor Ny Alliance gav kaos på Christiansborg.



Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Ny Alliance ser ud til at blive tungen på vægtskålen. Meldinger fra partiet på boligområdet har været stærkt uklare, og vi arbejder på at få klarlagt partiets boligpolitik. Førend dette er sket, er det vanskeligt at vurdere de boligpolitiske betingelse fremover.

På det samfundsøkonomiske område åbner den realøkonomiske udvikling mere og mere for de skattelettelser, som alle venter, at regeringen vil spille ud ,med inden næste valg. Nedenfor ses ,hvorda Arbejderbevægelsens erhvervsråd vurderer udviklingen i centrale nøgletal for dansk økonomi. Sammenligner man med vismændenes seneste vurdering fra dec. 2006 er der endda tale om markante forbedringer. Det er spændende om dette følges op i den næste vismandsrapport, som offentliggøres om en uge.

Tabel 1. Nøgletal for dansk økonomi, 2005 til 2009¹⁾

	2005	2006*	2007*	2008*	2009*
----- Realvækst i procent (2000-priser) -----					
Privat forbrug	4,2	3,2	2,0	1,7	1,7
Offentligt forbrug	1,1	1,0	1,3	1,0	1,0
Boligbyggeri	16,7	8,5	4,5	-4,0	-4,0
Øvrige bygge- og anlægsinv.	-2,2	14,5	12,8	2,0	1,3
Materielinvesteringer	11,1	13,5	8,0	5,1	4,6
Lagerinvesteringer – vækstbidrag	0,0	0,3	-0,2	0,0	0,0
Indenlandsk efterspørgsel	4,5	4,9	2,6	1,6	1,5
Eksport	7,5	10,0	5,8	3,9	3,5
Import	10,7	13,6	6,1	3,8	3,3
Bruttonationalprodukt	3,2	3,3	2,4	1,7	1,7
----- Mia. kr. -----					
Betalingsbalance	59	39	40	46	55
Offentlig saldo	72	72	70	68	62
----- 1.000 personer -----					
Arbejdsløshed	157	124	100	95	95
----- Ændring, 1.000 personer -----					
Beskæftigelse	19	45	24	5	0
Arbejdsstyrke	0	11	0	0	0
----- Årlig stigning i procent -----					
Lønudvikling ²⁾	2,7	3,2	3,6	3,6	3,6
Forbrugerpris(deflator)	2,1	2,0	1,9	1,8	1,8
Effektiv obligationsrente	3,5	4,1	4,5	4,6	4,5

Det ses, at der vil være et faldende privat forbrug, vel mest grundet den øgede usikkerhed mht ejerboligprisernes udvikling. Boligbyggeriet vil dog falde markant.

Overskuddet på statsfinanser, den offentlige saldo, er meget højt. Og lønudviklingen er ikke katastrofal, dog ligger den ca. en pct over udlandets lønudvikling. Betalingsbalancen er positiv. Alt i alt en gunstig situation for regeringen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Lejelovsforhandlingerne

Forhandlingerne med de private udlejere om forenkling af lejelovgivningen er nu nået til det 24. møde, som afholdes d. 31. maj og som omhandler reglerne for tidsbegrænsede lejemål og om opsigelse af lejemålet.

Det er vor opfattelse, at der enighed om en række markante forenklinger af lejelovgivningen, særligt enigheden om at sammenskrive de to lejelove for privat udlejning til en lov. Da parterne har betinget sig at godkende resultat i sin helhed, er det dog stadig uvist, om der nås et endeligt resultat.

Som det ses i afsnit X benytter ministeren forhandlinger til at placere ubehagelige spørgsmål om ændring af lejelovgivningen. Ud over spørgsmålet om erstatningsboliger, har ministeren også bedt om, at parterne behandler spørgsmålet om dusør og internetsider, og om forrentning af lejerindskud.

L 80 : VK forslaget til lov om friplejeboliger vedtaget.

Lovforslaget giver private adgang til at etablere og drive friplejeboliger i fri konkurrence med de kommunale tilbud. En borger, der er visiteret til en plejebolig, vil fremover frit kunne vælge mellem kommunale og private plejeboliger. Friplejeboligerne vil være omfattet af lov om social service, hvorefter den private leverandør skal give borgerne den hjælp, som kommunen tildeler borgeren, og samtidig skal de private leverandører certificeres af Styrelsen for Specialrådgivning og Social Service. Det er beliggenhedskommunen, der fører tilsyn med, at de private leverandører lever op til lovens forpligtigelser. Kommunens betaling til den private leverandør sker efter nationale takster på grundlag af borgerens behov. Lovforslaget er en del af regeringsgrundlaget Nye Mål fra 2005. Lovforslaget træder i kraft den 1/1 2007

Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 25. januar 2007 med 66 stemmer (V, DF og KF), imod 49 (S, RV, SF og EL).

Vi havde, som fyldigt omtalt i forrige beretning til Hovedbestyrelsen, udarbejdet en omfattende kritik af forslaget, som, vi sammen med konkrete ændringsforslag, havde forelagt for de boligpolitiske ordfører. Desværre var der kun lydhørhed hos S, RV, SF og EL, som også endte med at stemme imod forslaget.

I den afsluttende debat i folketinget faldt følgende bemærkninger:

Det er fuldstændig korrekt, at det er kommunen, der visiterer, men det er til, om man overhovedet kan komme på et plejehjem. Men det er leverandøren, der får ret til at sige nej til folk - ikke så vidtgående, som socialministeren sagde under førstebehandlingen, hvor hun ville give dem ret til at sortere efter religion, politisk overbevisning, seksuel orientering, og hvad man ellers kunne forestille sig. Det måtte hun trække tilbage. De kan sortere efter pengepungens størrelse. De kan sortere efter: Er det nogen, der vil kunne købe sig til tilkøbsydelse, og som man derfor kan tjene penge på, eller er det ikke? Er det nogen, der er meget plejekrævende, og som derfor vil være for dyre? Eller er det nogen, som ikke skal have særlig meget pleje, og som de derfor vil kunne tjene penge på? Så det er et spørgsmål om at tjene penge. Og man må bare konstatere, at det, som Dansk Folkeparti ser som visionen på ældreområdet, er fri os for de andre-plejeboliger; en ældreomsorg, der er markedsstyret, og hvor de, der har masser af penge og masser af ressourcer, har nogle frihedsgrader, mens de, der ikke har ressourcer og ikke har penge, ikke har de samme muligheder.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Det er en klar opdeling i samfundet, også når vi bliver ældre, og man må så bare konstatere, at det er det, Dansk Folkeparti har tænkt sig at stemme for lidt senere. (Line Barfod, EL)

Nej, det er ikke på det grundlag, vi stemmer for det her forslag. Det er, som jeg tidligere har sagt: at vi giver vores ældre et friere valg, en bredere vifte af tilbud. En ældre kan vælge at komme på et kommunalt plejehjem eller et privat plejehjem, friboligplejehjem, som ligger uden for den kommunale boligforsyning. Det er det, det hele handler om. (Pia Kristensen, DF)

Vi har oplevet, at udlejere laver moderniseringer, mens mennesker bor i lejligheden. Vi har fra oppositionens side lavet et ændringsforslag, der sikrer, at den ældre ikke skal tvangsflyttes, fordi udlejeren ønsker at få moderniseret lejligheden. Dette ændringsforslag stemmer fru Pia Kristensen imod. Fru Pia Kristensen ved eller burde vide, at ældre skrøbelige mennesker, der tvangsflyttes i en periode, hvor de ikke selv kan overskue det, kan risikere deres liv.

Fru Pia Kristensen burde virkelig overveje i det mindste at stemme for dette ændringsforslag. Hvad er begrundelsen for, at fru Pia Kristensen ikke vil give den enkelte en individuel ret til selv at bestemme, om hendes lejlighed skal moderniseres?(Anne Baastrup, SF)

Og med hensyn til de der forslag, vil jeg godt have at vide, om det ikke er korrekt, at de er taget nøjagtigt fra Lejernes LO? Det undrer mig, hvis man har noget på servicedelen, at det så ikke er her, man har nogen ændringsforslag. Det kører kun på den del, der hedder boligdelen, og ikke på andet, selv om som man ved, det er nonprofit. (Anita Knakkergård, DF)

Det her drejer sig om, at man bevidst har valgt at sige fra ministerens side af hensyn til udlejeren, at der med hensyn til regelsættet her skal være en forskel i forhold til, hvordan andre lejere bor. Altså, hvem er det, ringere beskyttelse, når vi taler om hensættelser, ringere beskyttelse ved ukorrekt varslet husleje, ringere beskyttelse i forbindelse med vetoret, ringere beskyttelse på en stribe områder kommer til at gå ud over? Det er i første omgang plejehjemsbeboeren, der oplever det som et chok, når man finder ud af, at man hverken er sikret svarende til almenloven, som ministeren bliver ved med at sige, men at man heller ikke engang er sikret efter lejelovens beskyttelsesregler, men et helt nyt regelsæt. Og vi kan kun se, at det her er udlejeren, man har taget hensyn til, friplejeboligleverandøren, den, der skal have lov til at sidde og tjene på at drive plejehjem for ældre og svagelige mennesker. Vi fatter ikke, at ministeren vil stå inde for det her, og vi fatter heller ikke, at Dansk Folkeparti vil tage ansvar for det her. (Lissa Mathiassen, SD)

Af de ændringsforslag, LLO havde foreslået, blev kun følgende vedtaget, og det i en stærkt ambuteret form: ”Socialministeren fastsætter et vejrende normtal (160 kr. pr. m² i 2007) for de udgifter, der kan medtages i de nødvendige driftsudgifter som passende henlæggelser til ud- og indvendig vedligeholdelse”

L 193: VK forslag om lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger. (Opgørelse af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeri m.v.).

Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeri opgøres i dag endeligt umiddelbart efter afslutningen af tilsagnsåret og reguleres ikke efterfølgende som følge af f.eks. bortfald af tilsagn. I slutningen af 2006 har der været en meget betydelig tilsagnsgivning, ligesom tilsagnsforløbet har været usædvanligt, idet langt hovedparten er meddelt i november og december 2006. På baggrund

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

af dette tilsagnsforløb forventes det, at et større antal tilsagn vil bortfalde efterfølgende. Det medfører, at Landsbyggefonden vil komme til at betale den fulde ydelsesstøtte for et antal boliger, som ikke bliver opført. Da dette er en utilsigtet konsekvens, foreslås det med lovforslaget, at opgørelsen af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeriet i perioden 2006-2010 ændres, således at det bedst muligt sikres, at bortfaldne tilsagn ikke indregnes i Landsbyggefondens bidrag. Lovforslaget giver endvidere Landbyggefonden mulighed for at optage statslån til dækning af fondens lånebehov. Lånebehovet opstår som følge af, at Landsbyggefondens udgifter i en årrække vil overstige fondens indtægter. Der er efter de gældende regler mulighed for, at fonden kan optage lån til dækning af forskellen, samt at staten kan stille garanti for et sådant lån. For at sikre den billigst mulige finansiering af fondens lånebehov foreslås det, at muligheden for at optage statsgaranteret lån ændres til, at det kan optages statslån.

I betænkningen afgivet af Boligudvalget den 10. maj 2007 anføres følgende:

Et *flertal* i udvalget (udvalget med undtagelse af EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*. Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget glæder sig over, at regeringen endelig har erkendt urimeligheden i, at lejere i den almene sektor skal betale for boliger, der ikke bliver bygget. S og SF vil støtte ethvert tiltag fra regeringens side, der mindsker eller gør op med denne urimelighed. Det fjerner dog ikke S' og SF's modstand mod, at regeringen og DF samt RV har lagt særskat på lejernes penge langt ud i fremtiden.

S og SF finder det ganske urimeligt, at det er lejerne, der via deres huslejebetaling skal betale en væsentlig andel til nybyggeri af almene boliger, plejehjemsboliger og de nye friplejehjemsboliger. Det øger bevidst uligheden i samfundet, en ulighed, som står i skærende modsætning til vores ønske om et samfund med sammenhængskraft, ønsket om en velfungerende almen sektor til gavn for de mange lejere og et velfærdssamfund, vi kan være bekendt. Det er liberalismens sande ansigt, som vi må tage kraftig afstand fra.

Hver gang der tvangsudskrives penge fra lejerne i en almen bolig, er det en omfordeling, hvor lejerne aflaster statskassen. Rent faktisk taler vi om en omfordeling, som lejerne alene må betale, på omkring 10 mia. kr., hvilket svarer til ca. 19.000 kr. pr. lejer. Denne særskat pålægger regeringen de mennesker, som har de dårligste økonomiske muligheder i vores samfund, de mennesker, som ikke har muligheden for at købe deres egne boliger, og de mennesker, som typisk må leve på kontanthjælp, førtidspension eller folkepension. Det er de mennesker, flertallet finder skal aflaste statskassen, samtidig med at vi hører finansministeren sige, at vi snart er så rige, at vi kan købe hele verden.

Vi ved fra regeringens egne rapporter, at der samtidig er et renoveringsbehov i de almene boliger på omkring 160 mia. kr., svarende til omkring 17.000 kr. pr. lejer over de næste 20 år. Det vil sige, at havde regeringen valgt ikke at tage lejernes penge fra Landsbyggefonden, var der rigeligt med penge til de nødvendige renoveringer af boligerne i den almene sektor. S og SF skal dybt beklage, at regeringen sammen med DF og RV finder, at det er rimeligt, at lejerne betaler – via en særskat – for nybyggeri af almene boliger og for nybyggeri af plejehjemsboliger, som alle, inklusive direktørfruen, der kommer fra sit store parcelhus med masser af friværdi, kan få glæde af. Regeringens, DF's og RV's mest markante bidrag har været at tage fra de fattigste og give til de rigeste. En politik, der har sat ny rekord i udsættelser af lejere – herunder familier med børn – i en sådan grad, at disse udsættelser i flere kommuner er steget med over 50 pct. under den borgerlige regering.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

S og SF ønsker en ny, retfærdig boligpolitik, hvor der bliver investeret i den almene sektor til gavn for lejerne, således at uligheden mindskes i det danske samfund.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget bemærker, at for at undgå overophedning i byggeriet med mangel på arbejdskraft lægges der i lovforslaget op til, at fristen for bygherrens indsendelse af ansøgning om godkendelse af byggeriets anskaffelsessum udvides fra 9 til 15 måneder for tilsagn givet i 2006. Der foreslås endvidere, at den nuværende opgørelsesmetode vedr. Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtten ændres, så Landsbyggefonden ikke kommer til at betale til boliger, der aldrig bliver opført. Det mener vi i DF er positivt, da det er forkert at betale for noget, man ikke får.

I perioden 2006-2010 udskydes opgørelsen derfor af Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtten til nybyggeri, så den endeligt foretages 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret. Grundlaget for opgørelsen af ydelsesstøtten er de godkendte anskaffelsessummer forud for den fysiske påbegyndelse (skema B).

I det omfang der ikke er registreret en godkendt anskaffelsessum forud for påbegyndelsen, anvendes anskaffelsessummen på tilsagnstidspunktet fortsat. (skema A). Den ændrede opgørelse af Landsbyggefondens medfinansiering af nybyggeriet indebærer mindre indtægter for staten i 2008 for tilsagnsåret 2006 på 454 mio. kr. Dette vil medføre en reduktion i Landsbyggefondens samlede bidrag for 2006 på 454 mio. kr. Samtidig foreslås det, at de renter og inflationsforudsætninger, der skal anvendes ved beregningen af ydelsesstøtten for det enkelte tilsagnsår, skal være de forudsætninger, der er anvendt i forbindelse med den vedtagne finanslov for det andet år efter tilsagnsåret.

Da Landsbyggefondens indtægter i en årrække ikke kan dække fondens udgifter til renoveringsstøtte til den sociale og forebyggende indsats, til driftsstøtte og medfinansiering af nybyggeriet vil lovforslaget endvidere give Landsbyggefonden mulighed for at optage statslån. Baggrunden for lovforslaget er, at der er givet tilsagn til statslig ydelsesstøtte til et meget stort antal almene boliger i 2006, i alt 9.900 boliger. Det høje antal boliger skyldes bl.a. den plejeboliggaranti, som vi i DF er glade for at have medvirket til.

Et *mindretal* i udvalget (EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Enhedslistens medlem af udvalget kan støtte, at Landsbyggefonden ikke skal finansiere boliger, der ikke bliver bygget. EL kan støtte, at den endelige opgørelse for Landsbyggefondens medfinansiering af ydelsesstøtte til nybyggeri udskydes, så den først foretages 1. oktober i det andet år efter tilsagnsåret, som det foreslås gældende for årene 2006-2010. Forhåbentlig betyder det, at tyveriet fra Landsbyggefonden mindskes.

Men EL kan ikke støtte, at Landsbyggefonden overhovedet skal finansiere nybyggeri. Det er lejernes renoveringsmidler, som regeringen, DF og RV i en politisk aftale i efteråret har tyvstjålet til at finansiere nybyggeri. De penge burde selvsagt bruges til renovering af de eksisterende lejeboliger – ikke til at finansiere nybyggeri, der er en samfundsopgave, som burde finansieres over skatten. Det er ulighedsskabende, at regeringen lader lejerne finansiere nybyggeri. Det burde være indlysende for alle, at man ikke skal lade de mindre formuende betale for de kommende byggerier, som jo kommer alle i Danmark til gode.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Der står i bemærkningerne til lovforslaget, at »Landsbyggefondens indtægter vil i en årrække ikke kunne dække fondens udgifter til renovationsstøtte, til den sociale og forebyggende indsats, til driftsstøtte og til bidrag til nybyggeriet.«. Derfor vil regeringen nu med dette lovforslag give Landsbyggefonden lov til at optage statslån. Det er nødvendigt for at dække nogle af de huller, der er kommet på grund af regeringens tyveri af lejernes penge i Landsbyggefonden. For det er essensen i forslaget: Det er et plaster til at skjule det blødende sår, regeringen har påført alle lejere. I efteråret blev der indgået en aftale mellem regeringen, DF og RV om at tage 1,6 mia. kr. over de næste fire år fra Landsbyggefonden, og det kom oveni, at den borgerlige regering hvert år har finansieret store dele af sin finanslov ved at stjæle fra lejerne. I september viste en omfattende embedsmandsrapport, at der mangler renovering af lejeboligerne svarende til et beløb på mellem 59 og 163 mia. Det skal sammenholdes med, at Landsbyggefonden de næste 6 år kun vil kunne støtte renoveringer for i alt 14, 4 mia. kr.

EL vil gerne støtte, at der bliver lavet en løsning til at rette op på det enorme problem, regeringen, DF og RV har skabt. Men det er en utilstrækkelig løsning at give Landsbyggefonden lov til at optage statslån, til at bøde på det tyveri, regeringen, DF og RV har lavet. Dette lovforslag vil komme til at legitimere tyveriet. Faktisk er lovforslaget en forudsætning for, at regeringen kan fortsætte tyveriet. Et sådant redskab vil vi ikke være med til at give dem i hånden.”

Vi har flere gange, som omtalt i forrige beretning til hovedbestyrelsen, i pressemeddelelser og i Vi Lejere advokeret for en anden politik. Den almene sektors opsparring skal fredes til renovering og forbedringer, og markante lejenedsættelser skal opnås gennem ret til låneomlægninger og et statsligt huslejetilskud. På den måde får hele det danske samfund adgang til forbrugsfesten.

B 148: SD forslag til folketingsbeslutning om at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre boliger til grupper med lav- og mellemindkomster.

Formålet med beslutningsforslaget er at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre billige boliger, og at give kommunerne ret til at sælge kommunale grunde til under markedsprisen til opførelse af almene boliger.

Forslaget blev fremsat den 10. april 2007.

Forslagsstiller påpeger, at udviklingen i boligpriserne udgør i dag et alvorligt problem i større byer, og mange kommuner efterspørger muligheder for at gennemføre en aktiv boligpolitik, som sikrer den sociale mangfoldighed og skaber boligmuligheder til alle samfundsgrupper.

Beslutningsforslaget har til formål at give kommunerne mulighed for at gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre boliger til grupper med lav- og mellemindkomster, og som giver kommunerne ret til at sælge kommunale grunde til under markedsprisen til opførelse af almene boliger.

Forslagsstiller opridser følgende baggrund for forslaget:

”Kommunerne i det danske kommunestyre er efter de gældende regler og de kommunale tilsynsmyndigheders praksis i dag afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige boligforsyning, medmindre der er hjemmel hertil i lovgivningen. En kommune kan således ikke

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

sælge kommunale grunde til under markedsprisen med henblik på at sikre et udbud af boliger i kommunen til grupper med lav- og mellemindkomster. Det er senest fastslået i Statsforvaltningen Hovedstadens vejledende udtalelse af 10. januar 2007 til Københavns Kommune om kommunens adgang til efter kommunalfuldmagten at engagere sig i boligforsyningen.

Kommunerne i Danmark har i dag ikke de samme redskaber, som byer i lande som England, Holland og Norge kan benytte i tilsvarende situationer. Mange kommuner efterspørger derfor muligheder i lovgivningen for aktivt at kunne deltage i gennemførelse af en boligpolitik med henblik på at sikre en mangfoldig boligsammensætning og dermed også boliger, som borgere med lav- og mellemindkomster har råd til at betale.

Kommunerne har tidligere haft adgang til at deltage i boligforsyningen, men på baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig, siden man i 1958 gennemførte boligstøtte Lovgivningen, er kommunerne i dag – som nævnt ovenfor – afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der foreligger hjemmel i lovgivningen som f.eks. inden for ældrelovgivningen.

Begrundelsen herfor i den gældende tilsynspraksis er, at kommunernes støtte til den almindelige boligforsyning ifølge lovgivningen på området skal ydes inden for boligstøtte Lovgivningens og dermed almenboliglovgivningens rammer.

I kommunerne i hovedstadsområdet og i områderne omkring de store byer i resten af landet har grundpriserne imidlertid nået et niveau, hvor det stort set er umuligt at opføre nye almene boliger inden for statens rammebeløb. Dermed er forudsætningen og grundlaget for at begrænse kommunernes adgang til at yde økonomisk støtte og dermed reelt deltage i den almindelige boligforsyning inden for boligstøtte Lovgivningens rammer bristet.

Forslagsstillerne finder således, at den nuværende lovgivning og de kommunale tilsynsmyndigheders praksis ikke tager højde for de udfordringer, som især kommunerne i og omkring de store danske byer og byerne i hovedstadsområdet står over for i dag. Mange kommuner kan som en konsekvens af boligpriserne ikke tiltrække og fastholde familier i mellemindkomstgruppen, og de har svært ved at rekruttere de medarbejdere, som er nødvendige for at opretholde velfærden til byens borgere i f.eks. ældreplejen, på skolerne og sygehusene og inden for politiet.

Problemet forstærkes af, at mange offentligt ansatte nærmer sig pensionsalderen, og rekrutteringen af medarbejdere til stillinger inden for den offentlige sektor bliver således den helt store udfordring for staten og kommunerne de kommende 10-15 år, hvilket statsministeren også har påpeget i sin nytårstale den 1. januar 2007.

Som det fremgår af eksempler fra Allerød og Hørsholm Kommuner fra februar 2007, er der allerede i dag kommuner, som må give medarbejdere store løntilskud for at sikre rekrutteringen til de kommunale plejehjem. I København vil op til 30 procent af kommunens ansatte gå på pension de næste 10-15 år, og der vil således være et betydeligt behov for at sikre boliger til de mange nye medarbejdere, som skal erstatte dem, der går på pension.

Tilsvarende finder forslagsstillerne, at der er et stort behov for at kunne tilgodese lavindkomstgruppen, så de også gives en mulighed for en bolig i vore større kommuner.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Forslagsstillerne finder derfor, at de seneste års udvikling på boligmarkedet indebærer, at det er nødvendigt at revurdere lovgivningen om kommunernes adgang til at deltage i den almindelige boligforsyning og dermed til at kunne deltage i gennemførelsen af en aktiv boligpolitik.

Ordninger, hvor kommuner kan sælge eller udleje kommunale grunde til under markedsprisen, kendes fra europæiske lande som f.eks. Holland og Frankrig. (Se Hans Thor Andersen: »Billige Boliger – Europæiske Erfaringer«, Geografisk Institut, Københavns Universitet).”

Vi støtter forslaget. Forslaget blev førstebehandlet den 10. maj 2007, og det belv herefter henvist til behandling i Boligudvalget.

B 152: SD forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeretsretsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign

Beslutningsforslaget, der blev fremsat den 12. april 2007, skal lejerne sikres en hurtigere og mere sikker indsats og dermed en bedre beskyttelse, så de hurtigt kommer væk fra usunde boliger, der er uegnet til beboelse som følge af skimmelsvamp og lign.

Efter forslaget opfordrer Folketinget regeringen til senest den 1. januar 2008 at udarbejde forslag til regler, der skal sikre,

1. at udlejer, såfremt en lejer har klaget til udlejer over en usund bolig/bygning, f.eks. som følge af skimmelsvamp el.lign., har en frist på 8 dage til at iværksætte foranstaltninger via en uafhængig teknisk analyse med henblik på at afklare, om der er skimmelsvamp el.lign. i boligen/bygningen,
2. at udlejer forpligtes til straks at inddrage kommunen/embedslægen ved en positiv teknisk analyse, der viser, at der er skimmelsvamp el.lign. i boligen med henblik på at få afklaret, hvorvidt boligen er usund og dermed uegnet til beboelse,
3. at en lejer, såfremt udlejer ikke har taget initiativ inden for 8 dage til denne afklaring, kan henvende sig til kommunen med henblik på at få problemet afklaret og løst,
4. at kommunen, såfremt den modtager en sådan henvendelse fra en lejer, straks skal rekvirere en uafhængig teknisk analyse, der afklarer, om boligen er usund, dvs. om der for eksempel er skimmelsvamp i lejeboligen,
5. at kommunen, såfremt der foreligger en positiv analyse, der viser, at der er skimmelsvamp el.lign. i boligen, herefter kontakter embedslægen, med henblik på at denne herefter afklarer, om boligen på baggrund af den tekniske analyse skal erklæres for usund og dermed uegnet til beboelse,
6. at kommunen, såfremt en bolig af embedslægen er erklæret for uegnet til beboelse, straks skal stille en midlertidig erstatningsbolig, hotel el.lign. til rådighed for lejeren,
7. at kommunen, såfremt en bolig er erklæret usund, påbyder udlejer at udarbejde en renoveringsplan og inden for en frist at udbedre boligen efter denne, og at kommunen efterfølgende kvalitetskontrollerer arbejdet,
8. at der ud af midlerne i Boligselskabernes Landsbyggefond og i Grundejernes Investeringsfond for henholdsvis den almene og den private udlejningssektor afsættes midler til støtte til udbedring af boligerne,
9. at Grundejernes Investeringsfond kan iværksætte arbejder efter § 60 i boligreguleringsloven, såfremt en kommune forgæves har påbudt udlejer at udbedre mangler, der medfører, at boligen er usund, f.eks. som følge af skimmelsvamp el.lign., og

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

10. at parterne i sagen, dvs. udlejer og lejer, at kommunen løbende informeres om ovennævnte tiltag og resultater af analyser m.v.

Forslagstiller motiverede forslaget med følgende:

”Socialdemokratiet fremsatte den 28. april 2006 beslutningsforslag nr. B 136 om lejernes retsstilling i forbindelse med skimmelsvamp og lign. i lejeboliger, jf. Folketingstidende tillæg A side 7810 og 7812 og forhandlingerne side 7939. Beslutningsforslaget her er ikke en genfremsættelse af B 136, da der er foretaget visse ændringer/opstramninger, men en opfølgning på det tidligere fremsatte forslag, da der i det forgangne år har vist sig et endnu større behov for en hurtig og effektiv indgriben for at sikre, at mennesker ikke kommer til at opholde sig i usunde boliger pga. skimmelsvamp el.lign.

Ifølge pjecen »Sunde boliger – sundt liv« fra Lejernes Landsorganisation er hver ottende bolig i større eller mindre grad angrebet af skimmelsvamp og andre former for svamp. Resultatet er, at lejere i tusindvis bliver syge med hovedpine, åndedrætsbesvær eller hoste og i svære tilfælde får livsvarige astmatiske sygdomme. Ofte får lejerne skylden, fordi de ikke lufter ud. Sandheden er, at de fleste problemer skyldes manglende vedligeholdelse, konstruktionsfejl i ejendommen, rørskader eller sjuskeri i byggefasen.

Boligen er helt afgørende for menneskers daglige trivsel og sundhed, derfor er svamp i boliger et meget stort og indgribende problem for de personer, der rammes af det. Det er derfor forslagsstillernes opfattelse, at det er nødvendigt at sætte fokus på at sikre en bedre lejerbeskyttelse på det område.

Mange enkeltsager om skimmelsvamp i boligen vidner om, at lejerens retsbeskyttelse ikke er optimal og kommunikationen mellem lejer og udlejer ikke er god nok. Lejerne føler sig generelt ikke taget alvorligt i denne type sager, og desuden er udfaldet af disse sager typisk ikke i lejers favør.

En lejer, som i dag opdager, at lejligheden er fugtig trods normal udluftning og altså kan være angrebet af skimmelsvamp, står over for et næsten håbløst projekt. Hvis udlejer ikke udbedrer skaderne, må lejeren gå til beboerklagenævnet, huslejenævnet eller boligretten, afhængigt af om lejligheden er beliggende i den almene eller den private udlejningssektor. Typisk forholder beboerklagenævnet, huslejenævnet og boligretten sig ikke effektivt til disse problemer. Tilsvarende viser mange lejerhenvendelser, at det er meget svært for lejerne ved henvendelser til kommunerne med henvisning til kommunernes tilsynspligt at få kommunerne i tale endsige til hurtigt at reagere samt at få embedslægens vurdering af, hvorvidt en bolig er usund og dermed uegnet til beboelse. Derfor er disse sager ofte meget belastende både økonomisk, sundhedsmæssigt og personligt, idet disse lejere er i en meget usikker situation.

Folketingets Boligudvalg afholdt den 31. januar 2007 en høring om skimmelsvamp. Heraf fremgik det også meget klart, at problemerne er store og med alvorlige konsekvenser til følge for rigtig mange mennesker. Derfor blev nødvendige indgreb efterlyst. Forslagsstillerne deler behovet for at få foretaget nødvendige opstramninger og præciseringer for at sikre, at ingen mennesker kommer til at opholde sig i boliger med helbredstruende skimmelsvamp el.lign.

Under debatten ved behandlingen af beslutningsforslag nr. B 136 den 31. maj 2006 i Folketinget, sagde socialminister Eva Kjer Hansen: »Jeg vil igen understrege, at det for mig er uacceptabelt, hvis

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

borgere skal være nødsaget til at opholde sig i boliger med helbredstruende skimmelsvampeangreb«.

Dette til trods har regeringen valgt ikke at tage de nødvendige skridt for at sikre lejerne mod ophold i helbredstruende boliger.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at de gældende regler ikke giver den enkelte lejer tilstrækkelig og hurtig beskyttelse i sager om skimmelsvamp og lign. Lejerne ender ofte i et mangeårigt og meget belastende forløb, som de er uden mulighed for selv at ændre på. Derfor ønsker forslagsstillerne med dette forslag at sikre lejerne en hurtigere og mere sikker indsats og dermed en bedre beskyttelse, så de hurtigt kommer væk fra usunde boliger, der er uegnet til beboelse.

Forslaget blev førstebehandlet d. 6. maj 2007, og herefter overgivet til videre behandling i boligudvalget.

Vi har, som omtalt i mange tidligere beretninger til hovedsbestyrelsen, været meget engageret i at rejse debatten om skimmelsvamp, og vi om nogen har startet debatten herom. Det foreliggende forslag er uarbejdet i samarbejde med os, og vi støtter dette, om end vi gerne havde set, at forslaget var gået lidt længere, således at det fx også indeholdt en bestemmelse, der sikrede, at lejer i den almene sektor, som vi kender det fra den private udlejningssektor, kan opnå huslejenedsættelse for mangler via beboerklagenævnet..

L 177: VK forslag til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering. (Byggeskadeforsikring m.v.).

Formålet med lovforslaget er at nedbringe antallet af fejl og mangler i det private boligbyggeri og styrke forbrugernes stilling i sager om udbedring af væsentlige byggeskader.

Lovændringen vil medføre, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring af professionelle bygherrer, der opfører nye private boliger. Forsikringen vil i en periode på 10 år dække væsentlige byggeskader, der har betydning for bygningens levetid og funktionalitet, herunder skadelig forekomst af skimmelsvampe.

Lovforslaget vil medføre, at forbrugere, der køber et nyt hus eller lejlighed af en professionel bygherre, vil stå bedre, når der konstateres væsentlige byggeskader. Forsikringen indebærer således, at der er økonomisk sikkerhed for at udbedre væsentlige byggeskader. Ordningen indebærer, at der skal gennemføres 2 eftersyn af bygningen efter henholdsvis 1 og 5 år. Eftersynene skal afdække eventuelle fejl i byggeriet og give forbrugeren nærmere viden om bygningens generelle standard.

Vi har

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

L 216: VK forslag til lov om ændring af lov om landbrugsejendomme. (Ændrede regler om bopælspligt).

Formålet med lovforslaget, der blev fremlagt d. 25. april 2007, er at foretage en tilpasning af bopælskravet, som det findes i den gældende lov om landbrugsejendomme, således at loven imødekommer EF-Domstolens afgørelse.

EF-Domstolen har den 25. januar 2007 med dommen i Festersen-sagen fastslået, at bopælskravet for landbrugsejendomme under 30 ha i sin nuværende udformning er uforeneligt med EF-Traktatens artikel 56 om kapitalens frie bevægelighed. Det er derfor en konsekvens af dommen, at landbrugsloven skal ændres.

Landbrugsloven indeholder dels en bopælspligt ved erhvervelse af en landbrugsejendom, dels en bopælspligt ved drift af en landbrugsejendom. Efter de gældende regler i landbrugsloven skal bopælskravet ved erhvervelse af en landbrugsejendom opfyldes af erhververen selv.

Det foreslås, at den personlige bopælspligt ændres til en upersonlig bopælspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme under 30 ha, hvor bopælspligten således også skal kunne opfyldes ved, at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen. Denne bopælspligt skal som hidtil opfyldes i mindst 8 år.

Det foreslås endvidere, at den permanente bopælspligt for den, der driver ejendommen, ophæves for bedrifter under 30 ha.

Endvidere foreslås det, at den erhverver, der ikke selv tager fast bopæl på ejendommen, kun må opholde sig på ejendommen, når dette sker i naturlig tilknytning til ejendommens drift

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2007.

Vi afleverede følgende hørings svar:

Ifølge lovforslaget er der 100.000 ejendomme under 30 ha. Disse landbrugsejendomme kan nu meget friere erhverves og herefter udlejes af ejeren, idet lovforslaget ophæver ejerens bopælspligt på ejendommen. Den 8 årige bopælspligt jf. § 8 kan jf. samme paragraf opfyldes ved at en anden person end erhververen tager fast bopæl på ejendommen.

Lejernes LO forudser, at lovforslaget betyder, at en del landbrugsejendomme spekulativt opkøbes og udlejes på helt urimelige vilkår.

Lovforslaget ændrer ikke i lejefastsættelsen for disse udlejede lejemål. Lejeren kan opsiges med 6 mdr. varsel. Dette varsel er 6 mdr. kortere end lejelovgivningens almindelige varsel, når ejer selv vil flytte ind, og det er helt urimeligt. Det giver lejeren en alt for kort tidshorisont til at finde ny bolig, få arrangeret skoleskift for børnene, evt. finde nyt arbejde etc. Lejernes LO anmoder derfor om, at varslet sættes op til et år.

Imidlertid viser erfaringerne fra midlertidig udlejning af ejerlejligheder og parcelhuse, at en del udlejere omgår lejerens huslejebeskyttelse og opsigelsesfrister ved at udleje tidsbegrænset.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Udlejer vil således kunne udleje tidsbegrænset på 1 år, herefter, såfremt lejere ikke har klaget over lejen, forlænge lejemålet endnu to år, og derefter igen forlænge lejemålet fx tre år mere.

Retspraksis viser, at en sådan successiv tidsbegrænset udlejning desværre ofte godkendes af boligretten.

Udlejer behøver ikke engang i lejekontrakten begrunde den tidsbegrænsede udlejning. Der er fri bane ved en tvist tidsbegrænsningen lovlighed til efterfølgende at finde på gode undskyldninger overfor de få boligretsdommere, der efterlyser en saglig begrundelse.

Lejernes LO forslår derfor, at det i lejelovgivningen præciseres, at en tidsbegrænset udlejning skal være udtrykkeligt begrundet i lejekontrakten, at tidsbegrænsningen ikke må skyldes afventning af et godt salgstidspunkt, og at der ikke kan udlejes tidsbegrænset successivt, uden at det er sagligt begrundet i udlejers vilkår.”

Samråd om Dragør sagen om erstatningsboliger og mangler

Dragørsagen handler om 44 lejere i Dragør, der var ved at blive sat på gaden, fordi deres udlejer vil forbedre og vedligeholde ejendommen. Blandt lejerne findes mange ældre mennesker. Udlejer gik i gang med at afbryde vandet, brække radiatorer ned og stille stilladser op om ejendommen.

Udlejer og hans advokat har afvist at genhuse lejerne – de skulle bare ud. Kernen i denne historie er, at udlejeren og hans advokat vil sætte lejerne på gaden i tre måneder for at gennemføre en række forbedringer i ejendommen – og en del vedligeholdelse, som skulle have været udført for længe siden.

Juridisk stod lejerne svagt, fordi de ifølge Lejeloven ikke har ret til genhusning, dog har udlejers advokat kludret i det, da han ikke har varslet arbejderne rigtigt over for lejerne

Lejerne er ikke blevet tilbudt genhusning – de har bare fået besked på at holde sig væk fra deres hjem i tre måneder.

Lige nu er NCC ved at sætte stillads op på ejendommen, de har slukket for vandet og udlejer og hans vicevært går rundt og truer lejerne med fogeden og bøder, hvis de ikke fjerner sig selv og deres møbler. Der er mange ældre i ejendommen, som ikke ved deres levende råd. De skal finde et sted at bo i tre måneder, men det er ikke nemt for eksempel en 83-årig kvinde at finde et passende sted med den nuværende boligmangel i hovedstaden. Hun kan flytte på hotel, men det er ikke muligt at betale for en folkepensionist.

Historien krydres af, at udlejers advokat – Lars Langkjær – er tidligere juridisk direktør i Ejendomsforeningen Danmark – som tidligere hed udlejerforeningen.

Politisk stillede LLOH derfor krav om en ændring af lejeloven, fordi udlejers brutalitet ikke kan standses (vi ønsker pligt til genhusning). Sikring af genhusning ved gennemgribende renoveringer af private udlejningsboliger kan ske ved en tilføjelse til Lejelovens § 55, stk. 2

”Er arbejderne af et sådant omfang, at lejeren må fraflytte det lejede, skal udlejer tilbyde lejeren midlertidig erstatningsbolig i den pågældende periode. Som midlertidig erstatningsbolig anvises

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

primært boliger i samme ejendom. Som midlertidig erstatningsbolig kan endvidere anvises ophold på hotel, vandrerhjem eller lignende. Lejeren betaler i genhusningsperioden den samme leje som for det egentlige lejemål. Er der tale om genhusning ud over en periode på 6 måneder skal lejeren tilbydes en permanent erstatningsbolig ligesom bestemmelserne i Lov om Midlertidig Boligregulering § 26, stk. 2.

Huslejenævnet har kompetence til at afgøre, om det lejede skal fraflyttes i den periode, de af udlejer varslede arbejder finder sted.”

Beboerrepræsentationen og LLOiH har haft foretræde for boligudvalget og ministeren har blandt andet måtte svare på følgende spørgsmål (nr. 52):

”Ministeren bedes med henblik på et eventuelt kommende samråd svare på følgende spørgsmål: Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 20. marts 2007 fra Dragørhjørnets Beboerrepræsentation, jf. BOU alm. del - bilag 107.”

Svar:

Jeg har selv modtaget en henvendelse fra Dragørhjørnets Beboerrepræsentation svarende til bilag 107. Socialministeriet svarede i brev af 3. april på henvendelsen.

I tilknytning til Dragørhjørnets Beboerrepræsentations bemærkninger om *indgåelse af lejeaftaler* kan jeg oplyse, at det er lovligt at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler. Den enkelte lejer har imidlertid mulighed for at få tilsidesat tidsbegrænsningen, hvis tidsbegrænsningen ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Det er ikke et krav, at der i forbindelse med udlejning laves en skriftlig lejekontrakt, medmindre en af parterne kræver det. Hvis der ikke laves en skriftlig aftale, anses lejeaftalen for indgået på de vilkår, der er fastsat i lejelovgivningen.

Udlejeren skal ved genudlejning af beboelseslejligheder om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse orientere beboerrepræsentationen (BR). I forhold til visse andre konkrete udlejningssituationer kan der også være en forpligtelse for udlejeren til at underrette BR. For eksempel skal BR indkaldes til at deltage, hvis der foretages et indflytningssyn. Udlejeren skal også orientere BR første gang et gennemgribende forbedret lejemål udlejes efter boligreguleringslovens regler herom.

I tilknytning til Dragørhjørnets Beboerrepræsentations bemærkninger om *skimmelsvamp* kan jeg oplyse, at udlejeren skal stille det lejede til rådighed for lejeren i en god og forsvarlig stand fra lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. Det vil være udlejerens ansvar, at boligen i lejeperioden ikke er i sundhedsskadelig stand på grund af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

Hvis lejemålet ikke er i den stand, som lejeren kan forlange efter den indgåede lejeaftale, og hvis udlejeren ikke straks afhjælper manglen efter påkrav derom, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe manglen forringer det lejedes værdi. Hvis manglen ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, ligesom lejeren kan kræve erstatning.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Vedrørende private udlejningsboliger kan huslejenævnet tage stilling til uenighed mellem lejer og udlejer om opfyldelsen af udlejerens pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje gælder, kan nævnet fastsætte en frist for iværksættelse og afslutning af vedligeholdelsesarbejderne, og samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med værdien af de påbudte arbejder. Lejenedsættelsen løber, indtil afslutningen af vedligeholdelsesarbejderne, eller indtil Grundejernens Investeringsfond har truffet endelig beslutning om at gennemføre arbejderne på udlejerens vegne, eller huslejenævnet har truffet beslutning om tvangsadministration af ejendommen, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Huslejenævnet vil i forbindelse med sin behandling af spørgsmålet om vedligeholdelse ligeledes kunne tage stilling til afhjælpning af problemer med skimmelsvamp. Hvis afhjælpningen indebærer, at der skal foretages en forbedring af ejendommen og/eller det lejede, for eksempel i form af isolering, kan nævnet dog ikke i sin afgørelse pålægge udlejeren at gennemføre forbedringen.

Endelig indeholder lejeloven muligheder for at frakende ejeren retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis ejeren gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i lejeloven eller boligreguleringsloven. I øvrigt kan ejeren frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme, bl.a. hvis ejeren ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år. Ved opgørelsen heraf vil også indgå manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser vedrørende skimmelsvamp i de udlejede lejligheder.

Endvidere gælder det, at kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed efter byggelovgivningen generelt kan meddele strafsanktionerede påbud om afhjælpning af uforsvarlig eller faretruende vedligeholdelsestilstand til ejeren af bygningen. Det bemærkes, at byggeloven hører under Økonomi- og Erhvervsministeriets område.

Hvis en lejer har en velbegrundet mistanke om skimmelsvamp i sin bolig og klager til kommunen, er det kommunens opgave at anmode ejeren om at undersøge forholdene nærmere.

Skyldes forekomsten af skimmelsvamp manglende vedligeholdelse, skal kommunen påse, at ejeren straks fjerner skimmelsvampevæksten og eliminerer årsagen til denne vækst inden for en fastsat tidsfrist. Hvis påbud ikke følges, kan ejeren straffes med bøde, og efter dom kan kommunen foretage det fornødne for ejerens regning.

Det kan tilføjes, at kommunalbestyrelsen efter lov om byfornyelse og udvikling af byer skal føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Der er ikke knyttet formkrav til kommunens tilrettelæggelse af tilsynet.

Det angives i loven, hvilke kriterier, der som minimum skal være i orden, for at en bolig kan anses som forsvarlig i sundhedsmæssig henseende. Kriterierne vedrører bl.a. forhold, der angår boligens beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj, adgang for dagslys, mulighed for luftfornyelse og opvarmning samt indeklimaforhold. Kriterierne er vanskelige at definere eksakt. Kommunen må derfor udøve et skøn over, om boligen i det konkrete tilfælde er forbundet med sundhedsfare.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen træffe en beslutning om kondemnering, det vil sige, at kommunen kan nedlægge et forbud mod beboelse eller ophold for mennesker. Konsekvensen af et sådant forbud vil være, at beboerne skal fraflytte de kondemnerede lokaler.

I henhold til byfornyelsesloven har lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge loven er beskyttet mod opsigelse, krav på genhusning, hvis en bolig skal fraflyttes som følge af kondemnering. De krav, som kan stilles til den anviste erstatningsbolig, er angivet i byfornyelsesloven.

I tilknytning til Dragørhjørnets Beboerrepræsentations bemærkninger om udlejerens gennemførelse af *vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder* på ejendommen kan det oplyses, at udlejer som udgangspunkt er berettiget til at foretage sådanne arbejder på ejendommen. Det gælder også, selv om lejligheden som følge af arbejderne i en periode måtte blive ubeboelig. Der henvises i denne sammenhæng til det ovenfor anførte om, at lejereren kan kræve lejen nedsat forholdsmæssigt, så længe lejemalet ikke er i den stand, som lejereren efter retsforholdet er berettiget til at forvente.

Udlejerens ret til at foretage vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder i det lejede er imidlertid begrænset således, at udlejereren ikke uden samtykke må gennemføre arbejder, hvorved det lejedes identitet ændres. Om nærmere bestemte arbejder indebærer en ændring af det lejedes identitet må bero på en konkret vurdering.

For at udlejer kan kræve at få adgang til det lejede med henblik på at gennemføre sine arbejder skal arbejdet være varslet efter reglerne herom i lejeloven. Heraf følger også, at ethvert arbejde, der iværksættes af udlejereren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejereren.

Hvis udlejer i forlængelse af de gennemførte arbejder vil have mulighed for at opkræve en forbedringsforhøjelse af en nærmere bestemt størrelse i tillæg til den gældende leje, skal forbedringsarbejdets iværksættelse varsles efter boligreguleringslovens regler herom. Hertil kommer, at hvis et forbedringsarbejde vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 164 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejerens senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejereren om, at han kan kræve at få tilbudt en anden passende bolig indenfor en nærmere bestemt frist.

Uanset forbedringsforhøjelsens størrelse skal BR have mulighed for at ytre sig forud for forbedringsarbejdets iværksættelse.

BR skal også indkaldes til møde med udlejereren om gennemførelsen af planlagte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, når den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, ligesom BR skal indkaldes til samtlige byggemøder vedrørende de nævnte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Herudover har BR ret til at føre tilsyn med planlægningen og gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Som bekendt pågår der i øjeblikket forhandlinger mellem hhv. lejer- og udlejerorganisationer om forenkling af lejeloven, som er gået ind i den afsluttende fase. Jeg mener, at det vil være forhastet, hvis jeg på nuværende tidspunkt lægger mig fast på behovet for justeringer i regelsættet, før jeg har set resultatet af parternes forhandlinger.”

Som det ses, lægger ministeren spørgsmålet over til de igangværende lejlovsforhandlinger om forenkling af lejlovgivningen.

Bolig.dk, en ny hjemmeside

Erhvervs- og Byggestyrelsen og Regeringens Digitale Taskforce står bag ny samarbejdsaftale, der giver alle borgere i Danmark adgang til deres eget digitale boligunivers på borger.dk i 2008.

Når borgerportalen, borger.dk, i 2008 tilbyder alle borgerne deres egen side, bliver det med tilbud om at hente information, data og selvbetjeningsløsninger om deres egen bolig og privatbyggeri.

Alt samles under temaet ”Min Bolig”, som er borgerens personlige indgang til bolig- og byggeområdet. Samarbejdsaftalen indebærer desuden, at Erhvervs- og Byggestyrelsen – i samarbejde med alle relevante myndigheder – udarbejder en vision for, hvad ”Min Bolig” skal indeholde i 2012 og et bud på, hvordan arbejdet skal gribes an og prioriteres. Målet er at give borgerne digital adgang til alle boligens dokumenter.

Erhvervs- og Byggestyrelsen mener, at Boligen er vigtig for den enkelte borgers velfærd . Derfor skal der arbejdes sammenhængende med bolig- og byggeområdet ud fra borgernes behov. Her er digitalisering helt afgørende. En sammenhængende, digital indsats med udgangspunkt i borgerportalen kan ifølge styrelsen give et enormt effektiviseringsløft og gøre det billigere og lettere for almindelige mennesker at vælge og handle bolig, renovere og bygge selv. Altså digitalisere fra vugge til grav

Første version af borger.dk blev lanceret den 3. januar 2007. I 2008 vil borger.dk tilbyde borgerne en "Min Side", som skal samle personlig og relevant information om borgeren. Frem mod 2012 vil myndighederne gradvist koble deres løsninger på, så borgeren kan få et fuldt og sammenhængende overblik over deres mellemværende med det offentlige på ”Min borger.dk”. I 2012 vil der være borgertemaer inden for alle relevante serviceområder.

Der er endnu ikke truffet beslutning om, hvilke konkrete digitale ydelser, der skal ligge på den nye borgerportal. I det følgende gives derfor alene eksempler på, hvilke digitale serviceydelser, man kan forstille sig på bygge- og boligområdet.

Eksempel, boligvalg:

I dag er der ingen samlet indgang til ledige boliger på tværs af leje- og ejerboligmarkedet. Det betyder, at markedet er uigennemsigtigt, og det begrænser den enkelte borgers muligheder for at finde den helt ideelle bolig

”Min Bolig” vil kunne give borgeren en samlet indgang til – og over-blik over – langt de fleste boliger i Danmark. Fx kan man forestille sig, at de bliver muligt at søge blandt alle typer ledige boliger i et område og samtidig se de reelle udgifter til husleje, lån, dagsinstitutioner osv. Efter bl.a. skattefradrag og boligsikring.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

”Min Bolig” vil således gøre det nemmere at finde en passende, ledig bolig og samfundsøkonomisk bidrage til større konkurrence på det samlede boligmarked.

Eksempel, privat byggeri:

I dag skal de dokumenter, som er nødvendigt for et nybyggeri eller en ombygning, indsamles mange forskellige steder. Det betyder, at den enkelte borger skal bruge uforholdsmæssig meget tid på opgaven eller overlade den til professionelle, fordi den er uoverskuelig

Man kunne forestille sig, at ”Min Bolig” – med et klik – vil kunne give borgeren adgang til de dokumenter, som er nødvendige i en byggesag: digitale tegninger over egen bolig, vejledning om privat byggeri med baggrund i byggeloven samt information om, hvor ledninger og kabler er placeret, hvorvidt grunden er forurennet, og om der er fredningsbestemmelser. Efterfølgende vil borgeren kunne indsende sin byggeansøgning elektronisk til kommunen og følge med i sagsbehandlingen.

”Min Bolig” vil på den måde spare borgeren for tid, give redskaber, der gør det muligt at overtage dele af processen selv og billiggøre det samlede byggeri, fordi processen med at tilvejebringe dokumenter effektiviseres.

Eksempel, bolighandel:

I dag skal dokumenter og data i en bolighandel hentes i forskellig form og hos mange forskellige private og offentlige instanser. Det indebærer, at bolighandlen er dyr, uigennemsigtig og svær at håndtere for almindelige mennesker

Man kan forestille sig, at borgere på ”Min Bolig” får adgang til alle de dokumenter, der er nødvendige for at gennemføre en bolighandel og i forudfyldt form klar til digital tinglysning og indhentning af online finansieringstilbud. Samt adgang til salgspriser på boliger i udvalgte områder ”Min Bolig” vil hermed spare borgeren for tid, give gennemsigtighed og redskaber til at håndtere store dele af de processer, som i dag overlades til det private marked. Hermed vil bolighandlen blive billiggjort.

Det er tanken, at bolig.dk i 2012 skal indeholde digital information, dokumenter etc, således at fx en lejeaftale direkte kan indgås på nettet.

Boligejer.dk er boligejernes portal. Denne er nu ifølge ministeriet kendetegnet ved følgende:

Boligejer.dk skal udvikles løbende via private partnerskaber for at nyttiggøre den viden, som findes på markedet.

Derfor opfordrer ministeriet erhvervs- og interesseorganisationer, brancheorganisationer og private virksomheder til at henvende sig, hvis de er interesserede i at indgå partnerskab om udvikling og vedligeholdelse af indhold på Boligejer.dk og har kompetencer på området.

Den konkrete udformning af det indhold, som leveres af partnere, aftales med og Erhvervs- og Byggestyrelsen. Der er allerede indgået partnerskab med Advokatsamfundet og Forbrugerrådet om udvikling og kvalitetssikring af indhold om køb og salg af ejerboliger.

Partnere på Boligejer.dk skal være synlige som afsendere og ansvarlige for det indhold, de udarbejder til Boligejer.dk. De vil derfor blive profileret med navn, eventuelt logo og link til deres website.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Krav til Partnerne på Boligejer.dk

- Har en profil, som er forenelig med Boligejer.dks formål og indhold. Bag partnerskabet ligger en interesse i at udbrede viden til brugerne af portalen og gøre det lettere at være boligejer.
- Har stor faglig kompetence på det produkt/den leverance, som tilbydes på Boligejer.dk.
- Vil bidrage til at markedsføre Boligejer.dk over for egne medlemmer, kunder eller lignende.

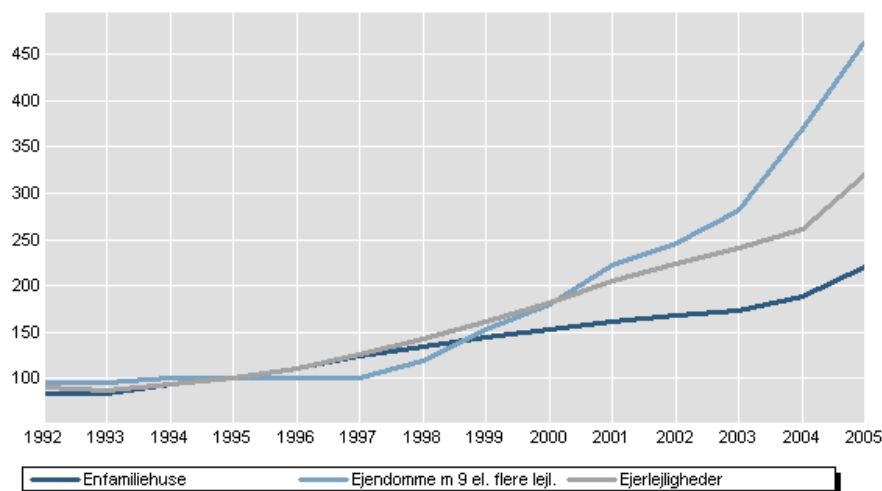
Indhold som partnerne leverer til Boligejer.dk

- Skal leveres uden beregning
- Skal være gratis for brugerne på Boligejer.dk
- Skal være rettet mod målgruppen for Boligejer.dk og omhandle byggeri eller bolighandel
- Skal have høj kvalitet og høj troværdighed
- Skal udformes som uvildig information og må ikke reklamere for partnerens organisation, virksomhed eller egne produkter
- Skal være struktureret og formidlet så form, sprog og informationsniveau passer til den øvrige del af Boligejer.dk.

Udlejningsejendommenes prisexplosion

I starten af marts måned 2007 bragte pressen en lang række historier om de nye ejendomsvurderinger fra SKAT. Pressen omtalte stigningen på 76 % i ejendomsværdierne for ejendomme med 9 lejl. og derover, gældende for årsreguleringen 1. okt. 2005 til 1. okt. 2006, og stigningen i København for samme gruppe ejendomme på 140 %. Figur nedenfor fra DS statistikbank viser udviklingen over længere sigt.

Prisindeks for ejendomssalg (1995=100)
efter ejendomskategori og tid.
(Indeks)



© Danmarks Statistik

Som det ses er de større udlejningsejendommene steget voldsomt mere end enfamiliehusene og ejerlejligheder. Det er så store stigninger, at mange har svært ved at tro det. Fra 1996 til 2005 er prisen på udlejningsejendomme steget 3,5 gang.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Da der må antages at være en højere grad af substitution mellem ejerlejligheder og lejeboliger, har lejeudviklingen i privat udlejning ved genudlejning givetvis været med til at presse prisen på ejerlejligheder i vejret. Skal man derfor vurdere, hvor voldsom prisudviklingen egentlig har været i privatejede udlejningsejendomme, er den relevante sammenligning prisudviklingen i enfamiliehusene.

1. juli 1996 ændredes reglerne for lejefastsættelsen i udlejningsejendommene, og det havde betydning for lejefastsættelsen i genudlejede lejemål, der blev gennemgribende moderniseret (moderniseret for mere end 1500 kr. pr. kvm., dengang grænsen) efter Brl. § 5 stk 2.

Boligret og huslejenævn fortolkede regelændringerne sådan, at de signalerede, at lejen i disse moderniserede lejemål skulle fastsættes som en slags markedsleje. Efterfølgende konstaterede Boligministeriet i en undersøgelse af lejen pr. 1. juni 1999 et lejeniveau på 647 kr. pr. kvm. årligt i disse moderniserede lejemål og Socialministeriets undersøgelse sep. 2002 viste en gennemsnitlig leje på 792 kr. pr. kvm. I dag viser afgørelserne i nævn og boligret, at lejen i gennemgribende moderniserede lejemål sættes til ca. 900 kr. – 1000 kr. pr. kvm, som tidligere højere i København og Århus og lavere i Odense og Ålborg.

Prisen på en udlejningsejendom bestemmes af den tilbagediskonterede nutidsværdi af det fremtidige afkast. Det stærkt stigende lejeniveau efter modernisering har kraftigt forøget udlejers afkast og er en væsentlig årsag til de eksplosive prisstigninger på ejendommene. Herudover har spekulation i en fremtidig liberalisering af lejelovene stadig en rolle, ligesom nogle mener, at fupvurderinger af andelsboligforeningernes ejendomme i sig selv presser priserne op.

Forklaringen på, at de private udlejningsejendomme har en så opsigtvækkende anderledes huslejeudvikling end enfamiliehusene skal derfor for en pæn del findes i den for de private udlejere meget gunstige fortolkning af ændringerne i lejelove 1. juli 1996.

Trods det forhold, at ejerboligernes voldsomme prisstigninger har betydet relativt højere boligomkostninger for lejerne, så har dommerne og juristerne i boligret og huslejenævn valgt at følge udlejernes interesser, og ladet lejen for de moderniserede lejemål stige langt mere end huslejeudviklingen i øvrigt.

Desværre har man nok været meget påvirket af prisstigningerne på ejerlejligheder, trods det forhold, at der i loven klart står, at der skal sammenlignes med lejen i tilsvarende lejelejligheder.

Man har heller ikke forstået, at stigende priser på ejerlejligheder ikke gør lejeboligen relativ billigere, - men dyrere. Reelt har prisstigningerne på ejerboliger betydet, at mange husejere har boet gratis, i hvert fald på kort og mellem langt sigt. Og faktisk gælder dette også, modsat al økonomisk teori, på langt sigt, fordi de reale huspriser historisk er steget mere end inflationen. Og det vil de såmænd blive ved med, så længe boligejerne udgør en så stærk vælgergruppe.

Lejestigningerne har ikke alene betydet kolossale spekulationsgevinster til de private udlejere. Men det har også været en katastrofe for dem, der kun har råd til at søge en lejebolig. Lavindkomster og studerende får svære og sværere ved at finde en lejlighed, de kan betale. I stedet øges pendlingen, og flere og flere må dele en dyr bolig. En lejeform, der stiller de svagere meget dårligt, fordi de mister deres beskyttelse mod opsigelse.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Det tidligere alternative udbud af boliger til lavindkomster/studerende etc., nemlig andelsboligerne, er ved at forsvinde. Andelshaverne vælger enten valuarvurdering eller en offentlig vurdering, og får på den måde fuldt udbytte af prisstigningerne på de private udlejningsejendomme, igen til skade for de boligsøgende, der ikke har råd til at være med i festen

I endnu højere grad end tidligere er det de boligsøgende de unge, lavindkomstfamilierne og enlige nyskilte familier, der er taberne i boliglotteriet. Herudover har lejerne generelt, som netop påvist at Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, tabt i formuelotteriet.

Endelig kunne skatteminister Kristian Jensen (V) til Folketingets Skatteudvalg oplyse, at boligejerne har tjent langt mere end lejerne på de høje huspriser.

Fra 1993 til 2005 steg boligejernes disponible indkomst årligt med 2,79 pct. point. og det er over dobbelt så meget som lejere i almene boliger, der har fået 1,13 pct. mere. Lejere i privatudlejede boliger fik 1,65 pct. mere, mens ejere af andelsboliger årligt fik 1,56 pct. højere disponibel indkomst.

Følgende pressemeddelelse fra Ejendomsforeningen Danmark viser, at prisudviklingen har haft afgørende indflydelse på afkastet.

Højt afkast på ejendomsinvesteringer i 2006

Afkast fra sektorerne

Det totale afkast på ejendomsinvesteringer lå i 2006 på 17,8 pct. Det viser de netop offentliggjorte tal fra DEI/IPD Dansk Ejendomsindeks, der produceres i et samarbejde mellem IPD og Ejendomsforeningen Danmark. Resultatet er næsten uændret i forhold til 2005, hvor det totale afkast var på 18,0 pct.

Det højeste afkast var fra boligejendommene, hvor værditilvæksten trak det totale afkast op på 24,2 pct. Boligejendommene er i gennemsnit steget med 20,5 pct. i værdi i løbet af 2006. Det er en høj værdistigning, som dog er noget mindre end i 2005. Det direkte afkast for boliger er nu nede på 3,1 pct., hvilket er historisk lavt.

De øvrige segmenter har også alle haft meget flotte totalafkast. Specielt afkastet på kontorer er steget. I 2006 var det totale afkast fra kontorer på 16,5 pct. Det er det højeste afkast siden 2000 hvor indekset blev beregnet første gang. Værditilvæksten for kontorer var på hele 9,5 procent. Markedslejen for kontorer har stort set fulgt inflationen, men afkastkravet er faldet noget. Det direkte afkast er faldet en anelse.

Også butikker og øvrige ejendomme har oplevet pæne værdistigninger og derfor pæne totale afkast. Dette drives i høj grad af fortsat faldende afkastkrav. 2006 blev altså et år, hvor der ikke er så markante forskelle på afkastet i de forskellige sektorer, som der tidligere har været.

Afkast fra ejendomme, pct. pr. år

	Totalt afkast	Direkte afkast	Værditilvækst	Totalt afkast pr. år over 7 år
Butikker	15,4	5,6	9,3	9,8
Kontor	16,0	6,0	9,5	9,8
Øvrigt erhverv	15,1	7,0	7,6	9,9
Bolig	24,2	3,1	20,5	16,9
Alle ejendomme	17,8	5,2	12,0	11,5

Kilde: DEI/IPD Dansk Ejendomsindeks

Fremtidsudsigter

Prisudviklingen for boligejendommene afspejler udviklingen på ejerboligmarkedet, hvor det ser ud til, at markedet har tabt pusten en anelse det sidste halvår efter nogle år med kraftige prisstigninger. »

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Regeringens byggepolitiske handlingsplan

Den 23. maj offentliggjorde Økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen regeringens nye handlingsplan for byggeriet

Det er hjørnestenene i handlingsplanen, Bedre og billigere byggeri, som økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen nu lægger frem til alle byggeriets parter. Planen byder på nedenstående 24 konkrete forslag, som vender sig både mod byggesektoren, offentlige bygherrer og forbrugerne. En række af initiativerne vil også blive drøftet med kommuner og regioner.

Mere for pengene i offentligt byggeri:	Administrative forenklinger:
<ol style="list-style-type: none">1. Totaløkonomi i byggeriet2. Anvendelse af bedste praksis i offentlige byggeprojekter3. Længerevarende samarbejder i det offentlige byggeri4. Klare og bedre regler for offentlig-privat samarbejde5. Synliggørelse af kvalitet – nøgletal for rådgivere og bygherrer6. Mere energieffektive bygninger og boliger7. Mere vinterbyggeri8. Danmark i foretrogen på digitalt Byggeri9. Arkitektonisk kvalitet i det statslige byggeri	<ol style="list-style-type: none">17. Hurtighed og kvalitet i den byggetekniske sagsbehandling18. Offentliggørelse af kommunernes sagsbehandlingstider19. Reduktion af de administrative byrder ifm. byggeriets autorisationsordninger (e1, vvs, kloak)20. Nyt forenklet bygningsreglement (BR 07)
Mere konkurrence:	Øget forskning og innovation i byggeriet:
<ol style="list-style-type: none">10. Lettere handel med byggematerialer11. Fair konkurrence på byggevarer12. Flere udbud på fremmedsprog13. Måling af kvalitet i byggeriet	<ol style="list-style-type: none">21. Forstærket forskning, udvikling og videnformidling22. Øget internationalt samarbejde i byggeriet
Højere kvalitet og bedre forbrugerbeskyttelse:	Arbejdskraft og kompetencer:
<ol style="list-style-type: none">14. Obligatorisk byggeskadeforsikring for privat boligbyggeri15. Bekæmpelse af skimmelsvamp i nybyggeri16. Bedre forbrugerbeskyttelse i håndværkersager	<ol style="list-style-type: none">23. Øget informationsindsats i forbindelse med nedslidning24. Mere fleksible uddannelser i forhold til autorisationsordninger

Vi har endnu ikke nærmere gennemgået de enkelt initiativer, men konstateret, at der nogle væsentlige mangler i den byggepolitiske handlingsplan. Vi udsendte derfor følgende pressemeddelelse:

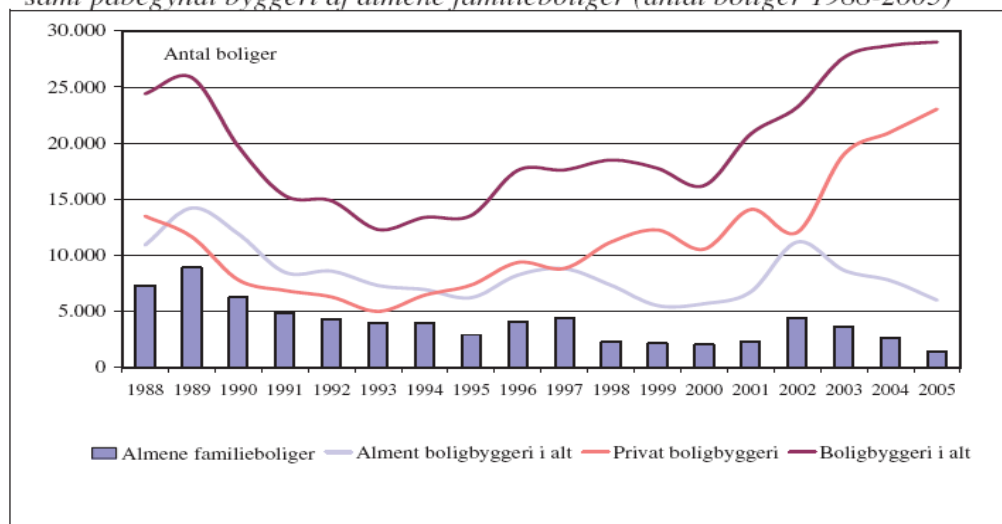
Økonomi - og Erhvervsminister Bent Bendtsens byggepolitiske handlingsplan offentliggjort i dag gemmer desværre nogle væsentlige byggepolitiske problemer under gulvtæppet. Lejernes LO efterlyser, at regeringen tager politisk stilling til nybyggeriets sammensætning. Dette overses helt i den byggepolitiske handlingsplan ”bedre og billigere byggeri”.

Medens ejerboligbyggeriet vokser kraftigt, er byggeriet af almene lejeboliger til almindelige familieindkomster og lavindkomsterne svundet katastrofalt. Som det ses i figur 6.11 nedenfor fra

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Socialministeriets rapport om den almene sektor er byggeriet af almene familieboliger faldet voldsomt siden 2002. Det sker parallelt med, at det bliver sværere og sværere for almindelige indkomster (politimanden, sygeplejersken, butiksmedhjælperen) at købe eksisterende boliger i storbyerne, fordi prisen her er eksploderet.

Figur 6.11. Påbegyndt boligbyggeri for private og almene boliger i hele landet samt påbegyndt byggeri af almene familieboliger (antal boliger 1988-2005)



Anm.: Der er tale om et skøn for det påbegyndte private boligbyggeri i 2005.

Kilde: Danmarks Statistik samt Socialministeriet (BOSSINF-STB)

Samtidigt undlader regeringen at redegøre for, hvorfor den har stoppet sit eget ”billigbolig” projekt, nemlig den særlige støtteordning til nyt privat udlejningsbyggeri. Det er forståeligt, at det blev en kikser, fordi regeringen havde lagt op til et alt for højt lejeniveau, men det er beklageligt, at regeringen ikke i stedet sørger for, at der bliver bygget almene boliger, der er til at betale, og det er helt uanstændigt, at regeringen i en byggepolitisk handlingsplan fejer dette problem ind under gulvtæppet.”

Vores pressemeddelelse inspirerede Enhedslisten til følgende spørgsmål til socialministeren:

”Ministeren bedes redegøre for sammenhængen i, at hun i et debatindlæg bragt i Berlingske Tidende den 20.05.2007 kan udtale, at: ”Det almene byggeri har gode kår i disse år, ” når en grundigt gennemarbejdet ministeriel rapport, ”Den almene boligsektors fremtid”, 2006, viste, at byggeriet af almene boliger, herunder særligt almene familieboliger, er faldet voldsomt siden 2002 (da regeringens boligpolitik slog igennem), samtidig med at det private ejerboligbyggeri er eksploderet?

Mener socialministeren ikke, det er værd at nævne i økonomi- og erhvervsministerens og dermed regeringens byggepolitiske handlingsplan, at byggeriet af almene boliger er faldet markant, og hvad vil ministeren gøre for, at der sættes politisk fokus på omfanget af byggeriet af almene boliger, eller rettere manglen på samme?

Hvilke initiativer vil ministeren tage for, at der bliver rettet op på den stigende skævhed mellem bygning af privat og almen byggeri, særligt med henvisning til, at Socialministeriets embedsmandsrapport, ”Den almene boligsektors fremtid”, fastslår, at staten skal blande sig mere

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

aktivt i den kommunale boligpolitik, så alle kommuner forpligtes til at have tilbud til de svage grupper på boligmarkedet. Derved kan ministeren vel ikke sige, at det er et kommunalt ansvar?"

L 213: VK forslag til lov om ændring af selskabsskatteoven og forskellige andre skattelove. (CFC - beskatning og indgreb mod kapitalfonde m.v.).

Formålet med lovforslaget er ifølge regeringen at tilpasse reglerne for selskabsbeskatning med henblik på at gøre dem robuste og konkurrencedygtige også i de kommende år.

Lovforslaget består af 6 elementer:

- 1) Selskabsskatten (og virksomhedsskatten) sænkes til 25 pct.
- 2) CFC -reglerne justeres som følge af EF-domstolens dom i Cadbury Schweppes-sagen.
- 3) Der indføres et loft over de finansieringsudgifter m.v., der kan fradrages. Desuden indføres en regel om, at den skattepligtige indkomst før rentefradrag (EBIT) højst kan nedbringes med 80 pct. som følge af nettofinansieringsudgifter efter begrænsning ifølge renteloftet. Disse begrænsninger finder først anvendelse, når koncernens nettofinansieringsudgifter overstiger 20 mio. kr.
- 4) Afskrivningsreglerne strammes bl.a. for bygninger og driftsmidler med speciel lang levetid.
- 5) Beskatningen af aktieindkomst justeres som følge af nedsættelsen af selskabsskatten.
- 6) Der foretages justeringer af selskabsbeskatningen af udbytter. Aftalens førstearsvirkning vil give et samlet provenu efter direkte afledte skatteindtægter på mindst 2 mia. kr. svarende til skatteprovenuet ved kapitalfondes skattepekulation hidtil.

Regeringens oprindeligt bebudede skatteindgreb med lavere erhvervsskatteprocent mod til gengæld lavere værdi af rentefradrag og en skærpelse af afskrivningsreglerne betød, at danske ejendomsselskaber risikerede at skulle betale mere i skat end de tjener.

Direktør, lic. polit. Rolf Norstrand, Ejendomsforeningen Danmark, som repræsenterer de private udlejere udtalte:

"Kort fortalt er ejendomsselskaber kendetegnet ved at måtte optage betydelige lån for at kunne finansiere investeringer i ejendomme, der er langsigtede og store. Dette sker ikke for at spekulere i skat, men kan i stedet bedst sammenlignes med det private marked, hvor langt de fleste jo også må låne størsteparten af kapitalen ved køb af en villa eller lejlighed. Og det er netop den konstruktion, som regeringen – forhåbentlig utilsigtet - nu slår ekstremt hårdt ned på

Efterfølgende har skatteministeren ændret forslaget, således at der nu ifølge Ejendomsforeningen er tale om småforskydninger i lovgivningen, dog med den konsekvens, at skatterådgiverne får kronede dage

Høring vedrørende udkast til bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b

Vi har modtaget denne i høring og er i gang med at indsamle og udarbejde kommentarer hertil .

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2007

Bilag

Boligmarkedet,

en oversigt med update om centrale problemstillinger