

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Perioden fra d. 20. maj 2011 til d. 12. august 2011

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Boligpolitikken efter folketingsvalget 2011	
4.	Lejelovsforhandlingerne	
5.	Forslag i Folketinget	
5.1	L 186 Forslag til lov om salg af almene boliger, etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v. vedtaget.	
5.2	B 115 Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning af private udlejningsboliger.	
5.3	B 114 Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse	
5.4	B 106 Forslag til folketingsbeslutning om etablering af transitrum for udenlandske hjemløse m.v.	
5.5	L 208 Forslag til lov om forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet.	
6.	PCB-regning truer renoveringer af almene boliger	
7.	Den lejeretlige udvikling og dissenser	

1. Den politiske situation

Senest d. 20. november 2011 skal Folketinget afholde folketingsvalg. Nedenfor ses valgresultaterne fra folketingsvalgene 2001, 2005 og 2007, samt en række meningsmålinger fra analyseinstituttet Epinion.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

	Data fra	S	R	K	SF	KD	DF	V	LA	EL	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	29,1	5,2	9,1	6,4	2,3	12,0	31,2		2,4	0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	25,8	9,2	10,3	6,0	1,7	13,3	29,0	-	3,4	1,3	100
Valg 2007	13/11 - 2007	25,5	5,1	10,4	13,0	0,9	13,9	26,2	2,8	2,2	0,0	100
meningsmåling	21/12 - 2011	28,3	6,6	5,2	15,4	0,7	13,9	18,6	7,1	4,2		
meningsmåling	18/3 - 2011	30,4	5,0	4,9	14,0	0,4	15,2	20,3	5,1	4,5		
meningsmåling	27/7 - 2011	28,1	7,5	6,7	13,2	0,7	13,6	22,1	3,6	4,6		

Oppositionen bestående af Socialdemokrater, SF, RV og EL, kan mønstre 53,4 % af stemmerne, medens regeringen med støtte af DF og LA kan samle 46,6 % af stemmerne. Der er stadig ikke udsigt til et rent rødt flertal, dvs. uden RV, og der foreligger ikke et enigt regeringsgrundlag fra oppositionen, hvis man medtager Det Radikale Venstre.

Som omtalt i sidste beretning til HB viser valganalyserne, at en større og større del af vælgerne beslutter sig i sidste øjeblik, samt er der store skred fra gang til gang i vælgertilknytningen. Hermed er partiernes valgkamp blevet meget mere betydningsfuld, og dette er også grunden til, at interesseorganisationerne i højere grad end tidligere økonomisk støtter de enkelte partier.

På mediefronten bliver det mere og mere klart, at især dagbladets Politikens holdning har stor betydning for sving vælgernes adfærd.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 31. maj 2011 fremlagde Vismændene deres prognose for Dansk Økonomi. Prognosen viser, at væksten i BNP fra et katastrofalt fald i 2009 på 5,9 % nu skønnes at blive på 2 % i 2012 og 2013.

	2009	2010	2011	2012	2013
BNP-vækst (pct.)	-5,2	2,1	1,6	2,0	2,0
Offentlig saldo (mia. kr.)	-47	-51	-57	-51	-34
Betalingsbalance (mia. kr.)	59	96	85	69	56
Ledighed (1.000 pers.)	98	114	114	112	108
Beskæftigelsesændring (1.000 pers.)	-85	-60	-9	12	15
Stigning i lønomkostninger (pct.)	2,9	2,6	2,0	2,2	2,5
<u>Inflation (pct.)</u>	<u>1,3</u>	<u>2,6</u>	<u>2,5</u>	<u>2,0</u>	<u>1,8</u>

Anm.: Inflationen er opgjort som væksten i deflatoren for det private forbrug.

Kilde: Danmarks Statistik, *Nationalregnskabet*, ADAM's databank og egne beregninger.

Arbejdsløsheden topper i 2011 og falder herefter til 108.000 i 2013. Vismændene bruger det tal, der kaldes nettoledigheden. Bruttoledigheden, dvs. incl. personer i aktivering, viser ifølge AER en ledighed juli 2011 på 162.300 eller 5,9 %. Vil man sammenligne med de øvrige EU lande skal man bruge den såkaldte AKU ledighed. (Arbejdskraftundersøgelsen). Her bygger vurderingen på interviewundersøgelser og det er mange EU landes metode. Anvendes OECD's tal fås følgende billede. Arbejdsløsheden i "OECD total" viser juni 2011 et årsniveau på 8,2 % af arbejdsstyrken. Tyskland ligger på 6,1 %, England 7,7 %, Sverige 7,5 %, Norge 3,4 % og Danmark 7,3 %.

Imidlertid er Vismændenes analyse overhalet af den øgede internationale usikkerhed blandt forbrugere og investorer. Eksporten har hidtil holdt hånden under dansk vækst, men en ny international krise vil ramme Danmark på eksporten. AE (Arbejderbevægelsens Erhvervsråd) har regnet på konsekvenserne af, at den internationale vækst falder med ca. 1 pct. i 2011 og 2012 i forhold til OECD's forventninger maj 2011.

Mens OECD forventer en BNP-vækst på 1,8 pct. i 2011 og 2,1 pct. i 2012, så er væksten i AE risiko-scenariet hhv. 0,8 pct. og 1,3 pct. i 2011 og 2012. Arbejdsløsheden stiger med 18.000 personer i 2011 og stiger yderligere i 2012 med ca. 40.000.

Danmark har ikke et gældsproblem, men derimod et vækstproblem. Danmark har rent faktisk ikke en offentlig nettogæld, men en nettoformue. Der er to veje til at nedbringe den offentlige gæld. Enten sparer man, eller også får man flere indtægter og færre udgifter ved bl.a. at sætte gang i vækst og beskæftigelse. Konsekvensen af regeringens sparevej med store finanspolitiske opstramminger og besparelser er, at den trækker efterspørgsel ud af økonomien med den konsekvens, at det, man måske troede man sparede væk, giver sig udslag i lavere vækst, færre job, lavere skatteindtægter og øgede overførselsudgifter.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

3. Boligpolitikken efter folketingsvalget 2011

Senest den 12. november 2011, præcis fire år efter det seneste folketingsvalg i 2007, skal der afholdes folketingsvalg i Danmark. I grundloven står, at valget ikke bør udskrives med kortere varsel end 20 eller 21 dage. Meldingerne fra partiernes ledere peger på, at RV, SF og EL efter et folketingsvalg vil pege på en Socialdemokratisk ledet regering, og K, DF, KF og LA vil pege på en borgerlig regering ledet af partiet Venstre.

Fører valget til en S/SF regering, som støtter sig på RV og EL, bliver det spændende at se RV's holdning i boligpolitikken. Det skyldes, som man kan se af nedenstående oversigt over forslag og afstemninger i Folketinget, at RV i mange boligpolitiske spørgsmål i Folketinget har en helt anden holdning end S, SF og EL.

RV indgik i 2009 ensidigt et forlig om L 208 (omtalt nedenfor) med VK og DF om den almene udlejningssektor. Dette forlig lukker for, at S, SF og EL kan få rettet nogle af de uheldige elementer, der var i dette forlig. I 2011 valgte RV at støtte regeringens ghettoplan (L 61) og regeringens salgsplan for almene boliger (L 186), medens S, SF og EL stemte imod.

RV har tidligere ønsket at ændre lejefastsættelsen i den private udlejningssektor, så den styres mere frit af "det lejedes værdi" og ikke som i dag, af udlejers omkostninger. Det er bemærkelsesværdigt, at da RV revner, og LA senere dannes, er det LA, der i Folketinget i 2010 fremsætter et forslag (B 28), der fuldstændigt fjerner huslejereguleringen. Et forslag, der var så yderliggående, at alle andre partier tog afstand herfra.

Det er derfor også svært at forestille sig, at RV vil medvirke til at fjerne BRL. § 5.2. Både S, SF og EL har udtalt, at de vil fjerne Brl. § 5.2., men disse partier kan formentlig ikke få flertal herfor. De foreløbige meldinger om SF's nye boligpolitiske udspil indeholder heller ikke en afskaffelse af 5.2, men følger det forslag herom, som regeringen sendte i høring i 2010, nemlig at lukke for 5.2 moderniseringer i ejendomme med energimangler. Det er første skridt på vejen for at sikre den omkostningsbestemte leje. Men det indeholder også det problem, at hvis ikke udlejerne kan anvende 5.2, så anvender man bare 5.1. I mindre lejligheder giver det en beregnet leje, der overstiger det lejedes værdi, og nævnets efterfølgende nedskæring af brugsværdiforøgelsen for forbedringen, giver en leje svarende til 5.2 lejen. Så det er i nogle tilfælde nytteløst at lukke for 5.2. Vi står her i en central boligpolitisk problemstilling, som vi i principprogrammet har løst ved at pege på forhandlingslejen, selv om den også, hvis den følger den svenske model, tager udgangspunkt i en brugsværdibetragtning.

RV har kraftigt kritiseret S og SF for at frede skattestoppet for ejerboligerne. Skattestoppet på boliger "har givet de rigeste boligejere store rabatter på ejendomsværdibeskatningen og skabt en velstandskløft mellem boligejere og lejere." (kilde: radikale.net). Men sagen er, at RV i bedste tråd med Vismændene og OECD økonomernes anbefalinger ("vi lytter til økonomerne", står der på RV's hjemmeside) ønsker alle "murstenstilskud" fjernet, både boligejernes skatterabat og den reguleringsgevinst, som huslejereguleringen sikrer lejerne. Til gengæld skal skatten på arbejde ned, men det vil efter vores beregninger ikke gavne lejerne, fordi en stor del af lejerne er uden for arbejdsmarkedet.

Hvis VK regeringen får flertal med DF og LA er det selvfølgelig centralt, om VK fortsat vil garantere, at huslejereguleringen ikke ændres. Hvor den tidligere Venstre statsminister Anders Fogh Rasmussen udtrykkeligt gav en garanti, så er den nuværende statsminister ikke så klar. I

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

folketingsdebatten i efteråret 2010 lovede statsministeren at komme med en udmelding, når valget kommer. Boligejerne har fået en klar garanti, skattestoppet bliver der ikke pillet ved, men Socialministeren har klaret den med kryptiske formuleringer, såsom ”Regeringen har ikke planer om” eller ”Regeringen har ingen strategi for” at ændre eller fjerne huslejereguleringen.

De fleste partier har fra Folketinget talerstol udtalt, at den bedste lejelovsændring kommer efter et forlig herom mellem lejer- og udlejerorganisationerne. Efter flere års forhandlinger om lejelovsforenkling lykkedes det at få et forlig i efteråret 2008, men det er først nu, lige før et kommende Folketingsvalg, at Socialministeren har indvilget i at lede omsætningen af forliget til et lovforslag.

Nedenstående oversigt viser de væsentligste aktiviteter i Folketinget på lejerområdet siden sidste folketingsvalg.

Den private udlejningssektor.

Den 4. juni 2010 vedtog et enigt Folketing VK regeringens lovforslag L 200, som bl. a. omhandlede indgreb mod stråmandsudlejning. Tidligere var i høring også udsendt forslag til lejelovsændringer, der skulle ”reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme”. Som følge af massive protester fra lejer- og udlejerorganisationer om især energidelen blev forslaget ombejdet, så det fortrinsvis omhandlede stråmandsudlejning. RV, S, SF og EL udtrykte bekymring for effektiviteten, og fremlagde ændringsforslag, der ikke kunne samle flertal.

Den 25. november 2010 fremsatte Liberal Alliance beslutningsforslag B 28 om at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende. Forslaget ville medføre, at huslejereguleringen blev afskaffet. Forslaget blev ved 1. behandlingen forkastet af alle de øvrige partier.

Den 17. december 2010 fremsatte SF beslutningsforslag B 50, B49 og B48. B50 omhandlede indførelse af formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning, således at lejeren har de samme retsgarantier som ved en opsigelse af sit lejemål. B 49 omhandlede sikring af udlejers overholdelse af sin forpligtelse til at levere varme ved at øge kommunens rettigheder til at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning mv. B48 omhandlede en skærpelse af lejelovens § 113 bl. a. ved at kunne fratage udlejer retten at administrere udlejningsejendomme, såfremt udlejer er dømt for en kriminel handling i forbindelse med udførelse af hvervet som udlejer. Regeringen og DF var af forskellige grunde ikke positive overfor forslagene og derfor kom forslagene ikke videre.

Den 31. marts 2011 fremsatte EL forslag B 106 om etablering af transitrum (midlertidigt bosted) for udenlandske hjemløse mv. Forslaget kunne ikke samle flertal og nåede ikke længere end til 1. behandlingen.

Den 1. april 2011 fremsatte S forslag B 115 og B114. B115 foreslog, at lejerne ikke kan forpligtes til nyistandsættelse ved fraflytning, at der er priskonkurrence ved istandsættelse af en lejlighed, at der indføres obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter, at der er ret til godtgørelse for eget arbejde og at udlejere, såfremt parterne er uenige, skal indbringe tvisten for huslejenævnet. B 114 omhandlede forslag om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse. B 115 kunne ikke støttes af Regeringen og DF. B 114 blev udsat til efter en høring.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Den almene udlejningssektor.

Den 12. juni 2008 vedtog VK regeringen, DF, KF, NY og Pia Christmas-Møller (UFG) (UFG er uden for folketingsgrupperne) forslag L 176 om forlængelse af forsøgsordningen fra 2004 med salg af almene familieboliger. Imod stemte RV, S, SF og EL.

Den 29. maj 2009 vedtog VK regeringen, DF, LA og RV forslag L 208, der indeholdt følgende elementer: - en ny styringsmodel, - forslag til nedsat husleje, - forøget maksimumsbeløb, - forslag vedr. grundkapitalen, - forslag som opfølgning på regeringens energiaftale samt - forslag til afbureaukratisering og forenkling af regelsættet. Forslaget indførte en regel, således at boligorganisationen i visse tilfælde kunne gennemføre lejeforhøjelser for vedligeholdelse og forbedringer, uanset lejerne stemte imod lovforslaget. S, SF og EL stemte imod.

Den 17. december 2010 vedtog V, DF, KF november forslag L 60 om stop for anvisning af borgere fra lande uden for Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde til de af regeringen udpegede 29 almene ghettoområder. Imod S, SF, RV, EL, LA, UFG.

Den 17. december 2010 vedtog V, DF, KF, RV, LA forslag L 61 om styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler. Forslaget indebar blandt andet en ekstraordinær forhøjelse af investeringsrammen i Landsbyggefonden (LBF) til renovering bl.a. i udsatte boligområder og nedrivninger, samt at LBF's bidrag til nybyggeriet (populært sagt tyveriet i LBF) fastholdes på 25 pct. af den løbende støtte. EL stemte imod forslaget, og S, SF, UFG stemte hverken for eller imod forslaget.

Den 26. maj 2011 vedtog VK regeringen, RV, LA og DF forslag L 186 om en ny salgsordning for almene boliger. I forslaget indgår, at overskuddet ved salg kan anvendes til finansiering af en helhedsplan for et udsat boligområde og at private ejendomsselskaber kan købe almene boliger under visse betingelser. EL stemte imod forslaget, og S, SF, UFG stemte hverken for eller imod forslaget.

Andre boligforslag

Den 22. maj 2008 vedtog et enigt Folketing VK regeringens forslag L 110 om forbedring af kommunernes muligheder for at gribe ind overfor de allerdårligste boliger, herunder boliger, som er ramt af skimmelsvamp og dårlige boliger i landets yderområder.

Den 2. april 2009 vedtog Folketinget enstemmigt lovforslag L 92 med initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje mv.

Den 2. april 2009 vedtog V, S, DF, SF, KF, EL og LA lovforslag L 166 om statstilskud på 1,5 mia. kr. til renoverings- og bygningsarbejder og energibesparende materialer i helårsboliger. RV stemte hverken for eller imod. Den 12. juni 2009 kunne ministeren oplyse, at 3.234 lejere havde ansøgt, og 106.692 boligejere.

Den 3. april 2009 fremsatte S beslutningsforslag B 162, B 168 og B 163. B 162 omhandlede kommunens rolle i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.. B 168 omhandlede energibesparelser i privat udlejning, udvidelse af huslejenævnets kompetence og ændring af boligreguleringsloven, bl.a. med øget indflydelse for beboerrepræsentationen, når det gælder ejendommens energitilstand og stop for modernisering ved genudlejning i energimæssigt dårlige ejendomme. B 163 omhandlede fremrykning af investeringer i handicapboliger. VK regeringen og DF kunne ikke støtte forslagene.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Den 3. april 2009 fremsatte S forslag B 164 om opfyldelse af plejeboliggarantien, så bl.a. ældre sikres en plejebolig inden for 2 måneder, at plejeboliggarantien bliver mere fleksibel, og at målsætningen om en tidssvarende plejeboligstandard opfyldes. S, SF, RV og EL stemte for og V, DF, KF og LA imod. Forslaget blev dermed forkastet.

Den 3. april 2009 fremsatte S og SF forslag B 171 om en forstærket social- og integrationsmæssig indsats på blandt andet boligområdet. S og SF stemte for, og V, DF, KF og LA imod. RV og EL stemte hverken for eller imod.

Den 17. december 2009 vedtog Folketinget enstemmigt VK regeringens lovforslag L 44 om energiforbedrende foranstaltninger m.v., dels mhp. at øge boligejeres incitament til at gennemføre energiforbedringer i deres boliger, og dels for at styrke bosætningen i landdistrikterne.

Den 1. juni 2011 vedtog V, S, DF, SF, KF, LA regeringens forslag L 208 til en forsøgsordning med skattefradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet. Ordningen kan ikke bruges til kollektive arbejder i lejemålet, der er besluttet og udføres af udlejer. Imod forslaget stemte RV og EL.

4. Lejelovsforhandlingerne

Efter valget 2007 besluttede VK regeringen at videreføre forhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne om en forenkling af lejelovgivningen.

Forhandlingerne blev afsluttet d. 29. oktober 2008 med en enig henvendelse til VK regeringen med 57 punkter til forenkling af lejeloven. Regeringen afviste enighedslisten og foreslog, at der også skulle være enighed om 4 nye punkter (vedligeholdelse, stråmandsudlejning, energi og varslinger). Dette afviste lejersiden.

Den 18. august 2010 inviterede VK regeringen så til en udmøntning af 38 punkter på enighedslisten. Dette afviste organisationerne.

Den 11. februar 2011 inviterede Regeringen igen til forhandlinger, nu om udmøntning af hele enighedslisten til lovparagraffer. Dette tiltrådte organisationerne, og som omtalt i de sidste beretninger til Hovedbestyrelsen er forhandlingerne om enighedslisten nu endelig i gang. Der har været afholdt to møder i underudvalget, den 16. maj og den 27. juni 2011. Næste møde er den 15. august.

5. Forslag i Folketinget

5.1 L 186 Forslag til lov om salg af almene boliger mv.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Forslaget, der er nærmere omtalt i forrige beretning til HB, blev fremsat den 6. april 2011. Forslaget indeholder en ny salgsordning, som skal erstatte den tidligere forsøgsordning og den gældende permanente ordning, og den gældende praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling skal lempes.

Derudover foreslår man, at overskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der indgår i en helhedsplan for et udsat boligområde, helt eller delvist kan anvendes til finansiering af denne helhedsplan, samt at kommuner og regioner kan medvirke til at fremme udviklingen af mindre erhverv i yderområder ved at etablere dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger.

Loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2011

Den 26. maj 2011 vedtog VK regeringen, RV, LA og DF L 186. EL stemte imod forslaget, og S, SF, UFG stemte hverken for eller imod forslaget.

5.2 B 115 Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning af private udlejningsboliger.

Forslaget, der er omtalt nærmere i sidste beretning til HB, blev fremsat af Socialdemokraterne den 1. april 2011.

Forslaget skal forbedre lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning af private udlejningsboliger. Folketinget pålægger regeringen senest ved næste folketingsårs start at fremsætte lovforslag, der sikrer lejere i private udlejningsboliger:

1. at de ikke kan forpligtes til nyistandsættelse ved fraflytning,
2. at der er priskonkurrence ved istandsættelse af en lejlighed,
3. at der indføres obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter,
4. ret til godtgørelse for eget arbejde og
5. at udlejere, såfremt parterne er uenige, skal indbringe tvisten for huslejenævnet.

Beslutningsforslaget var en let revideret genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 23 fra folketingsåret 2004-05, 2. samling. Forslaget kunne ikke samle flertal ved 1. behandlingen og blev derfor henvist til boligudvalget.

Jørgen Poulsen (RV), udtalte om forslaget:

”Det er jo lidt mærkeligt, at her, hvor vi nærmer os et valg, bliver boliger så forfærdelig ideologiske.

Men det er da rigtigt, at det her forslag peger på et problem, for det er jo rigtigt, som det også siges i bemærkningerne til beslutningsforslaget, at mange lejere i den private udlejningssektor føler, at de betaler for store regninger ved fraflytning. Det er en problematik, som vi i Radikale Venstre også godt vil være med til at se på, men vi har samtidig meget, meget svært ved – ligesom ved det forrige forslag, B 114 – at se forenklingen i det her. Og igen synes vi ærlig talt, at det her var en ting, som netop burde overlades til foreningerne, til lejerne og til udlejerne.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Men det virkede, som om de ikke kom nogen steder, og man kunne næsten fristes til at spørge: Jamen kunne man så ikke jage lidt på dem? For det ville jo være godt, hvis man kunne få nogle af de her ting på plads, men jeg har selvfølgelig respekt for, at det drejer sig om en hel pakke. Vi synes jo, at netop spørgsmålet om vilkårene og retsstillingen ved fraflytning bør være noget, som de her organisationer ordner. Men vi vil gå positivt ind i udvalgsarbejdet, deltage positivt i det. Vi har masser af spørgsmål til det, for det virker, som om Socialdemokraterne egentlig her foreslår, at man kan overtage en nyistandsat lejlighed og så aflevere den i en ringere stand, end man overtog den osv. Men jeg regner med, at vi får alt det her at vide under udvalgsarbejdet, som vi vil gå positivt ind i. Men vi er kritiske over for en hel del af tingene i forslaget.”

5.3 B 114 Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse

Forslaget, der er omtalt i sidste beretning til HB, blev fremsat den 1. april 2011 af Socialdemokraterne.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen senest ved næste folketingsårs start at fremsætte lovforslag, der skal sikre:

- 1) At lejerens indbetalinger til depositum og forudbetalt leje forrentes svarende til diskontoen og tilfalder lejerens.
- 2) At lejerens indbetalinger til indvendig vedligeholdelse og lejers betaling til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 forrentes svarende til diskontoen og tilfalder disse konti.

Forslaget kunne ikke umiddelbart samle flertal i boligudvalget. I stedet valgte Boligudvalget at afslutte med en beretning, som blev afgivet den 27. maj 2011

Beretningen afsluttes med politiske bemærkninger:

”På baggrund af udvalgets behandling af beslutningsforslag B 114, der alene sigter på forrentning i den private udlejningssektor, er udvalget nået til enighed om, at der ved det nye folketingsårs begyndelse afholdes en høring vedrørende forrentning af lejernes depositum m.v. i forbindelse med privat udlejning og om forrentning af lejernes beboerindskud m.v. i den almene boligsektor. Det er således væsentligt dels at få belyst fordele og ulemper ved beslutningsforslagets elementer, dels at få belyst forudsætningerne for en ensartet behandling af lejerne i den almene boligsektor og i private lejemål.

Høringen skal især belyse:

- Baggrunden for, at lejerne ikke tidligere har fået forrentet indbetalt depositum/beboerindskud m.v.
- Hvilke konsekvenser det kan få for lejerne/udlejerne, hvis forrentning af depositum m.v./beboerindskud m.v. frem over udbetales til lejerne.
- Hvordan en sådan udbetalingsordning kan udformes, så lejere ikke beskattes årligt af de renter, der måtte løbe på de indestående beløb (depositum, forudbetalt leje m.v.).

Idet høringen skal belyse bl.a. ovennævnte punkter, tilstræbes et ekspertpanel bestående af bl.a.:

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

- Boligselskabernes Landsforening (BL)
- Ejendomsforeningen Danmark
- Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO)
- Forbrugerrådet
- Skatteretsekspert/skatteforvalter
- Repræsentant for et administrationsselskab
- Repræsentant for pengeinstitutterne

Det tilstræbes desuden, at høringen finder sted i uge 41 i 2011.

5.4 B 106 Forslag til folketingsbeslutning om etablering af transitrum for udenlandske hjemløse m.v.

Forslaget, der er nærmere omtalt i sidste beretning til HB, blev fremsat den 31. marts 2011 af Enhedslisten.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen inden den 1. juni 2011 at ændre reglerne, så offentligt støttede herberger ikke mister deres støtte, hvis de lukker udenlandske hjemløse ind i varmen, og at etablere et femårigt forsøgsprojekt med transitrum til udenlandske hjemløse med henblik på akut hjælp og hjælp til tilbagevenden til hjemlandene.

Forslaget kunne ikke samle flertal og nåede ikke længere end til 1. behandlingen.

5.5 L 208 Forslag til lov om forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet.

Den 19. maj 2011 fremsatte skatteministeren forslaget indfører et skattemæssigt fradrag for lønudgifter til hjælp og istandsættelse i hjemmet.

Lovforslaget udmøntede en del af aftalen af 18. maj 2011 mellem regeringen (Venstre og Det Konservative Folkeparti), Dansk Folkeparti og Kristendemokraterne om en boligjobplan.

Den 1. juni vedtog V, S, DF, SF, KF, LA lovforslaget. Imod stemte RV og EL. 0 stemmer hverken for eller imod forslaget.

Ordningen kører fra den 1. juni 2011 til og med 2013, men skal allerede evalueres i maj 2012. Skattefradraget udformes som et ligningsmæssigt fradrag, hvilket svarer til et tilskud på ca. 1/3 af lønudgiften i en gennemsnitskommune. Fradraget kan maksimalt udgøre 15.000 kr. årligt pr. person. Ordningen omfatter personer i både ejer- og lejeboliger.

Fradraget er betinget af

- 1) at den skattepligtige person ved indkomstårets udløb er fyldt 18 år,
- 2) at arbejdet er udført vedrørende en helårsbolig, hvor den skattepligtige person har fast bopæl på tidspunktet for arbejdets udførelse,

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

3) at arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark, eller ved arbejde i form af rengøring, vask, opvask, strygning, vinduespudding, børnepasning og havearbejde tillige af en person, der ved indkomstårets udløb er fyldt 18 år og er fuldt skattepligtig til Danmark,

4) at den skattepligtige foretager indberetning af det fradragsberettigede beløb til skattemyndighederne med angivelse af, hvem der har udført arbejdet, og

5) at arbejdet er udført og betalt i perioden fra og med den 1. juni 2011 til og med den 31. december 2013.

Loven giver jævnfør en positivliste mulighed for fradrag af lønudgifter til maler- og tapetsererarbejde, gulvarbejder og rengøringsarbejder..

Vi rettede den 31. maj 2011, efter flere dages intenst arbejde med spørgsmål til ministeren, en henvendelse til skatte – og boligudvalget, hvor vi anførte, at forslaget ”stiller lejere betydeligt ringere end ejere, for så vidt angår muligheden for at foretage fradrag for lønudgifter til boligens vedligeholdelse og forbedring” og vi beklagede, at den enkelte lejer ikke kan foretage fradrag for indbetalinger til vedligeholdelseskonti, som er den måde lejere oftest betaler for vedligeholdelse på. Lejeren kan heller ikke få fradrag for forbedringer i boligen, hvis forbedringen sker via en såkaldt forbedringsforhøjelse, varslet af udlejer.

Desværre ville regeringen ikke høre på vores indvendinger. Det er en uhørt forskelsbehandling af ejere og lejere.

Men desværre for ministeren har vi fundet et hul i loven. Hullet betyder, at lejerne under vise omstændigheder kan få fradrag for udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Ministeren har ellers klart tilkendegivet i svar til boligudvalget, at det ikke var meningen, at lejerne skulle have fradrag i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Vi har bedt om et afklaringsmøde herom med Skatteministeriet. Desværre har ministeriet ikke reageret endnu.

Forudsætningen for fradrag er at lejer har fuld råderet over lejemålet, (dvs. at lejemålet ikke er ophørt, og at lejer ikke har afleveret nøglerne til udlejer), samt at lejer har bopæl på lejemålet, (dvs. lejer har folkeregisteradresse på lejemålet). Hvis lejeren under disse forudsætninger bestiller håndværker, lader håndværker udfører arbejderne og endelig betaler håndværker har lejer ret til fradraget.

Det kan muligvis gøres nemmere, for det fremgår af skatteministerens svar på spm. 84, ”at hvis udlejeren har afholdt udgiften på vegne af lejeren, og lejeren efterfølgende refunderer udgiften til udlejer – eksempelvis via modregning i depositum - har lejeren reelt afholdt udgiften. Lejer bør altid sikre dokumentation for, at lejeren er den, som reelt har afholdt udgiften.” Det sidste fremgår af fraflytningsopgørelsen, men dokumentation betyder også, at lejer skal have kopi af fakturaen (som skal opfylde kravene hertil) – og at det på samme måde, som når lejeren betaler håndværkeren direkte.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Hvis lejereren bor i den almene udlejningssektor, dvs. lejeboligen er ejet af et alment boligselskab, kan lejereren anmode om et forsyn, og her træffe aftale om, hvilke arbejder lejereren står for og om man kan få udleveret bilag for de arbejder, der dækkes af depositum.

Hvis lejereren bor i den private udlejningssektor, skal lejereren, hvis der ikke kan laves en aftale med udlejer, selv bestille og betale håndværker, mens lejereren har råderetten som beskrevet ovenfor. I den private udlejningssektor kan det i nogle situationer være kompliceret, fx hvis lejer betaler til en indvendig vedligeholdelseskonto, i så fald skal man have udlejer tilladelse til at trække penge herfra til istandsættelse ved fraflytning.

Hvert år fraflyttes ca. 130.000 boliger i den private udlejningssektor. Vi har beregnet, at heraf har ca. 50.000 fraflyttende lejere en lejekontrakt, hvor det er aftalt, at lejemålet skal afleveres nyistandsat, hvilket er en regning på mellem 30.000 og 45.000 kr.

I den almene udlejningssektor fraflyttes hvert år ca. 110.000 boliger. Her skal den fraflyttende lejer typisk ikke betale for fuld nyistandsættelse, men kun en mindre del af istandsættelsen.

6. PCB - regning truer renoveringer af almene boliger

Regeringen har vedtaget en PCB-handlingsplan. Den skal tilvejebringe ny og nødvendig viden, så problemerne med PCB i bygninger kan løses bedst muligt på en samfundsøkonomisk og sundhedsmæssig forsvarlig vis

PCB er en svært nedbrydelig miljøgift, der blev brugt i byggeriet fra 1950-1977. Selvom brug af PCB i byggematerialer blev forbudt i 1977, findes det stadig i en vis andel af vores bygninger.

PCB-planen er udarbejdet af fem ministerier, Økonomi- og Erhvervsministeriet, Miljøministeriet, Socialministeriet, Beskæftigelsesministeriet samt Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Der skal indsamles viden om, hvordan PCB i indeklimaet påvirker helbredet, hvor udbredt PCB er i danske bygninger, og hvordan man bedst og billigst renoverer bygninger med PCB.

PCB-affald fra bygninger må ikke spredes til naturen og vores fødevarer. Når PCB er identificeret, målt og eventuelt fjernet, er det vigtigt, at affaldet håndteres korrekt. Regeringen vil derfor som et led i handlingsplanen styrke den nuværende indsats for at håndtere PCB - holdigt affald.

En følgegruppe skal ledsage indsatsen. Den vil bestå af repræsentanter fra de større bygningsejere, byggeriets parter, videninstitutioner og myndigheder. Formålet er løbende at sørge for koordination og videndeling, og at initiativerne i handlingsplanen gennemføres, så der opnås størst effekt. Der vil i foråret 2012 blive gjort status over initiativerne i handlingsplanen.

Altinget skriver følgende om de forventede store udgifter i den almene udlejningssektor til at fjerne miljøgiften PCB.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

I Farum skal boligselskabet KAB snart i gang med at fjerne PCB fra gummifugerne i 295 lejligheder. Et projekt, der ventes at løbe op i mindst 180 millioner kroner. Penge som går fra nogle af de andre renoveringsprojekter, som ofte har ventet på at blive realiseret i årevis.

Det er den almene sektors pengekasse Landsbyggefonden, som skal punge ud, når der findes store mængder af PCB i almene boliger, og det kan meget vel komme til at gå ud over andre renoveringsprojekter, skriver byggeriets dagblad Licitationen.

Sager med PCB og skimmel vil ofte få førsteprioritet af Landsbyggefonden, og derfor vil de skubbe andre sager og planlagte renoveringsprojekter ned ad listen.

"Folketinget har heldigvis vedtaget at hæve størrelsen på det beløb, fonden kan bruge. Og det gør, at der er penge at tage af i forbindelse med blandt andet PCB-renovering i Farum Midtpunkt. Men vi ved jo ikke, hvor mange sager der kommer med PCB-forurening, så vi kan ikke sige, hvordan det konkret vil berøre projekter. Men det kan ramme andre projekter," siger direktør i Landsbyggefonden og Boligselskabernes Landsforening Bent Madsen til Licitationen.

Han peger blandt andet på, at planer om fremtidssikring af mindre lejligheder kan blive udskudt, men det er ikke fastlagt endnu.

I Boligforliget fra efteråret 2010 hævdede regeringen, Dansk Folkeparti og de Radikale den ramme, som Landsbyggefonden kan renovere for, men kun for en midlertidig periode.

I år må Landsbyggefonden bruge 5,1 milliarder kroner på at renovere de almene boliger, men det beløb bliver løbende reduceret til 2,6 milliarder kroner i 2014, som netop var udgangspunktet i 2010.

7. Den lejeretlige huslejudvikling og dissenser

Vore nævns og boligretsmedlemmer kender problemerne med at fastholde lejen i storhuse og småhuse. Der er noget, der tyder på, at vi mange steder har en skæv udvikling, og at vi bør overveje, hvordan vi opstrammer og ensretter vore tillidsfolks dissenser. Følgende eksempler på dissenser viser en række forslag til opstramning.

Forslag til dissens i boligretten, et forbedrede lejemål i et småhus.

”En dommer konstaterede,

1) at det ikke er dokumenteret, hvad forbedringerne har kostet. Dommeren påpegede, at det er udlejers bevisbyrde at fremlægge dokumentation for forbedringerne og brugsværdiforøgelsen. Udlejer har ikke dokumenteret dette.

2) at da retten ikke er i besiddelse af generel viden om lejen i sammenlignelige forbedrede lejemål efter § 5 stk. 1 i storhuse, bør lejen fastsættes via et skyggebudget. Denne legeberegning skal som følge af Højesterets domme d. 22. maj 1997 (U 1997. 1037 og 1042H) beregnes som den omkostningsbestemte leje med tillæg af en beregnet forbedringsforhøjelse byggende på de dokumenterede forbedringer. Forbedringsforhøjelsen skal herefter vurderes i forhold til brugsværdiforøgelsen.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Dommeren kunne derfor ikke godkende en lejeforhøjelse for forbedringen, førend der foreligger et beregnet skyggebudget og førend boligretten har kendskab til brugsværdiforøgelsen. Dommeren stemte derfor for, at dette spørgsmål blev tilbagevist til huslejenævnet med henblik på udarbejdelse af et skyggebudget.

Tilføjelse 1 - at der ikke findes nogen vejledende dom fra praksis, der underbygger, at ved fastsættelsen af lejen i et forbedret småhus kan der sammenlignes med lejen i gennemgribende forbedrede lejemål, udlejet efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

Tilføjelse 2 - at det har hidtil været almindelig praksis ikke at bruge § 5 stk. 2 lejemål som sammenligningslejemål. For eksempel er det i referatet fra Huslejenævnskonferencen afholdt af Djøf d. 16. – 17. maj 2001 på side 69 i ”facitlisten” konkluderet, at der ikke kan sammenlignes med lejemål, der er udlejet efter Brl. § 5 stk. 2. Selv om der findes Brl. § 5 stk. 2 lejemål, hvor lejen er reguleret efter Brl. § 7, kan disse ikke anvendes til sammenligning, fordi forbedringsforhøjelsen ikke er beregnet, jf. de ovennævnte Højesteretsdomme.

Tilføjelse 3 - at der at der ikke findes nogen vejledende dom fra Højesteret, der underbygger, at ved fastsættelsen af lejen i et småhus, skal boligretten som bevisgrundlag vurdere konkrete sammenligningslejemål. Denne dommer stemte derfor for, at boligretten skal følge rettens generelle kendskab til lejeniveauet for sammenlignelige forbedrede lejligheder i storhuse moderniseret efter Brl. § 5 stk. 1, og såfremt man ikke kunne vurdere dette, henviser sagen til huslejenævnet med henblik på udarbejdelse af et skyggebudget.”

Storhus, gennemgribende forbedret lejemål, dissens i huslejenævn

”Lejerrepræsentanten konstaterede,

1) at det ikke er dokumenteret, hvad forbedringerne har kostet. Lejerrepræsentanten påpegede, at udlejer jf. Brl. § 5 stk. 4 1. punktum skal fremlægge dokumentation for forbedringerne, og efter bemærkningerne til lovændringen pr. 1. jan 2001 skal der noget særligt til, før udlejers dokumentationspligt kan fraviges. Sådanne særlige udtagelsestilfælde er ikke fremlagt af udlejer.

2) at det som følge af den manglende dokumentation ikke kan vurderes, om forbedringer opfylder kravet i Brl. § 5 stk. 4, hvorefter forbedringer skal være udført indenfor 2 år.

3) at det ikke kan vurderes, i hvor høj grad lejemålet er forbedret, da der ikke er oplysninger om lejemålets tilstand før forbedringerne. Det er hermed umuligt at vurdere forbedringerne i forhold til forøgelsen af brugsværdien. Dette er i strid med hensigten i lovændringen i 2001, hvor der i loven som noget nyt henvises til LL § 58, for jf. bemærkningerne at sikre at nævnet kan vurdere brugsværdiforøgelsen.

Lejerrepræsentanten kunne derfor ikke godkende en lejeforhøjelse for forbedringen, førend der foreligger dokumentation for forbedringerne”

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2011

Tidligere har vi afholdt strategiske lejeretskurser med adv. Lars Helms, hvor forskellige dissenser blev drøftet. Som bekendt er der ikke noget herom i konferencerne med Hans Henrik Edlund eller Halfdan Krag Jespersen. Disse konferencer kører på De'herres præmisser og sædvanligvis deltager vore særlige lejeretskapaciteter ikke i konferencerne.