

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Beretning den 14. marts 2009.

Perioden 8.november 2008 til den 05. marts 2009

Indholdsfortegnelse

		Side
1.	Den politiske og samfundsøkonomiske situation.	
2.	Lejelovsforhandlingerne	
3.	Energiudspil fra LLO og DL	
4	Skattekommissionen og regeringens skattereform	
5.	Forslag til initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v, L 92.	
6.	Undersøgelse af lejeniveauet efter Brl. § 5.2	










Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Politisk del

1. Den politiske og samfundsøkonomiske situation

1.1. Den politiske situation

Lige som i målingerne inden de sidste 14 dage siden står SD, SF, EL og RV til 89 mandater, mens VKO - partierne står til 86 mandater, hvis der var valg nu. Det viser den seneste måling, som Catinét har foretaget for Ritzau d. 28. februar 2009.

Politiske partier	Valget 2007	15/06/08	17/08/08	16/11/08	14/12/08	18/01/09	15/02/09	28/02/09
 A - Socialdemokraterne	45 25,5%	41 23,4%	42 23,6%	47 26,0%	46 26,1%	43 24,1%	45 25,3%	48 27,3
 B - De Radikale Venstre	9 5,1%	10 5,4%	10 5,6%	8 4,4%	7 3,7%	7 4,0%	5 2,9%	4 2,4
 C - Det Konservative Folkeparti	18 10,4%	18 10,2%	18 9,8%	22 12,0%	19 10,8%	19 10,9%	22 12,7%	20 11,3
 F - Socialistisk Folkeparti	23 13,0%	30 17,1%	28 15,6%	33 18,1%	31 17,6%	31 17,6%	35 19,7%	33 18,3
 K - Kristen Demokraterne	0 0,9%	0 0,8%	0 0,8%	0 0,5%	0 0,4%	0 0,4%	0 0,4%	0 0,6
 O - Dansk Folkeparti	25 13,9%	26 14,4%	29 16,1%	26 14,7%	25 14,0%	27 15,2%	24 13,5%	23 13,2
 V - Venstre	46 26,2%	46 26,2%	44 24,5%	40 22,4%	43 24,1%	44 25,0%	40 23,0%	43 24,5
 Y - Ny Alliance	5 2,8%	0 0,2%	0 1,3%	0 0,9%	0 1,1%	0 0,4%	0 0,3%	0 0,2
 Ø - Enhedslisten	4 2,2%	4 2,3%	4 2,2%	4 1,6%	4 2,1%	4 2,2%	4 2,0%	4 2,0
? - Øvrige*	0 0,0%	0 0,0%	0 0,5%	0 0,1%	0 0,1%	0 0,2%	0 0,2%	0 0,2

Målingen er foretaget, efter at VK - regeringen tirsdag fremlagde sit udspil til en skattereform. Målingen er også fra den uge, hvor forhandlingerne har kørt, er det især de to store partier, Venstre og Socialdemokraterne.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Meningsmålingen viser, at både De Konservative og SF har tabt terræn de seneste par uger. Men SF kan stadig vise en voldsom fremgang siden valget. Fra 13,0 % af stemmerne til 18,3 % af stemmerne.

Regeringens støtteparti, Dansk Folkeparti, står til at tabe 2 mandater. Det bliver spændende at se, om partiet, ved at gå alene med i regeringens skatterreform, genvinder sin tilslutning.

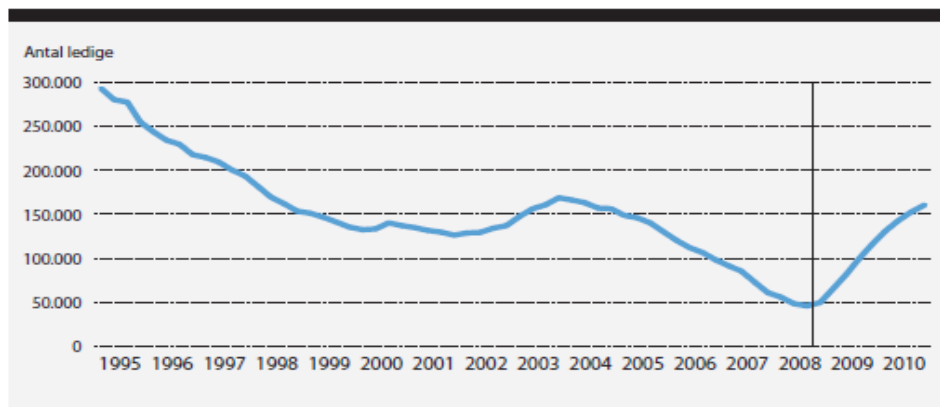
De Radikale fortsætter den dramatiske nedtur mod spærregrænsen og får kun 2,4 procent i den nye meningsmåling. Med en vælgeropbakning på blot 2,4 procent går partiet således 0,5 procentpoint tilbage i forhold til en Catinétmåling for blot 14 dage siden. Ved folketingsvalget den 13. november 2007 fik partiet 5,1 procent af stemmerne, og dermed er den nye måling med til at cementere partiets dramatiske nedtur mod spærregrænsen, der er på to procent.

Hvis der var valg i dag, ville De Radikale blot få fire mandater i Folketinget, hvilket er mere end en halvering i forhold til de ni mandater, partiet fik ved valget i 2007.

1.2 Den samfundsøkonomiske situation

Finanskrisen er nu gået over i en egentlig økonomisk krise. Udsigterne for dansk økonomi er alarmerende. Arbejdsløsheden vil stige voldsomt. Nedenfor ses Dansk Industris prognose for arbejdsløshedens udvikling. Prognosen er fra jan. 2009.

Udviklingen i arbejdsløsheden



Det ses, at arbejdsløsheden vil stige til et niveau på lidt 150.000 personer ved udgangen af 2010.

Knapt så pessimistisk så vismændene på det i november 2009. Dengang mente vismændene, at ledigheden vil vokse til 121.000 i 2011. Siden hen er dette skøn dog revideret i opadgående retning.

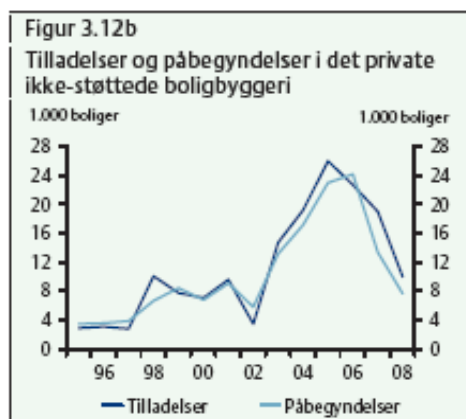
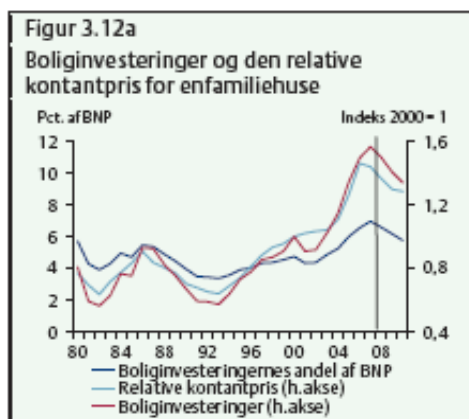
Regeringen ser mere optimistisk på udviklingen. I nøgletaloversigten i Økonomisk Redegørelse fra Finansministeren december 2008 forudsiger regeringen kun en ledighedsstigning til 99.000 i 2010.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Nøgletal i prognosen

	2008		2009		2010
	Aug.	Dec.	Aug.	Dec.	Dec.
BNP	1,1	0,2	0,5	-0,2	0,7
Ændring i 1.000 personer					
Arbejdsstyrke, i alt	-4	-18	-6	-17	-21
Beskæftigelse, i alt	25	10	-21	-37	-49
- heraf i den private sektor	24	14	-22	-44	-50
- heraf i offentlig forvaltning og service	1	-5	1	7	1
Ledighed (niveau, 1.000 personer)	49	50	64	70	99
Mia. kr.					
Betalingsbalancesaldo	23,3	30,3	37,3	32,0	43,0
Offentlig saldo	64,5	52,2	55,8	-0,3	-22,9

Det ses samtidigt, at vi i 2010 vil have underskud på de offentlige finanser på 22,9 mia. kr. BNP vil ifølge Finansministeren kun vokse med 0,7 procent i 2010. Det er den laveste vækstprocent i hele EU. Ser man på boligbyggeriet er Regeringens egne prognoser alarmerende.



Anm.: Den relative kontantpris i figur 3.12a er opgjort som forholdet mellem kontantprisindekset for enfamiliehuse og henholdsvis prisen på boliginvesteringer og prisen på byggegrunde. Figur 3.12b viser det samlede boligbyggeri korrigeret for forsinkelser ekskl. det støttede boligbyggeri.

Kilde: Danmarks Statistik, Velfærdsministeriet og egne beregninger.

Figur 3.12a og b viser, at boliginvesteringerne vil falde i 2009 og det samme vil tilladelserne og påbegyndelserne i det private byggeri. Allerede fra 2005 kan der ses et voldsomt fald i parcelhus- og ejerlejlighedsbyggeriet.

Tabel 3.5 nedenfor viser, at faldet fra 2005 ikke har fået regeringen til at igangsætte nyt alment byggeri.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Tabel 3.5
Antal påbegyndelser inden for det støttede boligbyggeri

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal påbegyndte boliger									
Almene familieboliger	4.300	3.700	2.200	1.700	1.700	700	500	800	1.200
Almene ungdomsboliger	800	500	500	800	400	300	200	300	400
Almene ældre- og plejeboliger (inkl. friplejeboliger)	6.000	4.400	4.600	4.000	3.300	2.900	2.200	2.600	3.200
Alment boligbyggeri, i alt	11.100	8.600	7.300	6.500	5.400	3.900	2.900	3.700	4.800
Private andelsboliger	500	800	600	300	100	0	0	0	0
Private ungdomsboliger	0	0	200	600	600	500	500	200	0
Private udlejningsboliger	0	0	500	400	600	100	0	0	0
Støttet boligbyggeri, i alt	11.600	9.400	8.600	7.800	6.700	4.500	3.400	3.900	4.800

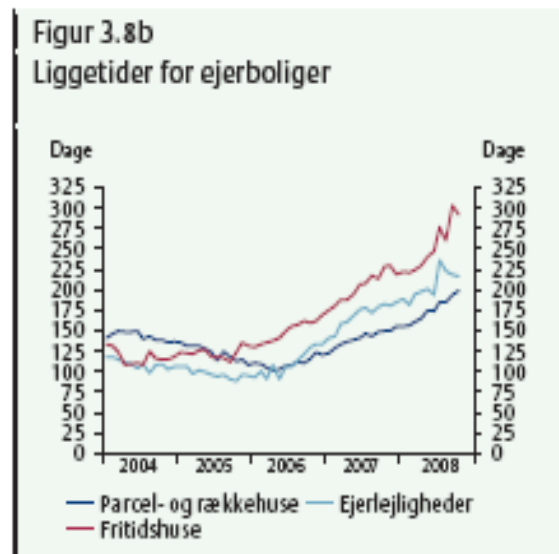
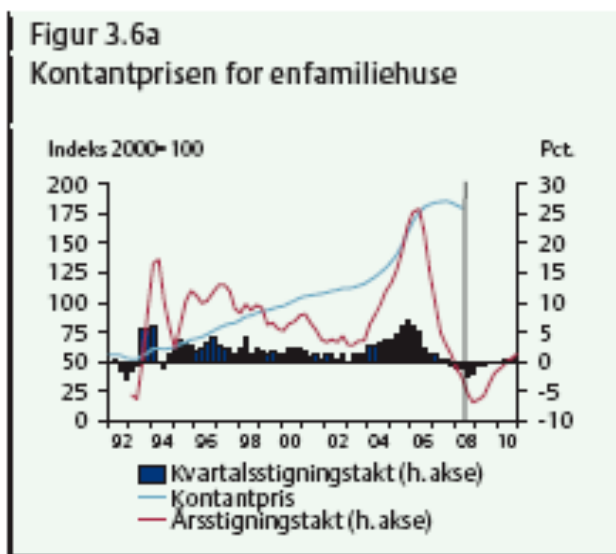
Anm.: Antallet af påbegyndelser er for perioden 2002-07 baseret på de faktiske påbegyndelsestal, mens tallene for 2008-10 er baseret på en skønnet påbegyndelsesprofil for de faktiske tilsagn, som endnu ikke er påbegyndt samt tilsagnsskøn fra FFL09. Profilen for de påbegyndte støttede boliger som følge af regeringsinitiativer kan navnlig henføres til nedsættelse af grundkapitalindskuddet fra medio 2001-06, den periodevise automatiske lånefinansiering, fremrykningsinitiativer, støtte til private ungdoms- og udlejningsboliger, plejeboligarantien pr. 1. januar 2009, forlængelsen af fristen for påbegyndelse af byggeriet for tilsagn givet i 2006 og forhøjelsen af maksimumsbeløbene for ældreboliger i visse geografiske områder for tilsagn givet fra 1. januar 2008.

Kilde: Velfærdsministeriet.

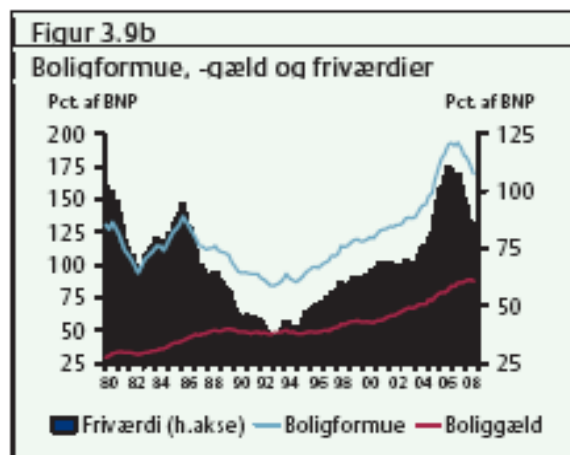
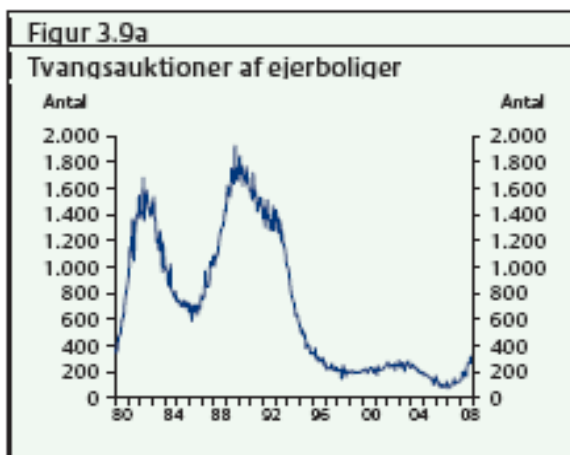
Det ses, at almene familieboliger er faldet til 700 i 2007. Regeringen forventer et opsving til 800 i 2009 og 1200 i 2010, men ses der på tilsagn, så blev der i 2008 kun givet tilsagn til xx almene familieboliger.

Det ses også, hvordan regeringen har udhulet det samlede støttede byggeri, og hvorledes regeringen forventer at fastholde det lave niveau.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009



Figur 3.6 a viser at kontantpriserne siden midt 2006 har været faldende, hvilket har forøget liggetiderne for ejerboliger, som det ses i figur 3.8b. En ejerlejlighed skulle således vente 225 dage på at blive solgt ved udgangen af 2008. Mange vælger i denne situation at udleje ejerboligen, og antallet af udlejede ejerlejligheder er eksploderet. Dette skaber pres på lejelovgivningens regler for huslejeafstættelsen i udlejede ejerlejligheder



Heldigvis er vi endnu ikke på det tvangsauktionsniveau, som vi havde i slutningen af 1980-erne. Som det ses i figur 3.9a lå det dengang helt oppe på 1800 tvangsauktioner om måneden.

Det er de husejere, der har købt 2005 og 2006, der risikerer tvangsauktion med tab. Langt de fleste af Danmarks 2,1 mill. ejerboligindehavere kan glæde sig over figur 3.9b, der viser, at boligformuen er vokset voldsomt, hvilket også har givet mange boligejere en lånefinansieret forbrugsfest, og dermed en øget boliggæld. Netop låntagningen til forbrugsfest udhuler friværdien, og det er her, i umådeholdenhed, at risikoen for de fleste boligejere ligger.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

2. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlinger afsluttedes som omtalt i forrige beretning til Hovedbestyrelsen med en henvendelse til velfærdsminister Karen Jespersen d. 30. oktober 2008, hvor parterne opfordre ministeren til at fremlægge forliget som lovforslag, dog efter at parterne havde taget en forhandlingsomgang med ministeriets embedsmænd om den konkrete omformning af forliget til paragraffer.

Den 14. november yakker ministeren for resultatet og meddeler, at hun vil vende tilbage, når embedsmændene har studeret det nærmere.

Den 14. januar 2009 indbyder ministeren til møde d. 20. februar om det videre forløb. Ministeren meddeler samtidigt, at hun finder forhandlingsresultatet for tyndt, og at det bør suppleres med yderligere punkter.

Den 20. februar 2009 afholdes mødet med ministeren og herefter meddeler organisationerne ministren følgende:

”De tre boliglejerorganisationer - BOSAM, Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation - og de to udlejerorganisationer - Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger - har som bekendt i dag deltaget i det møde, du som minister havde indbudt til.

De fem organisationer kan bekræfte, at vi under nedenstående forudsætninger, agter at gå positivt ind i det foreslåede fortsatte forhandlingsforløb:

- Det nye forhandlingsforløb omfatter alene de fire på mødet omtalte hovedpunkter: ”Stråmandsudlejning”, Energiarbejder på udlejningsejendomme, Forenkling af varslingsregler, samt Udvendig vedligeholdelse.
- Det nye forhandlingsforløb foregår med ministeriets embedsfolk som mødeleder og aktivt sekretariat, der på alle de omtalte områder fremlægger konkrete gennemarbejdede forslag. Endvidere er vi enige med ministeren i, at disse forhandlinger bør omfatte enighedslstens punkter, omsat til ”paragraf-tekst”.
- Det nye forhandlingsforløb er aftalt til at være relativt kortvarigt, og vi forventer der aftales en deadline.
- Den enighed der ved deadline er opnået de fem organisationer imellem, medtages, sammen med enighedslstens 57 punkter, i et samlet lovforslag.

Organisationerne har fortsat som fælles forudsætning for alle opnåede enighedspunkter, at der blandt de fem organisationer også vil kunne konstateres enighed om det endelige lovforslag, færdigformuleret i paragraf-form.

Ligeledes er de fem organisationer fortsat enige om, at vedtager Folketinget et sådant lovforslag, så vil organisationerne naturligvis bakke lovgivningen op.”

Herefter afventer vi ministerens positive svar.

Ministeren har efterfølgende, på boligudvalgets anmodning, orienteret med følgende:

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

”I min endelige besvarelse af spørgsmål 27 tilkendegav jeg, at jeg ville orientere udvalget om mødet den 20. februar med formændene for lejer- og udlejerorganisationerne om organisationernes vilje til inddragelse af et antal yderligere forslag, som – uden samlet set at forrykke balancen mellem lejere og udlejere – kan tilføre forhandlingsresultatet den fornødne forenkling- og moderniseringsmæssige effekt.

Jeg er meget interesseret i en forenkling af lejelovgivningen. Jeg er derfor også som udgangspunkt positiv overfor organisationernes forslag. Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at et forslag, som omfatter en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven i sig selv indebærer, at der i en indfasningsperiode vil opstå en række fortolkningsproblemer, som i større eller mindre omfang vil medføre et øget antal retssager. Denne omstændighed vil for det første indebære, at der på områder af den ny lov vil være usikkerhed med hensyn til den nærmere retsstilling i en periode, indtil retspraksis er afklaret. Dette forhold vil modvirke den forenkling, som er den centrale hensigt bag udarbejdelse af en ny lejelovgivning. For det andet vil retsusikkerheden bevirke en u hensigtsmæssig belastning af huslejenævn og domstole.

Det er derfor forudsætningen, at disse klare ulemper, som knytter sig til at fremsætte forslag til ny lejelovgivning, nødvendigvis må opvejes af et tilstrækkeligt volumen af fordele i den nye lejelovgivning.

Som anført i besvarelsen af spørgsmål 27 er det på det foreliggende grundlag ministeriets vurdering, at der ikke i den af organisationerne forelagte skitse er en tilstrækkeligt forenkling- og moderniseringseffekt til at opveje de helt klare ulemper, som ændringerne i sig selv vil medføre.

På mødet den 20. februar 2009 gjorde jeg derfor over for organisationerne gældende, at det er særdeles vigtigt, at der findes løsninger på flere, herunder lidt tungere områder, således, at det samlede udspil får den fornødne forenklingmæssige tyngde.

Jeg har under forhandlingerne over for organisationerne tilkendegivet, at et forslag til løsning af problemstillingerne vedrørende *udlejning af boliger via firmaer* (såkaldt ”stråmandsudlejning”) ville skulle indgå i det samlede forslag. Organisationerne har i forbindelse med fremsendelsen af skitsen peget på, at der eventuelt vil kunne opnås enighed om denne problemstilling samt om incitamentter til energibesparende foranstaltninger i private udlejningsejendomme. Der er således ikke medtaget forslag herom i organisationernes skitse.

Ministeriet har endvidere under forhandlingerne peget på en række muligheder for at forenkle reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser i ejendomme med og uden beboerrepræsentation samt forbedringsforhøjelser i videre omfang, end organisationerne har kunnet opnå enighed om.

Ligeledes er der under forhandlingerne peget på muligheder for at forenkle reglerne om vedligeholdelsesregnskaber mv., herunder administrationen af vedligeholdelsesregnskaber.

Det er endvidere under forhandlingerne påpeget, at det ville være ønskeligt, om der i en ny lejelov kunne indgå klarere regler om lejernes indflydelse via etablering af beboerrepræsentation, herunder at en række af de gældende bestemmelser, der udelukkende har karakter af hensigtserklæringer, ikke medtages, og at udlejerens tilsidesættelse af bestemmelser så vidt muligt kan sanktioneres.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Organisationerne har ikke under forhandlingerne på egen hånd været i stand til at nå frem til enighed om at medtage forslag på disse områder.

På denne baggrund har jeg på mødet den 20. februar foreslået, at Velfærdsministeriet udarbejder nærmere forslag, som dækker de ovennævnte områder, til forelæggelse for organisationerne med henblik på en tilkendegivelse om, hvorvidt organisationerne kan tiltræde, at der i det samlede lovforslag medtages sådanne forslag. Såfremt organisationerne kan tiltræde forslagene, vil der på grundlag af den udvidede skitse blive udarbejdet et lovforslag.

Jeg har endelig præciseret for organisationerne, at deres skitse til forenkling af lejelovgivningen kun vil kunne danne grundlag for et lovforslag, hvis den udvides med de elementer, jeg har nævnt ovenfor. Jeg forventer derfor, at det på en møderække frem mod sommerferien afklares med organisationerne, i hvilket omfang organisationerne vil stå bag et sådant forslag til forenklet og moderniseret lejelov.”

3. Energiudspil fra LLO og DL

Den 13. januar fremsendte Lejernes LO sammen med Danmarks Lejerforening et energioplæg til velfærdsministeren, folketingets boligudvalg og folketingets energiudvalg.

Vi anførte følgende:

”Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet et sæt forslag vedrørende fremme af energiforbedringer i privatejede udlejningsejendomme i Danmark. Forslag som organisationen i september 2008 fremsendte til dig og Folketingets boligudvalg.

Dette skete midt under de afsluttende forhandlinger mellem udlejer- og lejerorganisationerne om forenkling af lejelovgivningen. Forenklingsforhandlingerne, der som bekendt blev foreløbigt afsluttet d. 29. oktober 2008 med positivt resultat, der d. 30. oktober blev tilsendt dig.

Vi skal understrege, at Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger håber og forventer at ministeren vil vælge at udarbejde et lovforslag i overensstemmelse med dette forhandlingsresultat: Et lovforslag hvor såvel tilføjelse af nye elementer som fjernelse eller ændring af bestående elementer forudsætter enighed blandt de fem organisationer. Vi forventer naturligvis at alle fem organisationer arbejder i loyal overensstemmelse hermed, og vedstår på dette grundlag forhandlingsresultatet.

Desværre er det under forenklingsforhandlingerne hidtil ikke lykkedes at opnå enighed om et fælles forslag til reduktion af energiforbruget i den private udlejningssektor, men parterne har tilkendegivet, at man er indstillet på at tage emnet op igen, såfremt ministeren ønsker det.

Til brug i denne forbindelse fremsender Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger hermed organisationernes kommentarer til forslagene fra Ejendomsforeningen Danmark, samt fremsender et fælles forslag til fremme af energiforbedringer af de privatejede udlejningsejendomme i Danmark.

Lejerorganisationerne ser frem til nærmere drøftelser herom.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Selve forslaget omfattede følgende:

Samlet forslår lejerorganisationerne derfor, at energiforbedringer af de private udlejningsejendomme fremmes ved:

1. Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation (BR), at kunne pålægge udlejer at gennemføre et projekt med energiforbedrende arbejder, såfremt:
 - a) at der er tale om et projekt, som af en autoriseret energikonsulent er kategoriseret som væsentligt energibesparende (energibesparelserne skal fx kunne tjene projektkostningerne hjem på max. 10 år).
 - b) at der på § 18 b kontoen henstår mindst 1 års hensættelser.
 - c) at vedligeholdelses-andelen i projektet udgør mindre end 25 % .
 - d) at BR har anvist finansieringsmulighed for projektet. (For eksempel parallelt til LL § 46 a, stk. 2 og/eller BRL § 18, stk. 4)
 - e) at BR uden held har forsøgt at indgå aftale med udlejer omkring gennemførelse af et sådant projekt.

Såfremt udlejer ikke efterkommer huslejenævnets påbud, registreres og straffes udlejer efter Lejelovens § 113 (klippekortordningen). Alternativt kan der indføres adgang til GI-tvangsiværksættelse.

2. Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation, at kunne pålægge udlejer at gennemføre et forarbejde til et projekt med energiforbedrende arbejder. Projektet kan finansieres af ejendommen vedligeholdelseskonto.
3. Boligreguleringsloven ændres, således at der ikke kan gennemføres udlejning efter Brl. § 5.2 førend ejendomme er i vel energimæssig stand.

Forslaget var motiveret med følgende:

Statens Byggeforskningsinstitut har beregnet, at energiforbruget til opvarmning og ventilation af bygninger udgør næsten halvdelen af det samlede danske energiforbrug og koster over 50 mia. kr. årligt. I de eksisterende bygninger kan der spares mindst en tredjedel af varmekonsumet alene ved at udskifte vinduer og efterisolere de dårligste ydervægge, gulve og tage.

Det største behov for energiforbedrende arbejder findes i den private udlejningssektor. Ejendomme i den private udlejningssektor indeholder 520.000 boliger. Disse boliger er langt dårligere isolerede og energimæssigt væsentligt mere utidssvarende end boligerne i den almene udlejningssektor (med 540.000 boliger) og i ejerboligsektoren (med 1,2 mill. boliger). Den private udlejningssektor indeholder ca. 170.000 boliger i ejendomme med mindre end seks lejemål, og ca. 350.000 boliger i de såkaldte storhuse, dvs. ejendomme med mere end 6 lejemål.

Lejerne i storhuse har ofte valgt en beboerrepræsentation. En undersøgelse, som CASA i 1996 udførte for Lejelovskommissionen, viste, at i ejendomme med mere end 20 lejemål er der beboerrepræsentation i knap halvdelen af ejendommene, og i de mindre ejendomme, med 10 -

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

19 beboelseslejemål, er der beboerrepræsentation i 13 % af ejendommene. Siden 1996 er udbredelsen af beboerrepræsentationer vokset. Således har lejerorganisationerne i de senere år oplevet en betydelig vækst i antallet af tilknyttede beboerrepræsentationer.

Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange beboerrepræsentationer og lejere meget gerne vil have gennemført energiforbedrende og dermed energibesparende arbejder i ejendommen. Lejerne vil ligeledes gerne betale herfor, men desværre viser lejerorganisationernes erfaringer også, at mange private udlejere ikke er interesserede i energiforbedrende arbejder, uanset reglerne sikre, at lejer fuldt ud betaler den lejeforhøjelse, der finansierer forbedringsarbejderne.

Efter lejerorganisationernes opfattelse skyldes udlejers modstand især følgende tre forhold:

- Udlejer taber ikke økonomisk på manglende energiforbedringer, idet varmeregningen betales fuldt ud af lejer.
- Udlejer bor ikke i ejendommen og har derfor ikke den samme interesse, som de familier, der til daglig lever med utætte vinduer og kolde vægge pga. manglende hulmursisolering.
- Modernisering ved genudlejning er en stopklods for energiarbejderne. Udlejer investerer hellere uanset behov i modernisering ved genudlejning. Udlejer erstatter hellere et ældre toilet og køkken med et nyt, frem for en bedre klimaskærm. Dette skyldes, at gennemgribende forbedringer giver udlejer ret til ekstraordinær høj leje, nemlig en leje efter det lejedes værdi, hvilket reelt i praksis er en markedsleje.

Sidstnævnte betyder, at det vil være hensigtsmæssigt, at lovgivningen ændres, således at der ikke kan gennemføres gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemål ved genudlejning, førend ejendommen fremtræder i vel energimæssig stand.

Efter de gældende regler i lejelovgivningen kan beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne kun i de særlige situationer, hvor varmeudgifterne udgør mere end halvdelen af huslejen (fx ved kakkelovn's eller petroleum's opvarmning) forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en energiplan. Foreligger der ikke energimærkning med tilhørende energiplan, kan lejerne kræve, at udlejeren gennemfører en sådan energimærkning. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse. Antallet af lejemål, der er i ovennævnte situation, er begrænset.

Forbedringsarbejder kan i almindelighed kun gennemføres af udlejer. Lejer har ingen vetoret. Imidlertid viser en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut i 1994, at det ofte er lejerne og beboerrepræsentationerne, der initierer og opfordrer til moderniseringsarbejder i de privatejede udlejningsejendomme. Dette stemmer med lejerorganisationernes erfaringer. Desværre kommer beboerrepræsentationerne ingen vegne, hvis udlejer af den ene eller anden grund nævnt ovenfor ikke vil gennemføre energibesparende arbejder på ejendommen. Det vil også fremme energibesparende arbejder i de privatejede udlejningsejendomme, hvis beboerrepræsentationerne fik større indflydelse på igangsætning af energibesparende arbejder.”

I henvendelsen til gennemgik vi herefter udlejernes oplæg. Vi skrev følgende :

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Ejendomsforeningen Danmark rettede d. 16. september 2008 en henvendelse til Folketingets Boligudvalg med et notat omhandlende Ejendomsforeningens forslag til reduktion af energiforbruget i bygninger. (Notatet er vedhæftet som bilag 1).

Dette notat dannede endvidere udgangspunkt for debatten på den åbningskonference for folketingets boligordførere, som Ejendomsforeningen arrangerede dagen efter Folketingets åbning d. 8. oktober 2008.

Denne promovering af et ensidigt forslag fra Ejendomsforeningen Danmark skete midt under de afsluttende forhandlinger mellem udlejer- og lejerorganisationerne om forenkling af lejelovgivningen. Forenklingsforhandlingerne blev som bekendt foreløbigt afsluttet d. 29. oktober 2008 med et positivt resultat i form af en enighedssliste, som sammen med et følgebrev blev oversendt til Velfærdsministeren d. 30. oktober 2008.

Vi skal understrege, at Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger håber og forventer at ministeren vil vælge at udarbejde et lovforslag i overensstemmelse med dette forhandlingsresultat: Et lovforslag hvor såvel tilføjelse af nye elementer som fjernelse eller ændring af bestående elementer forudsætter enighed blandt de fem organisationer.

Vi forventer naturligvis at alle fem organisationer arbejder i loyal overensstemmelse hermed, og vedstår på dette grundlag forhandlingsresultatet.

Desværre lykkedes det ikke de fem organisationer at blive enige om et fælles forslag til reduktion af energiforbruget i den private udlejningssektor, men parterne har i enighedssluttende bemærkninger tilkendegivet, at man er indstillet på at tage emnet op igen, såfremt ministeren ønsker det.

På den baggrund kommentarer vi i det følgende forslagene fra Ejendomsforeningen Danmark.

Ad Forslag 1. "Fjern barrierer i lejelovgivningen."

Ejendomsforeningen foreslår for det første, "at lejelovgivningen ændres, således at udlejer kan sætte lejen op, svarende til (hele, red.) udgiften til de energibesparende arbejder".

Lejelovent sikrer, at udlejer altid kan forlange en lejeforhøjelse, svarende til en forrentning af den foretagne investering i forbedringer. Den beregnes sædvanligvis som ydelsen på et 20 årigt kreditforeningslån, uanset udlejer finansierer med lavere rente (og dermed ydelse) i GI.

Lejeforhøjelse er stedsevarende, dvs. løber videre uanset løbetiden for lånet overskrides. Udgifter til vedligeholdelse kan ikke give lejeforhøjelse, da lejerne allerede betaler løbende til vedligeholdelsen over huslejen.

Ejendomsforeningen skriver det desværre ikke klart, men der menes, at lejelovgivningen skal ændres, således at lejerne betaler hele investeringsudgiften, dvs. inklusiv den del af udgiften, som efter lejelovgivningen og boligretspraksis anses for vedligeholdelse.

Det er selvfølgelig ikke acceptabelt for Lejerorganisationerne. Det vil medføre, at lejerne kommer til at betale dobbelt for vedligeholdelsesdelen af de energiforbedrende arbejder.

Ejendomsforeningen anfører, at lejeforhøjelsen, hvis den fører til en leje, der overstiger det lejedes værdi, kan nedsættes af huslejenævnet.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Dette er meget sjældent, og såfremt sådanne eksempler findes, må det skyldes, at udlejer allerede har presset lejen op til maksimum via gennemførelse af gennemgribende forbedringer ved genudlejning.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at lovgivningen ændres, således at der ikke kan gennemføres gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemål ved genudlejning, førend ejendommen fremtræder i vel energimæssig stand.

Ad Forslag 2. "Fjern barrierer i Erhvervslejelovgivningen"

For erhvervslejemål forslår Ejendomsforeningen ligeledes, at her skal udlejer kunne vælte hele udgiften, dvs. inklusiv vedligeholdelsesandelen, over på en lejeforhøjelse. Her gælder samme argument som ovenfor, lejerne har via huslejen betalt til vedligeholdelse, det er allerede dækket ind i markedslejen.

Ad Forslag 3. "Fjern barrierer i gamle og utidssvarende ejendomme."

Ejendomsforeningen anfører, at gennemgribende renoveringer i ældre ejendomme kombineret med energisparende arbejder kun kan gennemføres effektivt, hvis udlejer har ret til at opsig lejeren i forbindelse med ombygning eller at helt at nedrive og erstatte med nyt. Ejendomsforeningen mener, det fx er nødvendigt at kunne opsig lejeren, hvis indervæggene skal ekstraisoleres indefra. Lejerorganisationerne mener ikke dette er rimeligt. Isolering indefra kan ske trinvis i de enkelte lejligheder, og udlejeren kan derfor klare sig med at tilbyde lejeren en midlertidig erstatningsbolig. Hvis udlejeren får godkendt en nedrivning af ejendommen af kommunen, kan lejeren allerede i dag opsiges.

Ad Forslag 4. "Grønne erhvervslejekontrakter"

Forslaget kan allerede gennemføres med den gældende lovgivning.

Ad Forslag 5. "Kategorisering af energimærkningen"

Lejerorganisationerne kan støtte, at der arbejdes for en ensartethed i energimærknings kategorier i de europæiske lande.

Ad Forslag 6.

Lejerorganisationerne støtter oprettelsen af et videnscenter om energibesparelser, gerne i SBI regi.

Ad Forslag 7.

Lejerorganisationerne støtter, at der afsættes midler til fremme af kommunikation om energibesparelser.

4. Skattekommissionen og Regeringens skattereformsforslag

Regeringen nedsatte i januar 2008 en skattekommission. Kommissionen skulle udarbejde modeller til en samlet reform af det danske skattesystem, som kan danne baggrund for politiske forhandlinger om gennemførelsen af en skattereform. Modellerne til en skattereform skulle afspejle følgende hensyn:

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Skattereformen skal sigte mod en markant reduktion af skatten på arbejdsindkomst, herunder ved at sænke skatten på den sidst tjente krone.

Skattereformen skal fremme regeringens ambitioner på klima- og energiområdet ved at tilskynde privatpersoner og virksomheder til at handle på en miljørigtig og energibesparende måde.

Skattereformen skal samlet set være fordelingsmæssigt afbalanceret. I vurderingen heraf skal der tages hensyn til de statiske fordelingsvirkninger, konsekvenserne for livsindkomster (dynamiske fordelingsvirkninger) samt samspillet mellem skat og sociale ydelser ved overgang fra overførselsindkomster til beskæftigelse.

Skattereformen skal gennemføres inden for de holdbare økonomiske rammer, som er fastlagt i 2015-planen.

Kommissionen skal inddrage globaliseringen og hensynet til et robust skatte- og afgiftssystem i overvejelserne om modeller for en samlet skattereform.

Finansieringselementer uden for skatte- og afgiftssystemet kan inddrages i det omfang, de tilgodeser det overordnede sigte med skattereformen.

Reformen kan eventuelt indføres over en årrække.

Skattestoppet videreføres uændret før og efter skattereformen. I forbindelse med reformen kan en skat eller afgift sættes op, forudsat at skatten på arbejdsindkomst sænkes tilsvarende.

Ejendomsværdiskatten på boliger fastholdes uændret.

Skattekommissionen bestod af følgende medlemmer:

Carsten Koch, direktør, Danske Invest(formand)

Peder Andersen, institutleder, Københavns Universitet

Hanne Søgård Hansen, direktør, Grant Thornton

Hans Severin Hansen, partner, Plesner

Åsa Hansson, lektor, Lunds Universitet

Claus Thustrup Kreiner, professor, Københavns Universitet

Henrik Olejasz Larsen, direktør, Sampension

Michael Møller, professor, Copenhagen Business School

Helena Skyt Nielsen, professor, Århus Universitet og AKF

Bo Sandemann Rasmussen, professor, Århus Universitet

Skattekommissionen aflagde sin rapport til regeringen 2. februar 2009.

Samme dag udsendte vi følgende pressemeddelelse:

”Boligejerne løber igen med den største gevinst

Selv om skattekommissionens forslag giver boligejerne en stigning i rådighedsbeløbet på 2,1 pct. mod lejernes stigning på 1,9 pct., så vil slutresultatet blive en langt større gevinst til boligejerne.

Det skyldes, at skattekommissionens forslag om at forringe rentefradraget for boligejerne givetvis vil blive forkastet af et flertal i folketinget. Pilles forringelserne i rentefradraget ud af skattekommissionens forslag, vil boligejernes rådighedsbeløb stige med 3,2 pct. og hermed har vi igen en ”reform”, der betyder, at boligejerne løber med langt den største gevinst.

Og heri er endda ikke inddraget, at der tales om den procentvise ændring. I kroner og øre er ændringen langt mere fordelagtig for boligejerne.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Skattekommissionen indrømmer, at dens forslag skævvrider Danmark yderligere. Set i lyset af, at boligejerens formue ifølge en analyse af Danmarks Nationalbank er fordoblet på bare otte år, er skattekommissionens forslag et slag i hovedet på lejerne.

AE rådets beregninger over regeringens skatteform fra d. 3. september 2007, lige før folketingsvalget, viste, at den skattereform gav boligejerne en over 50 % så stor skattelettelse som lejerne. Regeringens skattestop 2002 for boligejerne var ligeledes fordelingsmæssigt skæv.

Og alle ved nu, at skattestop for ejendomsværdiskatten og meget favorable låneformer har pustet ejendomsværdierne voldsomt op. Det har igen ensidigt øget over 1 mill. boligejeres velstand og kraftigt øget uligheden i Danmark.

Vi må fastholde, at vi ikke kan støtte en politik, der igen og igen øger uligheden mellem ejere og lejere, siger Klaus Hansen, formand for Lejernes LO. Det kan godt være at de velstilledes arbejdsudbud øges moderat, men hvad med den berømte sammenhængskraft.”

Den 24. februar 2009 fremlagde regeringen så sit udspil til en skattereform.

Den 1.marts 2009 indgik regeringen en aftale med Dansk Folkeparti om en skattereform.

I en pressemeddelelse meddelte regeringen, at aftaleparterne enige om at fortsætte linjen fra forårspakken og aftalen om lavere skat på arbejde med markante nedsættelser af skatten på arbejde, herunder skatten på den sidst tjente krone:

- Mellemskatten afskaffes
- Bundskatten sættes ned
- Indkomstgrænsen for topskat øges
- Der indføres en indtægtsbestemt "grøn check"
- Endvidere forhøjes pensionstillægget til pensionister med 2.000 kr.

Med skattereformen reduceres indkomstskatten samlet set med mere end 28 mia. kr., opgjort i varig virkning (inkl. "grøn check").

Til gengæld hæves skatten på forurening og energiforbrug. Det giver alle en større tilskyndelse til at beskytte klima og miljø.

Aftalen om en skattereform og nye vækstinitiativer understøtter samtidig aktiviteten i dansk økonomi i lyset af den internationale økonomiske krise:

Skattereformen indebærer, at skattnedsættelserne kommer hurtigt i 2010 og 2011, mens finansieringen indføres gradvist frem til 2019.

Mulighed for udbetaling af de opsparede midler i SP-ordningen i 2009 øger husholdningernes likviditet med op til 25-30 mia. kr. En renoveringspulje på 1,5 mia. kr. finansierer tilskud i 2009 til renovering og bygningsarbejde, herunder energibesparende foranstaltninger, i helårsbeboelse. Muligheder for forøgelse af kommunale anlægsinvesteringer i 2009 afklares mellem regeringen og KL.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Skattereformen er ifølge regeringen på sigt fuldt finansieret. Reformen vurderes at styrke arbejdsudbuddet – og bidrage til opfyldelse af kravene i 2015-planen – svarende til ca. 19.000 fuldtidspersoner. Det øger de langsigtede vækstmuligheder i dansk økonomi. Det giver samtidig en markant forbedring af den offentlige økonomi på 5½ mia. kr. på længere sigt.

I det følgende har AER i samarbejde med LLO beregnet fordelings effekterne af den aftalte Forårspakke 2.0. Udover den finansiering, der direkte påhviler husholdningerne, er den resterende finansiering, der påhviler erhvervslivet, også forsøgt fordelt på husholdningerne vha. en række antagelser om gennemslagseffekt på aktiekurser, lønninger og priser.

Følgende elementer, der direkte påhviler husholdningerne, indgår i fordelingsberegningerne:

Tabel 1. Elementer, der direkte påvirker husholdningerne, og som indgår i fordelingsberegningerne, tabt provenu 2019, 2009-priser.

	Regeringen	AE
		Mia. kr.
1. Mellem- og topskat	-11,7	-12,3
2. Bundskat*	-13,7	-13,3
3. Grøn check	-3,4	-3,3
4. Pensionstillæg	-1,0	-1,0
Skattelettelser i alt	-29,8	-29,9
5. Lavere værdi af fradrag	3,2	3,3
6. Rentefradrag og ejd. skattestop	0,6	0,7
7. Pensioner	1,1	1,1
8. Frynsegoder	1,3	1,3
9. Afgifter	3,5	3,5
10. Fastholdelse af beløbsgrænser*	5,0	4,5
11. Skatteplanlægning	1,6	1,6
12. Skattekompensationsordning	-0,7	-0,4
Finansiering i alt	15,6	15,6
I alt	-14,2	-14,3

Anm.: Provenuer ved omlægninger i indkomstskattesystemet er ikke helt ens i AEs og regeringens beregninger. Det kan bl.a. skyldes fremskrivningsmetoden. AEs beregninger er baseret på 2006-data.

* Øget tilskud til friplads i daginstitutioner er taget med i regeringens provenuskøn men er af tekniske årsager ikke indbygget i AEs beregninger.

** I AEs fordelingsberegninger er personfradrag, maks. grænse for beskæftigelsesfradrag og topskattegrænsen fastholdt nominelt.

Kilde: AE på baggrund af lovmodellens datagrundlag og ”Aftale om forårspakke 2.0”.

De enkelte elementer i ovenstående tabel er gennemgået nedenfor.

1. Mellem- og topskat

- a. Mellemskatten afskaffes.
- b. Topskattegrænsen forhøjes med 54.400 kr.
- c. Bundgrænse på 40.000 kr. for positiv kapitalindkomst i topskatten.
- d. Reduktion af aktieindkomstbeskatningen.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

2. Bundskat
 - a. Bundskat nedsættes med 1,5 pct. point og loft følger med.
 - b. Økonomisk friplads i daginstitutioner er af tekniske årsager ikke taget med i fordelingsberegningerne. Det tabte provenu indgår i regeringens provenuskøn.
3. Grøn check
 - a. Grøn check fremskrevet til 2019. Den grønne check afhænger af indkomst og antal børn. Børnenes grønne check er betinget af moderens indkomst.
4. Pensionstillæg hæves med 2.000 kr.
5. Lavere værdi af fradrag
 - a. Ligningsmæssige fradrag udgår af sundhedsskatten og reduceres derfor fra 33 pct. til 25 pct.
 - b. Beskæftigelsesfradraget hæves, så værdien ikke reduceres.
 - c. Fradrag for dagplejere og befordringsfradrag for lavtlønnede fastholdes.
 - d. Bundgrænse for gaver til velgørende foreninger ophæves.
6. Renteafdrag og ejendomsværdiskattestop
 - a. Renteudgifter over 50.000 kr. pr. person kan ikke længere trækkes fra i sundhedsskatten. Grænsen fremskrevet til 2019 med satsregulering.
 - b. Ejendomsværdiskattestoppet fortsætter til 2019.
7. Pensioner
 - a. Loft på indbetalinger til ratepensionsordninger på 100.000 kr.
 - b. Udligningsskat på større pensionsudbetalinger.
8. Frynsegoder
 - a. Fjernelse af skattefordel for medarbejderobligationer og -aktier, multimediebeskatning mv. Fordelt efter gennemsnitlig andel af løn, der gives som frynsegode på baggrund af Statusrapport om Frynsegoder.
9. Afgifter
 - a. 3,5 mia. kr. af de øgede afgifter er fordelt på husholdningerne. Provenuet er baseret på skøn.
10. Nominel fastholdelse af beløbsgrænser
 - a. Beløbsgrænser fastholdes nominelt fra 2009 til 2010. Dette reducerer personfradrag, beskæftigelsesfradraget og topskattesatsen i AEs fordelingsberegninger.
11. Mindre skatteplanlægning. Er fordelt efter skattebetalingen.
12. Skattekompensationsordning.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Tabel 2. Finansiering, der påhviler erhvervslivet, som er medtaget i fordelingsberegningerne, 2019, 2009-priser

	Provenu mia. kr.
11. Generel erhvervsstøtte	4,1
12. Klima og miljø	6,9
13. Levering af fast ejendom	0,9
14. Ejendomsadministration	0,2
15. Rejsebureau	0,2
I alt	12,3

Anm.: Provenuer er fordelt som beskrevet nedenfor.

Kilde: AE på baggrund af ”Aftale om forårspakke 2.0”

De enkelte elementer i ovenstående tabel er gennemgået nedenfor.

13. Generel erhvervsstøtte

- a. Elementerne er angivet i ”Aftale om forårspakke 2.0”.
- b. 12,5 pct. fordeles via husholdningernes disponible indkomst ud fra en antagelse om, at en del af den øgede erhvervsstat slår ud i højere priser.
- c. Ud af de resterende 87,5 pct. antages det, at 24 pct. går via udlandet, mens 2/3 af det resterende fordeles på husholdningerne via aktiekurser, og den resterende 1/3 fordeles via bruttoindkomst.
- d. Dette giver følgende samlede fordeling på husholdninger:
 - i. 12,5 pct. fordeles via disponibel indkomst.
 - ii. 44,3 pct. fordeles via aktiekurser korrigeret for lempelsen af aktieindkomstbeskatningen.
 - iii. 22,2 pct. fordeles via bruttoindkomst.
 - iv. 21,0 pct. går til udlandet og fordeles ikke på husholdninger.

14. CO²-kvoter, klima, miljø, energifgifter, transport

- a. De 700 mio. kr., der vedrører fjernvarme, fordeles på husholdninger via disponibel indkomst.
- b. Det resterende fordeles på husholdninger som pkt. 11.

15. Levering af fast ejendom

- a. Er fordelt på boligejere efter størrelsen af deres ejendomsaktiver.

16. Ejendomsadministration

- a. Er fordelt på lejere efter størrelsen af deres disponible indkomst.

17. Rejsebureau

- a. Fordeles på husholdninger via disponibel indkomst.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Nedenfor er fordelings effekterne givet ovenstående antagelser illustreret. Fordelingen af skattelettelserne i indkomstskattesystemet er regnet på baggrund af indkomstoplysninger i lovmodellen. Fordelingen af pensionsbeskatning, frynsegoder og øgede afgifter på husholdninger er baseret på skøn og derfor behæftet med nogen usikkerhed.

Fordelingen af skatter, der påhviler erhvervslivet, er baseret på en række antagelser og er derfor behæftet med stor usikkerhed. I det omfang de øgede erhvervsskatter slår ud i øget produktivitet eller bliver overvæltet på udlandet i højere eller mindre grad, end det er antaget (via priser eller udenlandsk ejerskab af aktier), vil de nedenstående beregninger overvurdere eller undervurdere belastningen på husholdningerne.

Samlet set regnes der på en nettoskattelettelse på 2 mia. kr. Det matcher stort set underfinansieringen af Forårspakke 2.0, som er på 1,9 mia. kr. i 2019. Derudover er der en del af finansieringen, der påhviler erhvervslivet, som forudsættes rammer udlandet, hvorfor den samlede nettoskattelettelse i fordelingsberegningerne er på omkring 4,5 mia. kr.

Fordelingseffekterne af skattepakke, husstandsækvivaleret

I tabel 3 er fordelings effekterne af skattepakken vist. Mens boligejere får en gevinst på 5.800 kr., får lejere en gevinst på 2.800 kr. Medregnes erhvervsfinansieringen, får boligejere en gevinst på 1.800 kr., mens lejere får en gevinst på 1.400 kr.

Tabel 3. Fordelingseffekter af skatteomlægning, husstandsækvivaleret, boligtype, 1.000 kr.

Bolig	Lettelse	Finansiering husstande	Gevinst ex erhverv	Finansiering erhverv	Gevinst inkl. erhverv
	1.000 kr.				
Ejer	12,1	-6,3	5,8	-4,0	1,8
Lejer	5,8	-3,1	2,8	-1,4	1,4
Middel	9,7	-5,1	4,6	-3,0	1,6

Anm.: Kun personer over 18 år. Forudsætninger er beskrevet ovenfor. pga. mangelfuldt BBR i lovmodellen er boligejere defineret ud fra, om man ejer boligaktiver.

Kilde: AE på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

Målt i forhold til disponibel indkomst får boligejere en gevinst på 2,3 pct., mens lejere får en gevinst på 1,7 pct. Medregnes erhvervsfinansieringen får ejere en gevinst på 0,7 pct., mens lejere får en gevinst på 0,9 pct. Dette er vist i tabel 4.

Tabel 4. Fordelingseffekter af skatteomlægning, husstandsækvivaleret, bolig, pct. af disponibel indkomst

Bolig	Lettelse	Finansiering husstande	Gevinst ex erhverv	Finansiering erhverv	Gevinst inkl. erhverv
	Pct.				

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Ejer	4,8	-2,5	2,3	-1,6	0,7
Lejer	3,6	-1,9	1,7	-0,8	0,9
Middel	4,4	-2,3	2,1	-1,4	0,8

Anm.: Som tabel 3.

Kilde: AE på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

Samlet er der 9 pct. af boligejerne, der taber på omlægningen, mens 8 pct. af lejerne taber.

Medregnes erhvervsfinansieringen, taber knap 36 pct. af boligejerne, mens 28 pct. af lejerne taber.

Dette er vist i tabel 5.

Tabel 5. Andel tabere, husstandsækvivaleret, bolig.

Bolig	Tabere ekskl. erhverv	Tabere inkl. erhverv
Ejer	9,1	35,7
Lejer	8,2	28,4
Middel	8,8	32,9

Anm.: Som tabel 3.

Kilde: AE på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

5. Forslag til initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v, L 92.

Lovforslaget udmønter en del af satspuljeaftalen for 2009 og er et led i regeringens samlede boligsociale indsats for at forhindre, at lejere sættes ud af boligen, fordi huslejen ikke er betalt.

I lovforslaget foreslås flere konkrete initiativer for at forhindre udsættelser af lejere, som ikke har betalt deres husleje. Det tilstræbes særligt med initiativerne at sikre en tidligere og mere målrettet indsats over for udsættelsestruede lejere. Indsatsen omfatter følgende initiativer:

Almene boligorganisationer forpligtes til at underrette kommunen senest samtidig med, at en sag om huslejerestance oversendes til fogedretten.

En forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister fra 3 dage til 14 dage. Samtidig foreslås en ændret og forenklet beregningsmåde for påkravsgebyr, som foreslås sat til 250 kr.

Tidligere vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager.

Særlig forpligtelse for kommunerne til at overveje administration af visse grupper af udsættelsestruede lejeres økonomi.

Udvidelse af mulighederne for flyttehjælp, så der kan tildeles flyttehjælp til lejere, der flytter fra en dyr til en billigere bolig.

Nyt beboerindskudslån trods uafviklet tidligere beboerindskudslån.

Vejledning af kommunerne i diverse eksisterende og nye værktøjer, der kan hjælpe udsættelsestruede lejere.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Initiativerne 1-6 indgår i lovforslaget, medens initiativ 7 om vejledning af kommunerne påtænkes udmøntet i en særlig vejledningsindsats, som vil blive gennemført, når lovændringerne er vedtaget.

Forslaget skønnes at medføre merudgifter til kommunal administration, flyttehjælp, beboerindskudslån m.v. Der er i forbindelse med satspuljeaftalen afsat en samlet ramme til initiativerne på 36 mio. kr. i 2009, 37,4 mio. kr. i 2010, 39 mio. kr. i 2011 og 42,1 mio. kr. i 2012. Af de samlede udgifter vurderes ca. 10 mio. kr. årligt at skulle finansiere administrative merudgifter for kommunerne.

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft den 1. april 2009.

Baggrunden for lovforslaget er, at der gennem de senere år er konstateret en stigning i antallet af lejere, der sættes ud af boligen. Dette fremgår dels af Domstolsstyrelsens årlige statistik, som bidrager til at belyse antallet af udsættelser, og dels af en rapport, som det daværende Socialministerium bad Det Nationale Forskningscenter for Velfærd (SFI) om at udarbejde. SFI blev bedt om at undersøge årsager til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, og hvilke konsekvenser udsættelsen efterfølgende har for lejere.

SFI offentliggjorde den 8. april 2008 rapporten »Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig og konsekvenserne af en udsættelse«. Det fremgår af rapporten, at knap 2.600 lejere i 2006 blev sat ud af deres bolig. Rapporten viser endvidere, at de personer, som sættes ud af deres bolig, generelt har lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, relativt store boligudgifter i forhold til deres indkomst samt i udstrakt grad selv angiver, at de har en manglende evne til at administrere egen økonomi. Desuden oplever en relativt stor andel af de udsatte lejere ustabile arbejds-, familie- og boligforhold forud for udsættelsen. Samtidig fremgår det imidlertid tydeligt af rapporten, at der ikke er en enkelt bagvedliggende forklaring på, at lejere sættes ud af deres bolig. Der er typisk tale om et sammenfald af flere uheldige faktorer, der er årsag til udsættelsen.

Der er herudover en tendens til, at udsættelser særligt rammer de unge lejere, som befinder sig i en livsfase, hvor de lige kan være flyttet hjemmefra, er gået i gang med uddannelse, er nye på arbejdsmarkedet eller er i færd med at etablere sig med en familie.

71 pct. af udsatte lejere bor i almene boliger og 29 pct. bor i private udlejningsboliger. Ca. halvdelen af udsættelserne fra private udlejningsboliger sker fra udlejede ejer- og andelsboliger. 40 pct. af de lejere, som blev sat ud i 2005, var lønmodtagere. Knap 30 pct. var kontanthjælpsmodtagere, 8 pct. var arbejdsløse, 5 pct. var på førtidspension og andre 5 pct. var uddannelsessøgende. De resterende udsatte lejere var på sygedagpenge, på efterløn, folkepensionister, selvstændige eller i kategorien andre.

Endelig fremgår det af SFI-rapporten, at udsættelser er med til at fastholde mennesker fra socialt svage grupper i en socialt og økonomisk vanskelig situation. For en stor dels vedkommende bliver hverdagen efter en udsættelse endnu mere vanskelig end før udsættelsen. Op mod hver fjerde udsatte lejer har ikke en tilknytning til boligmarkedet året efter, at de er blevet sat ud af deres bolig. Derfor er det regeringens målsætning at reducere antallet af udsættelsesforretninger væsentligt. Det vurderes - blandt andet på baggrund af SFI-rapporten - at det centrale i en indsats i forhold til udsættelsestruede lejere er at sikre, at udsættelsestruede lejere får stillet hjælp til rådighed, og at hjælpen kommer på et så tidligt tidspunkt, at mulighederne for at afværge en udsættelse af lejemålet

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

reelt er til stede. Et vigtigt element i indsatsen er således at sikre, at der etableres kontakt til kommunen med henblik på, at kommunen kan vurdere behovet for hjælp i den konkrete sag. Målgruppen for lovforslaget er, som det fremgår ovenfor, overordnet de lejere, som er i risiko for at blive sat ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er betalt.

Velfærdsministeriet vil løbende følge udviklingen på området, bl.a. gennem Domstolsstyrelsens årlige statistik over fogsager. Endvidere vil der i 2010 blive iværksat en undersøgelse med henblik på en vurdering af effekten af indsatsen til imødegåelse af udsættelser af lejere. Partiernes bag satspuljeforliget var enige om, at pligten til at underrette kommunen senest samtidig med fremsendelse af påkrav til lejeren principielt bør omfatte private udlejere af større ejendomme. En sådan forpligtelse rejser imidlertid en række tekniske problemer, som nærmere bør undersøges. Der var derfor enighed om, at der i forbindelse med undersøgelsen også foretages en vurdering af mulighederne for en udvidelse af indberetningspligten samt de økonomiske konsekvenser heraf. Udover de initiativer, som indgår i lovforslaget, er det regeringens hensigt at gennemføre en særlig vejledningsindsats over for lejere, udlejere og kommuner, hvor bl.a. kommunernes særlige muligheder for at hjælpe udsatte eller udsættelsestruede lejere vil blive indskærpet, ligesom kommunerne vil blive vejledt i diverse mulige administrationsværktøjer m.v. i forhold til denne gruppe borgere.

2.1. Indførelse af pligt for almene boligorganisationer til at underrette kommunen senest samtidig med at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten

I forhold til udsættelsestruede lejere er det vigtigt at sikre, at hjælpen kommer på et så tidligt tidspunkt som muligt. Er der først opbygget store restancer, vil det alt andet lige være vanskeligere at få løst lejerens betalingsproblemer.

I gældende lovgivning findes ingen regler, som sikrer, at kommunen underrettes, hvis en lejer udsættes eller trues af en udsættelse af lejemålet. I praksis sender mange fogedretter i forbindelse med behandlingen af lejerestancesager dog alligevel en underretning til kommunen. Denne underretning finder i nogle sager imidlertid først sted sent i sagsforløbet.

Derfor foreslås det, at der fastsættes en pligt for de almene udlejere til at underrette kommunen, senest samtidig med, at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten. Formålet med forslaget er at sikre, at kommunerne så tidligt som muligt inddrages i sager, som kan munde ud i en udsættelse, og hvor borgeren ikke af egen drift retter henvendelse til kommunen for at få hjælp til at afværge udsættelsen. Underretningspligten foreslås at omfatte alle almene lejere i restance. I 2006 udgjorde almene lejere 71 pct. af det samlede antal lejere, som blev sat ud af deres bolig. Med lovforslaget sikres således underretning til kommunen i mere end 2/3 af udsættelsessagerne.

Ved at fastsætte en pligt for de almene udlejere til at underrette kommunen senest samtidig med, at anmodning om en lejers udsættelse af et boliglejemål oversendes til fogedretten, opnås, at kommunen får underretning i alle udsættelsessager om almene lejere, som indbringes for fogedretten. I dag hviler fogedretternes underretning til kommunerne på et frivilligt grundlag, hvorfor der kan være fogedretter, som ikke sender en underretning til kommunen i lejerestancesager.

Når fogedretterne i dag underretter kommunerne, sker det typisk ved, at de sender en første underretning til kommunen samtidig med, at der indkaldes til 1. møde i fogedretten. Berammes der

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

senere i samme sag en udkørende fogedforretning, får kommunen i mange tilfælde igen en underretning fra fogedretten om tid og sted for fogedforretningen.

Lovforslaget har ikke til hensigt at ændre ved den gældende praksis, hvorefter fogedretterne som led i sagsbehandlingen sender en eller to underretninger til kommunen, jf. ovenfor. Kommunen vil således også fremover få underretning i sager om udsættelse af private lejere, dog vil den foreslåede fremrykning af tidspunktet for underretningen til kommunen ikke omfatte private lejere.

Med forslaget sikres imidlertid en tidligere underretning til kommunen, hvormed muligheden for at få afværget en udsættelse af lejemålet forbedres. I dag går der typisk 2-4 uger fra oversendelse af sagen til fogedretten til der berammes 1. møde i fogedretten.

Der foreslås alene en underretningspligt i forhold til almene udlejere og ikke for de private udlejere. Udsættelser af lejere fra private lejeboliger udgør ifølge SFI-rapporten 29 pct. af udsættelserne, og ca. halvdelen af disse udsættelser sker som før nævnt fra udlejede ejer- og andelsboliger. Det vurderes ikke som hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt at pålægge disse private ejere en pligt til at underrette kommunen.

Den foreslåede underretningspligt skal ses i nær sammenhæng med forslaget om den fremrykkede vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager, jf. afsnit 2.3 nedenfor.

2.2. Forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister

Betaler en lejer ikke sin husleje, kan udlejeren ophæve lejeaftalen, og lejeren skal derefter straks fraflytte det lejede. En ophævelse af lejeaftalen gennemføres efter de gældende regler ved, at udlejeren, når sidste rettidige betalingsdag for betaling af lejen m.v. er overskredet, sender lejeren et skriftligt påkrav, hvoraf det fremgår, at lejeaftalen kan ophæves, hvis ikke restancen betales senest 3 dage efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. For afgivelse af påkrav kan udlejeren beregne sig et gebyr.

3 dage er en meget kort frist for lejeren til at afværge en ophævelse af lejeforholdet. Der er således eksempler på, at lejere har været på ferie og først er kommet hjem efter, at betalingsfristen på 3 dage er udløbet. Desuden kan lejerne komme i restance ved sygdom. Endelig kan der, selv om lejerne er tilmeldt Pengeinstitutternes Betalingservice (PBS), ske forsinkelser med betalingen, som ikke skyldes lejernes forhold. Det kan således være helt bagatelagtige forsinkelser, der kan føre til en ophævelse af lejeforholdet for lejere, som ellers overholder fristen for rettidig betaling af lejen. Det foreslås derfor, at fristen for betaling af lejerestancer efter påkrav forlænges fra 3 til 14 dage. Dette vil modvirke, at sådanne bagatelagtige og hændelige forsinkelser med betalingen resulterer i en ophævelse af lejeaftalen. Samtidig vil forlængelsen af fristen give lejerne større mulighed for at finde en løsning på et eventuelt betalingsproblem og derved afværge en ophævelse af lejeforholdet. Endvidere foreslås en forenkling af beregningen af ovennævnte påkravsgebyr. Det foreslås, at gebyret ændres fra at være et beregnet gebyr til at være et fast beløb. For udlejerne indebærer forslaget endvidere en bedre sammenhæng mellem omkostningerne i forbindelse med et påkrav og gebyrets størrelse, idet det må antages, at omkostningerne ved et påkrav ikke afhænger af restancens størrelse.

For nogle lejere vil den foreslåede ændring af gebyret kunne indebære en mindre forhøjelse set i forhold til det gebyr, udlejer kan beregne sig efter de gældende regler. Efter de gældende regler beregnes gebyret med udgangspunkt i det beløb, restancen udgør. Jo større restance, jo større gebyr. Lejere, som ikke har så store restancer vil derfor kunne opleve en mindre forhøjelse af gebyret. Denne skal imidlertid ses i lyset af de væsentligt forbedrede muligheder for at afværge en ophævelse af lejemålet, som ligger i forlængelsen af påkravsfristen fra 3 dage til 14 dage.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

2.3. Fremrykket vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager

Efter de gældende regler indtræder der en pligt for kommunalbestyrelsen til at vurdere en lejers behov for hjælp i en udsættelsessag, når kommunen modtager underretning fra fogedretten om, at en lejer udsættes af lejemålet, og der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp. Den gældende forpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af borgerens behov for hjælp i forhold til alle de muligheder, der findes for at give hjælp efter den sociale lovgivning, herunder rådgivning og vejledning.

I forlængelse af lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter de almene udlejere forpligtes til at underrette kommunen, når en sag om lejerestance oversendes til fogedretten, foreslås det, at kommunalbestyrelsen i forhold til børnefamilier eller personer, som kommunen kender i forvejen, forpligtes til at foretage ovennævnte vurdering, allerede når kommunen modtager underretning fra den almene udlejer. Forslaget indebærer således, at kommunalbestyrelsens pligt til at foretage en helhedsvurdering i forhold til denne målgruppe sker på et tidligere tidspunkt, end efter de gældende regler.

Der vurderes endvidere at være behov for at sikre, at der også etableres en kontakt mellem kommunen og husstande eller personer, som ikke er omfattet af den ovenfor omhandlede vurderingspligt. For disse grupper foreslås det derfor, at kommunen som reaktion på den i lovforslagets § 1, nr. 6, foreslåede underretningspligt straks, når den modtager underretning fra den almene udlejer, skal rette henvendelse til den pågældende borger og oplyse, at borgeren har mulighed for at kontakte kommunen med henblik på at undersøge mulighederne for at få hjælp til at undgå en udsættelse af lejemålet, herunder om muligheden for at få hjælp til at administrere økonomien, oprettelse af PBS-aftaler mv. Der henvises herved til forslaget om en særlig forpligtelse for kommunen til at overveje administration af en overførselsindkomst i udsættelsessager, samt den påtænkte vejledningsindsats over for kommunerne om diverse mulige administrationsværktøjer m.v.

Fogedretterne vil også fremover sende underretninger om lejerestancer til kommunerne. Det foreslås, at der også indføres en pligt for kommunalbestyrelsen til at reagere, når kommunen modtager denne senere underretning, hvis der er tale om husstande eller personer, som ikke allerede er omfattet af kommunalbestyrelsens vurderingspligt.

I forhold til private lejere skal kommunalbestyrelsen reagere ved at rette henvendelse til den pågældende lejer og underrette om, at lejeren har mulighed for at kontakte kommunen. I forhold til almene lejere skal kommunalbestyrelsen undersøge, om der i forlængelse af boligorganisationens underretningspligt allerede er etableret kontakt mellem lejeren og kommunen, og hvis dette ikke er tilfældet, skal kommunalbestyrelsen på ny rette henvendelse til borgeren.

Hvis lejeren herefter kontakter kommunen og søger om hjælp, er kommunen efter de gældende regler forpligtet til at foretage en egentlig vurdering af behovet for hjælp. Der foreslås ikke ud over de ændringer, der følger af lovforslaget, ændringer i de bestemmelser, hvorefter kommunerne kan yde hjælp til udsættelsestruede lejere.

2.4. Særlig forpligtelse for kommunen til at overveje administration af kontanthjælp og social pension, hvis en borger har misligholdt sin huslejebetaling

Det er regeringens grundlæggende opfattelse, at det er den enkelte lejers egen forpligtelse at sørge for, at huslejen betales. Samtidig må man konstatere, at der findes lejere, som har behov for hjælp til at sikre, at huslejen rent faktisk betales. Derfor vurderes det, at det vil være hensigtsmæssigt at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

styrke kommunernes muligheder for at gribe ind og sikre huslejebetalingen, når det i en konkret situation vurderes, at en lejer er i akut risiko for at blive sat ud af boligen.

Ifølge SFI's rapport om udsættelser angiver 3 ud af 4 af de udsatte, at deres manglende evne til at administrere deres økonomi har været medvirkende til udsættelsen. Samtidig konstaterer rapporten, at de eksisterende muligheder for at administrere overførselsmodtageres økonomi har en effekt i forhold til at forhindre udsættelser. Men rapporten viser også, at en del kommuner er meget tilbageholdende med at træffe afgørelse om administration, da dette ses som en fratagelse af borgerens ansvar for sig selv og sin familie.

Det foreslås derfor, at der som led i indsatsen for at nedbringe antallet af udsættelser af lejere foretages en tydeliggørelse af reglerne om administration af overførselsindkomster i henholdsvis aktivloven og pensionslovgivningen. Det bemærkes, at aktivlovens regler om administration af kontanthjælpen finder tilsvarende anvendelse for hjælp efter integrationsloven.

Efter de gældende regler på pensionsområdet kan der indgås frivillige aftaler om administration af pensionsudbetalingen. Hvis kommunen skønner, at en pensionist ikke kan administrere pensionen, kan kommunen desuden afgøre, på hvilken måde pensionen skal udbetales (fx ugentligt). Det bemærkes, at ca. 6 pct. af de udsatte lejere i 2005 var folke- eller førtidspensionister.

Kontanthjælp udbetales normalt som et månedligt beløb bagud. Efter de gældende regler kan kommunen undtagelsesvis udbetale hjælpen på anden måde, herunder for kortere perioder, hvis personen, uanset vejledning om hvordan pågældende ved egen hjælp kan få styr på økonomien, ikke skønnes selv at kunne administrere kontante beløb. Ca. 29 pct. af udsatte lejere i 2005 var modtagere af kontanthjælp.

Med lovforslaget foreslås det, at kommunen vil være særligt forpligtet til at overveje administration af social pension (førtidspension og folkepension), kontanthjælp, herunder starthjælp samt introduktionsydelse, hvis en borger gentagne gange har misligholdt sin huslejebetaling, eller hvis udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om udsættelse pga. betalingsmisligholdelse.

Lovforslaget tydeliggør således, at misligholdelse af huslejebetalingen kan være grundlag for at anvende bestemmelsen om administration af en overførselsindkomst, men ændrer ikke ved, at der er tale om en undtagelsesvis adgang til at træffe afgørelse om administration. Det skal understreges, at kommunen først skal forsøge at indgå en frivillig aftale med den pågældende om administration.

Hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale, kan kommunen træffe afgørelse herom uden borgerens samtykke. Der henvises til de specielle bemærkninger til § 4, nr. 2, og §§ 5 og 6 for en beskrivelse af, hvori administrationen kan bestå.

Endelig bemærkes det, at efter de gældende regler på boligstøtteområdet, kan kommunen beslutte, at boligstøtten udbetales til udlejer. Udbetaling til udlejer kan ske, uanset om der er tale om en privat eller en almen udlejer. Det primære formål med bestemmelsen er at lette administrationen af boligstøtten, hvorfor kommunens afgørelse om direkte udbetaling af boligstøtten til udlejer som udgangspunkt skal omfatte samtlige boligstøttemodtagere, der er lejere hos den pågældende udlejer. Kommunen kan dog også i forhold til den enkelte boligstøttemodtager beslutte at udbetale til udlejer. Dette vil dog som udgangspunkt forudsætte, at boligstøttemodtageren i forvejen får administreret en offentlig forsørgelsesydelse af kommunen.

2.5. Udvidet mulighed for at få flyttehjælp

Nogle lejere bor for dyrt set i forhold til deres indkomst. Dette øger risikoen for, at lejeren ikke kan betale huslejen og efterfølgende sættes ud af boligen.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Der kan imidlertid være flere grunde til, at lejere ikke blot flytter fra en dyrere til en billigere bolig. Det kan f.eks. være, at de ikke har økonomisk mulighed for at betale de udgifter, der er forbundet med en flytning. Resultatet heraf er, at disse lejere fastholdes i en for dyr bolig.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen yde hjælp til en flytning, som forbedrer familiens bolig- eller erhvervsforhold. Det er en betingelse for hjælpen, at hverken ansøgeren eller ægtefællen har økonomisk mulighed for at betale udgifterne. En flytning til en billigere bolig kan efter de gældende regler ikke i sig selv beteges som en bolig-mæssig forbedring, men vil dog kunne være et væsentligt element i den samlede vurdering.

Det foreslås derfor at justere kriterierne for tildeling af flyttehjælp, så der kan gives flyttehjælp i situationer, hvor der flyttes fra en forholdsvis dyr bolig til en bolig med en husleje, der bedre passer til lejerens eller familiens økonomi.

Formålet med forslaget er således at forbedre udsættelsestruede lejerens muligheder for at flytte til en billigere bolig og dermed reducere risikoen for en udsættelse.

2.6. Mulighed for at få beboerindskudslån trods uafviklet tidligere lån

En lejer kan også være afskåret fra at flytte til en billigere bolig, fordi lejeren ikke har økonomisk mulighed for at betale et nyt beboerindskud. I forbindelse med indgåelse af aftale om leje af en bolig i alment byggeri opkræver udlejer et såkaldt beboerindskud. Beboerindskuddet minder om det depositum, en lejer indbetaler ved indgåelse af lejeaftaler i privat udlejningsbyggeri.

Efter de gældende regler er der mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde lån til betaling af beboerindskuddet. Kommunalbestyrelsen kan imidlertid afslå at yde beboerindskudslån i tilfælde, hvor ansøgeren har en ikke afviklet gæld fra et tidligere beboerindskudslån. Kommunen har ikke pligt til at afslå et nyt lån, men de fleste kommuner giver efter praksis afslag.

Med det formål at forbedre udsatte og udsættelsestruede lejerens muligheder for at flytte fra en dyrere til en billigere bolig, foreslås det derfor, at der indføres en kommunal pligt til som udgangspunkt at yde et nyt beboerindskudslån, selv om husstanden har uindfriet gæld fra et tidligere beboerindskudslån.

For lejere, som allerede er blevet sat ud af boligen pga. betalingsmisligholdelse, gælder denne pligt, når ansøgningen om beboerindskudslån gælder den første varige bolig efter udsættelsen.

For udsættelsestruede lejere gælder pligten, hvis der er tale om en ansøger, hvor udlejer har indgivet anmodning om udsættelse pga. betalingsmisligholdelse, og hvor ansøgningen om beboerindskudslån gælder den første varige bolig efter, at udlejerens anmodning til fogedretten om udsættelse. For udsættelsestruede lejere foreslås som en yderligere betingelse for den kommunale pligt, at der skal være tale om flytning fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til husstandens økonomiske formåen, til en almen bolig med en lavere boligudgift.

Kommunen kan dog i visse nærmere angivne situationer fortsat afslå at yde lån, f.eks. hvis ansøgeren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet. I forslaget ligger ikke en eftergivelse af det tidligere lån. Både det nye og det gamle lån skal tilbagebetales.

6. Undersøgelse af lejeniveauet efter Brl. § 5.2

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Den 4. marts 2009 fremsendte velfærdsministeren, efter gentagne udskydelser og efter pres fra boligudvalget, den endelige udgave af ministeriets undersøgelse af anvendelsen af § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan genudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved genudlejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret.

Bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev som led i en lovpligtig revision ændret på visse punkter med vedtagelsen af lov nr. 406 af 2. juni 2000. Med ændringen blev bl.a. sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse præciseret. Det blev samtidig pålagt udlejer at opretholde værdien af forbedringerne for fortsat at kunne oppebære lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. Sker dette ikke, skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1, med et sædvanligt forbedringstillæg. Desuden blev ordningens beløbsgrænser reguleret til 2000-niveau, ligesom der blev fastsat regler for regulering af beløbsgrænserne efter nettoprisindekset. Yderligere blev der vedtaget regler om udlejerens pligt til at fremlægge dokumentation i sager om lejefastsættelse efter stk. 2. Ifølge boligreguleringslovens § 25 a har udlejer ret til at få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejens størrelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse.

Af afsnit 3 fremgår, at medio 2006 er mellem 17-20.000 boliger, udlejet efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven (i det følgende benævnt 5.2-boliger). Siden 2000 er bestanden steget med 10-12.000 boliger i alt svarende til en årlig tilgang på omkring 2.000 boliger. Niveauerne kan synes lave, men vurderes bl.a. på baggrund af data om antallet af fraflyttede boliger ikke at være urealistiske (det er overvejende i forbindelse med fraflytning, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, anvendes).

Anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven er mest udbredt i Århus, Odense og Aalborg kommuner, hvor knap 14 pct. af de private udlejningsboliger er 5.2-boliger. I Københavns og Frederiksberg kommuner drejer det sig om 8 pct. af bestanden af private udlejningsboliger i store ejendomme. Omkring 75 pct. af 5.2-boligerne i undersøgelsen er placeret i hovedstadsområdet samt Århus, Odense og Aalborg kommuner.

Af afsnit 4 fremgår, at de gennemsnitlige moderniseringsomkostninger udgør 4.080 kr. pr. m². For en gennemsnitsbolig på omkring 81 m² svarer det til 330.000 kr. pr. lejemål. Det fremgår desuden, at huslejeforskellen på boliger udlejet med omkostningsbestemt leje og leje fastsat efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven i gennemsnit er på ca. 350 kr. pr. m², hvilket svarer til en huslejeforskel på ca. 70 pct. Den gennemsnitlige husleje for spørgeskemaundersøgelsens 5.2-boliger er 860 kr. pr. m², mens den gennemsnitlige omkostningsbestemte husleje ifølge spørgeskemaundersøgelsen er ca. 500 kr. pr. m². Huslejeforskellen afspejler, at 5.2-boligerne har fået foretaget gennemgribende renoveringer, der ifølge regelsættet udgør mindst 1.820 kr. pr. m² samt mindst 208.000 kr. (2006-prisniveau).

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

Tabel 7. Gennemsnitlig årlig husleje fordelt efter kommune-grupper

Kommune-grupper	Husleje i private udlejningsboliger i regulerede kommuner	Resultater af spørgeskemaundersøgelse							
		Omkostningsbestemt § 5, stk. 2-husleje	Husleje-forskel	Huslejeforskel				Antal besvarelser	
				Gennemsnit	25 pct. fraktil	50 pct. fraktil	75 pct. fraktil		
									Pct.
Gennemsnit (kr./ m ²)	Gennemsnit (kr./m ²)							Ejendomme	
København/ Frederiksberg	605	511	941	430	84,1	56,8	88,5	123,6	53
Resten af hovedstadsområdet	659	481	926	445	92,5	70,5	124,2	152,3	14
Århus, Odense og Aalborg	723	502	772	270	53,8	29,1	53,9	87,8	47
Under 100.000 indb.	623	505	593	88	17,4	1,2	4,1	30,2	23
Alle	617	506	860	354	70,0	39,9	76,8	105,2	137

Det fremgår af tabel 7, at der er en klar tendens til, at huslejeforskellen stiger i takt med, at bymæssigheden stiger. I Københavns og Frederiksberg kommuner observeres således den største huslejeforskel, som er på 84 pct., mens den udgør 17 pct. i kommuner med under 100.000 indbyggere.

Den 6. marts om morgenen udsendte vi via Ritzau følgende pressemeddelelse:

”Danmark drænes for billige boliger, når udlejere laver overflødige moderniseringer for at fordoble huslejen, mener lejerorganisation og kræver politisk indgreb.

Tusinder af lejelejligheder til overkommelige penge forsvinder årligt ud af boligmarkedet, mens politikerne har travlt med resultatløse diskussioner om byggeri af nye billige lejelejligheder. Det vurderer Lejernes Landsorganisation (LLO), som vil have politikerne til at ændre reglerne i lejeloven. Ifølge LLO kan udlejerne spekulere i dyre overflødige luksusmoderniseringer af lejligheder, som derefter helt lovligt kan stige til det dobbelte i husleje.

En ny og længe ventet undersøgelse fra Velfærdsministeriet dokumenterer ifølge LLO tendensen til, at udlejerne, når en lejer flytter, sætter lejligheden dyrt i stand for derefter at kunne op mod fordoble

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

huslejen, Helt efter reglerne.

Hvis udlejeren kan dokumentere forbedringer på lejligheden for godt 200.000 kr., kan huslejen ændres fra at være omkostningsbestemt til en regulering i forhold til det lejedes værdi.

- En mindre og ældre lejlighed, der før kostede 2400 kr. om måneden, koster så pludselig 5000 kr. Det har de færreste studerende råd til, siger cheføkonom i Lejernes Landsorganisation, Jesper Larsen, til Ritzau.

Han peger på, der er 743.000 unge i alderen 18-29 år og kun 50.000 kollegie- og ungdomsboliger. Dermed er op mod 200.000 unge henvist til private lejelejligheder.

Lejernes Landsorganisation vurderer, at siden år 2000 er yderligere 4000 lejeboliger blevet moderniseret om året og har fået huslejen kraftigt øget. Han finder det absurd, at man f.eks. i København længe uden resultat har diskuteret opførelse af billige lejeboliger af hensyn til lavindkomster.

- Imens ignorerer politikerne et årligt dræn af tusindvis af udmærkede ældre, billige lejligheder, siger han.

LLO så helst muligheden for at lave markante huslejestigninger ved større modernisering helt fjernet.

- I det mindste må politikerne lave reglerne om, så de ældre lejligheder først og fremmest forbedres energimæssigt. Det største energitab i samfundet sker i de ældre udlejningsboliger, der typisk har iskolde og uisolerede mure. Det er oplagt, at politikerne tager fat på problemet. Mange lejeejendomme ville have større fordel af energiinvesteringer frem for nyt keramisk komfur, siger Jesper Larsen.

Udlejernes organisation, Ejendomsforeningen Danmark, afviser, at der er tale om ublu fortjeneste på de nymoderniserede lejligheder.

- Det er vel rimeligt, at når der sker en forbedring, skal lejererne være med til at betale udgiften. Alternativet ville være en masse nedslidte lejligheder til lav leje. Lejerne er desuden beskyttede, så lejen først stiger ved fraflytning, siger administrerende direktør i Ejendomsforeningen Danmark, Rolf Norstrand, til Ritzau. Endelig kan huslejen afprøves ved huslejenævn og boligret, påpeger han. Men udlejerne er enige med LLO i, at der findes et stort behov for energiforbedrende investeringer i de ældre udlejningsejendomme.

- Hidtil har det ikke kunnet betale sig at gøre noget på området. Problemet er, at større isoleringsarbejde eller nye vinduer normalt skal laves i en hel ejendom på én gang. Derfor er den nuværende regel om, at omfattende forbedringer kun må ske ved fraflytning, en hindring. Kan vi få fjernet den regel, så huslejen må stige under lejemålet, vil vi gerne investere penge i energiforbedringer, siger Norstrand.”

Lidt senere samme dag fulgte Ritzau op med følgende:

”Socialdemokraterne er parate med beslutningsforslag, der vil stoppe store huslejestigninger efter moderniseringer. Venstre vil ikke have reglerne lavet om.

Socialdemokraterne er klar med et beslutningsforslag i Folketinget, der kan stoppe private udlejerens muligheder for at fordyre huslejerne voldsomt ved at lave overflødige moderniseringer. Det siger partiets boligordfører, Thomas Jensen. Men det vil regeringen modsætte sig.

Ligesom Lejernes Landsforening (LLO) vil Socialdemokraterne afskaffe udlejernes ret i boligreguleringsloven til at hæve huslejen - ofte til det dobbelte - hvis de moderniserer fraflyttede lejligheder for over 200.000 kroner. Partiet vil i stedet give mulighed for huslejestigninger løbende under lejemålet, men takseret af uvildige skøns mænd efter brugsværdien af forbedringerne.

Foreløbig afventer Socialdemokraterne et udspil fra velfærdsminister Karen Jespersen (V), som

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2009

længe har været på vej med lovændringer som konsekvens af en politisk aftale fra sidste år, der giver huslejhjælp til familier, som er ved at blive sat ud af deres lejligheder, fordi de ikke kan betale lejen.

- Vi frygter, at spørgsmålet om lejlighedsmoderniseringerne ikke kommer med. Og så vil vi selv fremsætte det i folketingsalen for at rejse en debat, siger Thomas Jensen, der håber på Dansk Folkeparti som del af et flertal.

Velfærdsministerens partifælle, boligordfører Louise Schack Elholm, påpeger, at de nuværende regler har ført til et fald i antallet af boliger uden eget toilet og bad. Hun indvender også, at moderniseringerne af den forældede boligmasse vil stoppe, hvis lejerne ikke får deres udgifter til moderniseringer dækket af huslejestigninger. Louise Schack Elholm mener ikke, at lovgivning kan forhindre, at boligudlejere i at moderniserer køkkener eller badeværelser, uden at der er grund til det, bare for at sætte lejen op, sådan som det ifølge LLO sker i vidt omfang.

- Vi kan ikke lave retningslinjer for, hvad man må sætte i stand, og hvad man ikke må sætte i stand. Vi kan ikke gøre os til dommere over, hvad der er nødvendigt. Det, jeg synes er vigtigt, er, at vi får en opdateret boligstandard, og at det afspejles i lejen, siger Venstres boligordfører.

Socialdemokraterne støtter også LLO's forslag om at give udlejerne lov til at hæve huslejen, hvis de isolerer og foretager andre energibesparende forbedringer.

- Det vil spare lejerne for udgifter til varme, påpeger Thomas Jensen.”

Pressemeddelelserne fra Ritzau førte til artikler i de fleste af landets aviser, ligesom DR bragte nyheden.

Efterfølgende arbejder vi på at hjælpe politikkerne i folketinget med at følge op med en yderligere dokumentation vedrørende de påstande, som er anført både af udlejerne og Venstres boligordfører.