

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Perioden fra d. 16. november 2010 til d. 25. februar 2011

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Lejelovsforhandlingerne	
4.	Concito rapport om energireovering	
5.	Forslag i Folketinget	
5.1	Forslag til lov om rammeaftaler for almene boliger m.v. L 100	
5.2	Forslag til lov om udvidet flyttehjælp. L 62	
5.3	Forslag til lov om styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler. L 61	
5.4	Forslag til lov om stop for anvisning til ghettoområder af visse persongrupper og identifikation af ghettoområder L 60	
5.5	Forslag til lov om byggeskadefondsdekning af reovering af almene boliger m.v. L 53	
5.6	Forslag om at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende. B 28	
5.7	Forslag om skærpelse af lejelovens § 113 a om retten til at administrere udlejningsejendomme. B 48	
5.8	Forslag om kommunens sikring af udlejers overholdelse af sin forpligtelse til at opfylde kravene til at levere varme. B 49	
5.9	Forslag om indførelse af formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning. B 50	
6	Huslejereguleringen i Holstebro	
7	Tilsagn til almene boliger 2010	
8	Dagbladet Politiken og huslejereguleringen	
9	Skattestop, skatterabat og huslejeregulering	
10	Milliardfond sætter penge i boligøkonomisk forskning	

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

1. Den politiske situation

Som bekendt skal Folketinget senest d. 20. november 2011 afholde folketingsvalg. Da statsministeren kan vælge at udskrive valget, når han ønsker, er der allerede nu et skær af valgkamp over mange meldinger fra de politiske partier. Nedenfor ses Altingets sammenskrivning af valgresultaterne fra folketingsvalgene 2001, 2005 og 2007, samt de seneste meningsmålinger Epion.

	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
Epinion	20/10	28,7	3,5	7,3	17,7	0,0	14,6	19,2	6,1	2,9	0,0	100
Epinion	16/2	28,1	5,0	5,9	15,1	0,5	15,4	22,0	6,0	3,9	0,1	100

Det ses af tabellen, at oppositionen bestående af Socialdemokrater, SF, RV og EL med i alt 52,1 % af stemmerne nu står meget stærkere end ved de sidste tre folketingsvalg. Sammen har oppositionen flertal.

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. For eksempel er der på boligområdet vidt forskellige holdninger.

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 9. december 2010 fremlagde Nationalbanken årets sidste kvartalsprognose for Dansk Økonomi. Prognosen. Som ses nedenfor, viser, at BNP væksten nu er nogenlunde genoprettet i forhold til det historisk store negative væksthiveau i 2009 (-5,2 %). Men som det ses, ventes underskuddet på de offentlige finanser at blive stort i 2011 (-4,8 % af BNP).

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

CENTRALE ØKONOMISKE STØRRELSER				Tabel 3
Realvækst i forhold til året før, pct.	2009	2010	2011	2012
BNP	-5,2	2,0	1,9	1,9
Privat forbrug	-4,5	2,1	2,3	2,8
Offentligt forbrug	3,1	1,8	0,0	0,5
Boliginvesteringer	-16,9	-12,5	1,4	4,3
Offentlige investeringer	4,6	13,4	0,0	-8,1
Erhvervsinvesteringer	-15,9	-5,2	4,6	7,2
Lagerinvesteringer ¹	-2,0	1,1	0,5	0,1
Eksport	-9,7	2,5	3,6	3,8
Industrieksport	-11,8	8,1	6,2	6,0
Import	-12,5	2,3	4,8	5,1
Samlet beskæftigelse, 1.000 personer	2.824	2.764	2.758	2.767
Ledighed, netto, 1.000 personer	98	115	124	115
Betalingsbalance, pct. af BNP	3,6	4,9	4,5	4,0
Offentlig saldo, pct. af BNP	-2,8	-3,9	-4,8	-3,5
Kontantpriser, pct. år-år	-12,0	2,4	0,0	1,5
Forbrugerpriser, pct. år-år	1,1	2,2	1,9	1,5
Timeløn, pct. år-år	2,9	2,5	2,5	2,9

¹ Bidrag til BNP-vækst.

Desværre ligger Danmark sammenlignet med andre lande i den meget ringe ende, når det gælder BNP væksten. Sverige og Tyskland klarer sig langt bedre.

Prognosen viser, at boliginvesteringer kommer i plus, og i 2012 vil få et ekstra løft, ikke mindst på grund af de forventede øgede investeringer i alment boligbyggeri, jævnfor den i afsnit 10 beskrevne udvikling i antallet af tilsagn til alment nybyggeri.

De offentlige investeringer vil falde voldsomt ligesom det offentlige forbrug står uændret i 2011. Dette afspejler regeringens ønske om offentlige besparelser.

Det ses, at nationalbanken lidt overraskende forventer en realvækst i huspriserne på 1,5 % i 2012. Det betyder, at huspriserne nominelt, dvs. uden fraregning af inflationen, forventes at stige 3 procent i 2012. Det er nok en lidt for optimistisk vurdering, i forhold til de aktuelle meldinger fra realkreditinstitutterne og bankerne.

3. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne afsluttedes som bekendt med, at organisationerne d. 28. oktober 2008 fremsendte en enighedsliste med 57 punkter til regeringen.

Det seneste møde, som lejer og udlejerorganisationerne har afholdt med Socialministeren, var den 26. august 2010. Det omhandlende ministerens nye forslag til en udmøntning af forligsskitsen, hvorefter regeringen ville fremsætte 38 punkter fra enighedslisten. Alle punkter vedrørende sammenskrivning af de to love, lejeloven og boligreguleringsloven, og de punkter, der omhandler mere gennemskuelighed ved at overflytte en række bestemmelser om fx

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

benyttelse af boliger mv. til anden lovgivning er udeladt. Arbejdet skulle være færdigt ultimo september.

På mødet tilkendegav og gentog organisationernes formænd i enighed, at man ønskede, at ministeren fremlagde enighedslisten 57 punkter og ikke kun de 38 punkter, ministeren havde udvalgt.

I forbindelse med Folketingets åbning d. 7. oktober 2010 offentliggør regeringen sit lovkatalog. Vi kan her erfare, at Regeringen ikke har medtaget et ord om lejelovsforenklinger, men i stedet oplyser, at man vil fremlægge et energispareforslag for det private udlejningsområde.

Den 11. februar 2011 fremsender afdelingsdirektør Frank Bundgaard i Socialministeriet på ministerens vegne en invitation til start af forhandlingerne om udmøntning af organisationernes enighedsliste. I invitationen anføres følgende:

”På mødet den 26. august 2010 med socialministeren og jer organisationsformænd fastholdt I ønsket om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Samtidig gav I udtryk for at være indforståede med, at en sammenskrivning skal have den nødvendige indholdsmæssige tyngde med hensyn til forenkling og modernisering. I var således enige i, at der i forbindelse med en sammenskrivning skal opnås enighed om en væsentlig forenkling og modernisering af lejelovens og boligreguleringslovens regler om udvendig vedligeholdelse, ligesom varslingsreglerne skal forenkles væsentligt.

På den baggrund igangsætter vi nu en møderække, der gerne skulle føre til en samlet udmøntning af jeres enighedsliste på den ene side og en forenkling og modernisering af reglerne for udvendig vedligeholdelse samt for varsling på den anden side.

Sigtet er et forhandlingsforløb under Socialministeriets ledelse, der resulterer i en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Med henblik på løbende at sikre resultater af forhandlingerne vil forløbet blive tilrettelagt faseopdelt.

Jeg vedlægger en oversigt over et faseopdelt forhandlingsforløb, som afspejler, at udmøntningen er afhængig af, at organisationerne opnår enighed om udmøntningen af de enkelte enighedspunkter i én fase, før der kan forhandles om udmøntningen af enighedspunkterne i næste fase.

Med henblik på at få startet forhandlingsforløbet skal jeg herved indkalde jer til et møde, hvor vi kan drøfte tilrettelæggelsen af forhandlingsforløbet, herunder arbejdsdelingen mellem et hovedudvalg og et mere teknisk betonet underudvalg.

Møde finder sted her i Socialministeriet i mødesal 4.2, 4. sal den 24. februar 2011, kl. 13.”

Kommissoriet vedlagt var følgende:

Kommissorium for udvalg til udmøntning af lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Lejer- og udlejerorganisationerne har udarbejdet en enighedsliste af 29. oktober 2008 med 57 punkter. Alle punkter vedrørende substansændringer er tidligere søgt udmøntet i lovgivning, men uden at det var muligt at opnå den fornødne enighed mellem organisationerne om forståelsen af samtlige punkter.

Med henblik på udmøntning af enighedslisten i lovgivning nedsættes et udvalg, bestående af formændene for Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere, Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger samt direktøren for BOSAM (hovedudvalget). Frank Bundgaard, Socialministeriet, er formand.

Hovedudvalget sekretariatsbetjenes af Kontoret for byfornyelse og leje.

Samtidig nedsættes et underudvalg, der får til opgave punkt for punkt at udarbejde forslag til konkret paragraf- og tilhørende bemærkningstekst. Underudvalget skal således forestå de teknisk betonedede drøftelser om udmøntningen i lovbestemmelser. Der er mulighed for nedsættelse af ad hoc underudvalg, hvis der er behov for det.

Drøftelserne i begge udvalg tilrettelægges faseopdelt, således at drøftelserne i de enkelte faser afsluttes i enighed, inden der tages hul på næste fases punkter, jf. oversigt over fordeling af enighedslistens punkter på de enkelte faser.

Det vil være op til hovedudvalget at konstatere en opnået enighed om den aftalte udmøntning af hver enkelt fase i forløbet. Hvis udvalgets medlemmer er enige heri, kan konstateringen ved en enig indstilling fra underudvalget ske skriftligt.

Hovedudvalget kan, hvis der er fuld tilslutning hertil, beslutte, at enkelte punkter, hvorom der ikke kan opnås enighed om udmøntningen, opgives.

Med hovedudvalgets godkendelse afsluttes forhandlingerne om udmøntning af de i fasen indeholdte punkter. Hovedudvalgets tilslutning og godkendelse er nødvendig, for at drøftelse af udmøntningen af punkterne i næste fase kan påbegyndes i underudvalget.

Hvis underudvalget ikke kan opnå enighed om udmøntningen af et eller flere punkter, henlægges afklaringen af endelig udmøntning til hovedudvalget. Til brug for hovedudvalgets drøftelser beskriver underudvalget for hvert enighedspunkt de forskellige holdninger til udmøntningen med konkrete forslag til udmøntningstekst (paragraf- og bemærkningstekst).

Det er organisationernes ansvar at sikre fremdriften i forhandlingerne. Hovedudvalget har det overordnede tilsyn med processen.

Kommissorium for teknisk underudvalg til udmøntning af lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste

Der nedsættes et underudvalg, der får til opgave punkt for punkt at udarbejde forslag til konkret paragraf- og tilhørende bemærkningstekst. Underudvalget skal således forestå de teknisk betonedede drøftelser om udmøntningen i lovbestemmelser. Der er mulighed for nedsættelse af ad hoc underudvalg, hvis der er behov for det.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Underudvalget sammensættes af repræsentanter for lejer- og udlejerorganisationerne med faglig indsigt. Kontorchef Annette Klint Kofod, Socialministeriet, er formand.

Underudvalget sekretariatsbetjenes af Kontoret for byfornyelse og leje.

Sekretariatet udarbejder til brug for drøftelserne i underudvalget oplæg til, hvorledes de enkelte enighedspunkter kan udmøntes i lovgivning. I det omfang det ikke ud fra et enighedspunkt og parternes foreliggende tilkendegivelser er muligt at udarbejde oplæg til udmøntning, fordi det er uklart, hvad parterne er enige om, drøftes det pågældende punkt i underudvalget med henblik på at få klarlagt, hvorledes enighedspunktet skal forstås, inden sekretariatet udarbejder oplæg.

Hvis underudvalget ikke kan opnå enighed om udmøntningen af et eller flere punkter, henlægges afklaringen af endelig udmøntning til hovedudvalget. Til brug for hovedudvalgets drøftelser beskriver underudvalget for hvert enighedspunkt de forskellige holdninger til udmøntningen med konkrete forslag til udmøntningstekst (paragraf- og bemærkningstekst). Det forudsættes, at organisationsrepræsentanterne har det fornødne mandat til at tegne organisationens opfattelse af indholdet i et enighedspunkt.

Det er organisationernes ansvar at sikre, at der foreligger klarhed over, hvad organisationerne er enige om. Organisationsrepræsentanterne kan derfor også i tilfælde, hvor parterne ikke er enige om udmøntningen af et enighedspunkt vælge at drøfte dette bilateralt, før punktet behandles i underudvalget.

Oversigt over fordeling af punkter i lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste i et faseopdelt forhandlingsforløb.

Nedenfor er angivet de enighedspunkter, der indgår i hver af de 5 faser, forhandlingsforløbet omfatter. Tallene refererer til numrene i organisationernes enighedsliste af 29. oktober 2008. Beskrivelsen af indholdet af punkterne indebærer ikke nogen begrænsning af det indhold, der er aftalt i enighedslisten.

Fase 0

Omfatter følgende 2 punkter:

- 6 Blanketregler for lejeaftaler.
- 22 Valgperioden for beboerrepræsentanter.

Hvis organisationerne er enige om det, kan disse punkter forhandles forud for fase 1, da der er tale om ændringer, der kan gennemføres administrativt ved ændring af bekendtgørelser. I så fald vil det være en forudsætning for at gå videre med fase 1, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i fase 0.

Hvis organisationerne ikke er enige om at behandle udmøntningen for fase 1, medtages punkterne som en del af delfase 1 i fase 1.

Fase 1

Delfase 1

Omfatter følgende 22 punkter:

- 5 Ret for lejeren til at installere hjælpemidler.
- 7 Præcisere i loven, at forudbetalt leje kan bos op.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

- 8 Præcisere i loven, at fogeden kan bistå lejeren med at afhjælpe forsyningsmangler som følge af, at udlejeren har afbrudt forsyningen.
- 9 Kommunernes mulighed for at indfri restancer, der hindrer forsyning, præciseres.
- 11 Koordinering af Energistyrelsens energimærkningskrav og varmeregningsreglerne.
- 15 Opsigelsesregler for udlejere af ejerlejligheder præciseres.
- 23 Udligning af modsatrettede skatte-/afgiftsændringer skal kunne gennemføres i samme år ved samme varsling.
- 38 Eksemplifikation af, i hvilke tilfælde der kan aftales tidsbegrænsning.
- 40 Varsling af omkostningsbestemt leje i ejendomme med beboerrepræsentation.
- 41 Huslejenævnet skal have kompetence til at behandle de dele af mangelssager, der ikke medfører bevisførelse.
- 43 Præcisering af betalingssted for leje m.v.
- 45 Grundejernes Investeringsfond skal også kunne tvangsgennemføre (påbudt) vedligeholdelse i uregulerede kommuner.
- 46 Lejers aftalte forbedringer
- 56 Præcisere begreberne ind- og udvendig vedligeholdelse.
- 57 Reglerne om indvendig vedligeholdelseskonto skal også kunne anvendes i blandede lejemål.
- 58 Huslejenævnet skal kunne tage stilling til udgiften til istandsættelse ved fraflytning.
- 70 Bidrag til beboerrepræsentationen skal være pligtig pengeydelse, men udlejer skal ikke have pligt til at hæve lejeaftalen ved manglende betaling.
- 71 Lejers ret til installation af hjælpemidler på fællesarealer præciseres.
- 72 Regler om udlejers leverance af el til andet end opvarmning.

Enighedspunkterne 12 og 62 om ændrede antenneregler og signalforsyning afventer, om der skal gennemføres et udvalgsarbejde som udløber af medieforliget 2011-14.

Enighedspunkt 39 om ophævelse er tidligere i ændret form gennemført som en lovændring i forbindelse med initiativerne for at hindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.

Organisationerne kan vælge at behandle udmøntningen af pkt. 40 i fase 3 i stedet for i fase 1.

Delfase 2

Omfatter følgende 6 punkter:

- 19 Alderskrav ved nedsættelse af huslejenævn.
- 20 Vejledningspligt og bistand til skriftlige udtalelser.
- 21 Afrapporteringspligt for nævnene til Socialministeriets database.
- 37 Honorar til huslejenævnsmedlemmer.
- 59 Udpegning af medlemmer til fælleskommunale huslejenævn.
- 60 Udførlige begrundelser for huslejenævnsafgørelser.

Pkt. 20, 21 og 37 forudsætter, at organisationerne kan anvise finansiering.

Det vil være en forudsætning for at gå videre med fase 2, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i delfase 1.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Fase 2

Omfatter følgende 8 punkter:

- 4 Henvisning til tvangsadministrationsloven i lejeloven.
- 10 Sammenskrivning og harmonisering af vand- og varmeregnskaber.
- 16 Lejelovens § 82, litra d, ophæves.
- 18 Henvisning til tinglysingsloven for så vidt angår udlejers succession.
- 42, 55 Etablering af gratis web-annoncering af ledige lejligheder. Punktet forudsætter, at organisationerne kan anvise finansiering.
- 48 Lejelovens § 74 a ophæves.
- 49 Lejelovens § 75, stk. 3, overføres til erhvervslejeloven.

Det vil være en forudsætning for at gå videre med fase 3, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i fase 2.

Fase 3

I fasen indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenkede og moderniserede regler for udvendig vedligeholdelse og varsling af lejeforhøjelse i boligreguleringsloven.

Omfatter herudover følgende punkt:

- 44 Boligreguleringslovens regler om udvendig vedligeholdelse omskrives.

Det vil være en forudsætning for at gå videre med fase 4, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i fase 3.

Fase 4

Omfatter følgende 13 punkter:

- 2 Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.
- 51 Ikke ændringer i lejefastsættelsesreglerne.
- 52 Lejeforhøjelse for ændret varmefordeling overføres til forbedringskapitlet i den sammenskrevne lov.
- 61 Behov for overgangsbestemmelser drøftes.
- 63 Hovedstruktur for den sammenskrevne lov.
- 64 Lejelovens § 7 til nyt kapitel om succession.
- 65 Bestemmelser om fri leje til nyt kapitel 3.
- 67 Lejefastsættelse og varslingsbestemmelser samles i samme kapitel i den sammenskrevne lov.
- 68 Oprindelige og senere mangler i den sammenskrevne lovs kapitel 5.
- 69 Husordensbestemmelserne overføres til den sammenskrevne lovs kapitel 13.

Fase 5

Omfatter følgende 5 punkter:

- 3 Kapitel VII til ny offentligretlig lov.
- 13 Genhusning ved ekspropriation til ny offentligretlig lov.
- 47 Overbefolkningsbestemmelserne til ny offentligretlig lov.
- 54 Lejelovens § 4 a overføres til byfornyelsesloven.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

66 *Lejelovens § 4, stk. 6 og 7, udgår af sammenskrevet lov, men overføres eventuelt til erhvervslejeloven.*

4. Concito rapport om energirenovering.

Sammen med Ejendomsforeningen Danmark og Danmarks Lejerforening arbejdede Lejernes LO i slutningen af året 2010 på et fælles forslag om en model for såkaldt forhandlet energirenovering. Dette er omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen.

Forslaget om forhandlet energirenovering havde i korthed til formål til via en forhandlingsmodel med et offentligt tilskud at fremme energirenoveringer af de danske udlejningsejendomme og dermed begrænse udslippet af CO₂.

I november 2010 rettede Martin Lidegaard fra den privatfinansierede energisparer tænketank CONCITO en henvendelse til lejer- og udlejerorganisationerne. CONCITO havde fået midler fra den private fond Realdania til at udarbejde en beskrivelse af energibesparelsesmulighederne i den private udlejningssektor, og til at udarbejde lovforslag til fremme af energiforbedringer.

Martin Lidegaard, der er tidligere radikalt folketingsmedlem, blev formand for projektet. Han nedsatte en ekspertfølgegruppe bestående af:

Torben Melchior (formand), tidligere præsident for Højesteret
Marianne Bender, Vedvarende Energi/Energitjenesten
Erik Wulf Bondesen, Forsikring & Pension
Søren Dyck-Madsen, Det Økologiske Råd
Anna Louise Husen, Husen Advokater
Bent Michael Nielsen, Orbicon
Jacob Juul Sandberg, Syddansk Universitet
Göran Wilke, Exergi

Anna Louise Husen er en kendt udlejeradvokat, Erik Wulf Bondesen har en mangeårig fortid i Dan Ejendomme og Jacob Juul Sandberg, er lektor på Syddansk Universitet og samtidig udlejeradvokat i et Odensefirma, bl.a. for Barfod Ejendomme. Torben Melchior kender vi ikke fra Lejeretten, han var vel mere en god ping at sætte i spidsen.

Følgegruppen havde til opgave at kommentere CONCITO's fremstilling og analyse af problemstillingen, herunder gennemgå løsningsforslagene og deres mulighed for gennemførelse, bistå i udvælgelse og prioritering af forslag til videre behandling og analyse samt pege på relevante kilder til belysning af disse forslag.

Ejendomsforeningen Danmark, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforening, Københavns Kommune og Socialministeriet og blev anmodet om deltagelse i følgegruppen. Socialministeriet sagde fra.

I december afholdt følgegruppen et møde med deltagelse af Ejendomsforeningen Danmark og Lejernes Landsorganisation. De restende møder var arbejdsgruppemøder udelukkende med deltagelse af udlejer og lejerorganisationen. Herudover holdt Concito uformelle særmøder med personer fra ekspertfølgegruppen.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Resultatet af projektet blev efterfølgende fremlagt for socialministeren og andre politiske beslutningstagere, således at det kunne indgå i overvejelserne i forbindelse med det forslag til ændring af lejeloven, der ifølge regeringens lovprogram skal fremsættes i begyndelsen af 2011 med henblik på at fremme energirenoveringer af private udlejningsejendomme.

Concito beskriver indledningsvis meget kort, hvorledes der i Folketinget fra april 2009 blev oplistet en række muligheder for at komme ejer/lejer-paradokset til livs.

Samtidigt fremsatte Socialdemokraterne et ”Forslag til folketingsbeslutning om energibesparelser i privat udlejning, udvidelse af huslejenævnets kompetence og ændring af boligreguleringsloven” (B168), der blev henvist til udvalgsbehandling.

På baggrund af energistrategien sendte indenrigs- og socialminister Karen Ellemann et udkast til ”Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme” i høring den 14. december 2009.

De vigtigste ændringsforslag i forhold til energirenovering var:

I lejelovens § 58 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og forhøjelsens beregning.« *Stk. 3-6* bliver herefter *stk. 4-7*.

I lov om midlertidig boligregulering § 5 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* *Stk. 2* kan kun finde anvendelse for lejemål i ejendomme med en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. «

På baggrund af meget kritiske høringssvar fra både Ejendomsforeningen Danmark og LLO samt manglende opbakning fra Dansk Folkeparti blev energitiltagene i lovudkastet aldrig fremsat i Folketinget.

Et lovforslag er med i regeringens lovprogram for 2010-2011 som ”Ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Reduktion af energiforbruget i private udlejningsejendomme)” til fremsættelse i første halvdel af februar 2011.

Concito’s rapport viser, at hvis de private udlejningsboliger i Danmark energimæssigt løftes op på niveau med Klimakommissionens anbefalinger, så kan energiforbruget i boligerne mindskes med op mod 8,2 petajoule (PJ). Det svarer til 4 % af samtlige danske husholdningers energiforbrug i 2009.

Men der er ifølge rapporten et paradoksproblem. I første omgang blev dette beskrevet med følgende:

”Siden oliekrisen i 1970’erne har flere europæiske lande kæmpet med det såkaldte paradoksproblem i private udlejningsejendomme: Selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser bliver ofte ikke foretaget, fordi det er ejerne, der skal betale investeringen, og lejerne, der høster gevinsten, i form af en billigere varme- og elregning”

Slettet:

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Det er klart, at sådan en forkert fremlægning måtte vi bede om Concito om at ændre. I den endelige rapport valgt Concito mere moderat at skrive:

”Paradoksproblemet opstår, fordi udlejerne har et problem med energiforbedringer. Således viser undersøgelser fra SBI (Statens Byggeforsknings Institut) , at det ofte er det lejerne i de private udlejningsejendomme, der opfordrede udlejerne til at sætte boligrenoveringer i gang.

Udlejeren er imidlertid den, der suverænt beslutter, om udlejerens ejendom skal energirenoveres, og som foretager selve investeringen. Lejeren betaler for energiforbedringerne gennem en lejeforhøjelse for forbedringerne. Det er også lejeren, der efterfølgende opnår en besparelse på energiregningen og i lighed med andre boformer, der energiforbedrer, opnår en komfortforbedring. Lejeren kan opnå en økonomisk nettobesparelse, hvis lejerens energibesparelse overstiger lejerens lejeforhøjelse for forbedringsarbejderne.”

Men ofte vælger udlejeren ikke at investere i energiforbedringer. Concito angiver to grunde.

”For det første er der ofte ikke nogen umiddelbar kontant gevinst for udlejeren, fordi realiseringen af en umiddelbar værdistigningsgevinst på ejendommen som følge af energirenoveringen afhænger af, om udlejeren kan belåne værdiforbedringen, - og det er svært, især nu, hvor mange ejere af udlejningsejendomme grundet uhæmmet spekulation er gået konkurs.

For det andet bliver ejendommen ikke alene forbedret, som følge af energirenovering, der sker også en ajourføring af vedligeholdelsesstandard. Den ajourføring af vedligeholdelsesstandard skal betales af den løbende opsparing på ejendommens vedligeholdelseskonti. Den har lejerne betalt, men ofte er disse konti af forskellige grunde tomme, hvorefter udlejer ved energirenoveringer skal betale vedligeholdelsesdelen af renoveringen med et likviditetsudlæg af egen lomme.”

Men der er også en tredje grund, men den ville Concito ikke omtale, selv om det netop var af den grund, at ministeren foreslog et forbud mod 5.2 moderniseringer jf. ovenstående lovforslag.

Problemet er, at udlejerne risikere ikke at kunne opnå yderligere lejeforhøjelse i de lejemål i ejendommen, der er moderniseret efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2, eller endnu mere farligt, at lejeren klager over lejen. Udlejer har ved genudlejning moderniseret lejlighederne med nyt køkken og bad, og dermed opnået ret til at få lejen sat efter det lejedes værdi, hvilket er en mere markedskonform leje. For disse lejemål har Boligretten lagt et så højt lejeniveau, at dette nu ødelægger muligheden for energirenoveringer. Det skyldes, at lejen efter energilejeforhøjelser kan bliver så høj, at den overstiger det lejedes værdi. Samtidigt nås smertegrænsen, mange lejere har simpelt hen ikke råd til at den ekstraleje, som energirenoveringen kræver. Omvendt er udlejningsejendommene handlet og belånt efter den højere leje, således at der ikke er plads til at udlejer sænker lejen. Hvis lejeren endda inspireres af energi lejeforhøjelsen til at få 5.2 lejen sat efter det lejedes værdi, så løber udlejeren en stor risiko for at tabe den merleje han opnår, fordi de færreste lejere klager over lejen.

Modernisering efter Brl. § 5.2 betyder derudover, at udlejer tømmer ejendommens vedligeholdelseskonto, således at der ikke er en opsparing til betaling af vedligeholdelsesdelen af energirenoveringen. Hver gang en lejlighed moderniseres, kan udlejer hente dækning for vedligeholdelsesudgiften på ejendommens vedligeholdelseskonti.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Moderniseringerne ved genudlejning er så ødelæggende for energirenoveringerne, at VK regeringen som nævnt ovenfor i sit udspil til ny lejelov i 2009 foreslog at forbyde Brl. § 5 stk. 2 moderniseringer i de ca. 60.000 lejemål, der er beliggende i storhuse, som havde et energimærke under D. Desværre protesterede udlejerne så kraftigt, at regeringen tog forslaget af bordet. (LLO protesterede også, men det var fordi regeringen samtidigt foreslog, at lejerne skulle have lejeforhøjelse for vedligeholdelsesdelen af renoveringen, selv om lejerne løbende betaler til denne vedligeholdelse).

De private udlejeres organisation, Ejendomsforeningen Danmark, ønskede grundlæggende, at huslejekontrollen blev afskaffet, sådan at udlejeren får ret til at opkræve markedsleje. Dermed mente udlejerne at energiforbedringerne kunne blive attraktive. Det ville de gerne have med i rapporten. For at undgå, at rapporten blev fyldt med politiske statements fra hver organisation, blev det drøftet, om hver organisation i bilag kunne få lov at fremlægge sit principielle synspunkt. Vi støttede denne løsning, men det endte med, at Concito afviste dette. Formentlig fordi man ikke ville have en rapport, hvor lejersiden ikke engang i et bilag uredigeret kunne få fremlagt sit synspunkt.

Concito vælger at indstille følgende model, for hvad Concito nu kalder **Grøn byfornyelse**. Concito skriver i sammenfatningen:

”Den centrale anbefaling i denne rapport er at træffe beslutning om en ny samlet grøn byfornyelse, forstået som en systematisk indsats for energirenovering af private udlejningsejendomme. Der vil ikke være tale om byfornyelse i traditionel forstand, hvor hele kvarterer undergår omfattende forandringer, men benævnelsen er valgt, fordi den grønne byfornyelse bygger på fire principper fra den succesrige byfornyelse i 1980’erne og 1990’erne:

Aftalt boligforbedring: Renovering af de enkelte ejendomme fremmes gennem ”aftalt boligrenovering”, hvor udlejer og lejere i de enkelte ejendomme aftaler energirenoveringen af ejendommen uden for lejelovens normale bestemmelser.

Tilskud: For at give udlejerne det stærkeste incitament til at påbegynde projekter og for i videst muligt omfang at sikre lejernes økonomiske vilkår opereres med økonomiske tilskud til den grønne byfornyelse, der søges finansieret af energiselskaberne inden for deres eksisterende spareforpligtelse.

Fjernelse af juridiske barrierer: Der arbejdes på at fjerne juridiske barrierer for energirenoveringen uden at ændre grundlæggende på lejelovens iboende balance mellem udlejer- og lejerside.

Rådgivning: Der sikres en indledende, stabil og uafhængig rådgivning af parterne.

På grundlag af disse fire principper anbefaler CONCITO følgende retningslinjer for grøn byfornyelse:

Grøn byfornyelse gennem aftalt energirenovering udgør en god ramme for en løsning af paradoksproblemet.

Der bør arbejdes med at udvikle forskellige låneformer, der gør det lettere for ejer at finde (billig) finansiering til investeringer i energirenoveringer.

Der bør samtidig for alle typer af renoveringer tilvejebringes et direkte økonomisk incitament, der differentieres, så det målrettes mod gennemgribende og langsigtede energibesparelser.

Tilskuddet skal sikre, at ejer er sikret i sin investering, og at lejer ikke påføres økonomisk usikkerhed mht. sin samlede boligudgift.

Et direkte økonomisk tilskud anbefales som den mest effektive og vigtigste form for økonomisk incitament til grøn byfornyelse i den aktuelle økonomiske konjunktur, og det foreslås, at dette tilskud søges opnået hos energiselskaberne inden for disses eksisterende spareforpligtelser.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Energiselskabernes brancheorganisation Dansk Energi har tilkendegivet sin interesse i at indgå i et sådant samarbejde, hvis der kan skabes sikkerhed for aftalerne, og hvis de har en vis kritisk masse.

Det bør således fra politisk hold overvejes at forhøje energiselskabernes energispareforpligtelse svarende til potentialet i de private udlejningsboliger, ligesom det bør overvejes at gøre det endnu mere attraktivt for energiselskaberne at støtte energibesparelser i bygninger, når man benchmarker energiselskabernes indsats.

Den aftalte energigrenovering bør bygge på en juridisk model, hvor investeringen på forhånd aftales og fordeles af parterne på henholdsvis forbedring (der betales gennem en forhøjelse af huslejen) og vedligeholdelse, der finansieres af udlejer. Dertil indgår det i oplægget, at lejer kan vælge at acceptere en tidsbegrænset forhøjelse af betaling til vedligeholdelse som del af aftalen.

Hvis et mindretal blandt beboerne ikke vil tiltræde aftalen, kan de indbringe den for huslejenævnet, der imidlertid kun kan tilsidesætte den, hvis den er åbenbart urimelig.

Den foreslåede juridiske model for grøn byfornyelse – som er beskrevet i afsnit 12.1. – kan med fordel gennemføres som en ny "Lov om grøn byfornyelse", men CONCITO ser også andre juridiske muligheder for at gennemføre de nødvendige ændringer i lovgivningen, fx i byfornyelsesloven.

Det er afgørende med en troværdig beregning af hvert enkelt projekts energimæssige og økonomiske konsekvenser for at eliminere de vigtigste risici for både udlejer og lejer, og det vurderes, at der både vil være behov for rådgivning fra parterne i den indledende fase og fra tredjepart i forbindelse med den tekniske udformning af selve projektet. Endelig bliver det afgørende at foretage en grundig evaluering og dokumentation af det enkelte projekts effekt med henblik på at kunne foretage løbende forbedringer i indsatsen.

Under udarbejdelsen af denne rapport har CONCITO haft tæt kontakt til Ejendomsforeningen Danmark, Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforeninger. Parterne har således bidraget aktivt til rapporten med både beregninger og kommentarer, ligesom de forskellige modeller løbende er blevet drøftet i en konstruktiv dialog med parterne.

Parterne bakker generelt op om langt de fleste af rapportens anbefalinger, hvis disse kan sammenfattes i en ny samlet aftale om grøn byfornyelse. Dette gælder selve aftalemodellen og det forhold, at et flertal af lejerne kan indgå aftale med udlejer med virkning også for de lejere, der ikke kan tiltræde aftalen. Parterne har også tilsluttet sig den økonomiske grundtanke og rådgivningsbehovet.

På et enkelt punkt har det dog ikke været muligt at opnå enighed mellem parterne. Princippet i modellen er, at den lejeforhøjelse for energigrenoveringer, der aftales mellem parterne, ikke skal indgå ved vurderingen af det lejedes værdi for et lejemål. Det har LLO og Danmarks Lejerforeninger ikke kunnet acceptere for lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Hvis en lejer i en sådant lejemål ikke ønsker at tiltræde flertallets aftale med udlejer, finder lejernes organisationer, at lejeren bør have ret til at indbringe lejeforhøjelsen for huslejenævnet med påstand om, at lejen på grund af den aftalte energigrenovering overstiger det lejedes værdi. Heroverfor har Ejendomsforeningen Danmark anført, at det vil være afgørende for en ejer, at det forbedringstillæg, der følger af aftalen med lejerne, ikke kan tilsidesættes af huslejenævnet efter anmodning fra et mindretal, der gør gældende, at deres leje overstiger det lejedes værdi.

Flere uafhængige juridiske eksperter har over for CONCITO påpeget, at lignende tilfælde i lejelovgivningen er løst ved, at der ses bort fra forbedringen ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, og at spørgsmålet ikke kan forventes at udgøre noget større problem i praksis. Det skyldes, at fordelene for lejere ved en nedbringelse af varmeudgiften i langt de fleste tilfælde

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

vil modsvare eller overstige en øget lejeudgift, idet et flertal af lejerne ikke ville tiltræde forslaget, hvis det ikke var fordelagtigt for dem.

På den baggrund har CONCITO fastholdt, at den lejeforhøjelse for energirenoveringer, der aftales mellem parterne, ikke skal indgå ved vurderingen af det lejedes værdi for et lejemål, og at et mindretal af lejere i de særlige § 5, stk. 2-lejemål ikke kan indbringe lejeforhøjelsen for huslejenævnet, medmindre aftalen er åbenbart urimelig. Herved bliver det dels attraktivt for udlejer at indgå aftale om energirenovering, dels kan et mindretal af lejere ikke blokere for, at alle lejere opnår øget komfort til uændret eller kun uvæsentligt højere boligudgift – måske endda en besparelse.

Ejendomsforeningen Danmark har erklæret, at man vil kunne tilslutte sig en samlet model udformet efter denne rapport's anbefalinger, under forudsætning af at den bakkes op af lejerorganisationerne. Omvendt har Lejernes Landsorganisation og Danmarks lejerforeninger tilkendegivet, at de ikke vil kunne tilslutte sig en aftale, før ovenstående problem med § 5, stk. 2-lejemål er løst.

På den baggrund er det CONCITO's håb, at der kan findes en politisk løsning på denne sidste knast, uden at den samlede balance i rapporten forrykkes. Samlet set er det således CONCITO's vurdering, at den model som præsenteres i denne rapport, er bæredygtig for alle parter, og at det udestående spørgsmål må anses for at være af forholdsvis begrænset betydning set i forhold til den enighed, der råder på alle de andre, langt væsentligere områder.”

Som det anføres i ovennævnte sammenfatning, kunne lejerorganisationerne ikke støtte Concito's model. Det skyldes, at Concito valgte side, og støttede den model, som udlejerne anbefalede. Udlejerne ønskede, at lejelovgivningen blev ændret, således at det lejedes værdi ikke kunne anvendes i forbindelse med lejeforhøjelser som følge af energiforbedringer. Det valgte Concito at efterkomme.

Lejerorganisationerne beklager, at det som i første omgang skulle være uvildig forskning, og som, hvis der ikke kunne opnås enighed mellem parterne, burde fremlægges som en vifte af forslag med beskrivelse af fordele og ulemper, i stedet er blevet et ensidigt forsvar for udlejernes model.

Vi kunne ikke tilslutte os, at det lejedes værdi blev sat ud af kraft for energirenoveringer. Det ville være en grundlæggende ændring af lejelovgivningen, som ville fjerne den nødbremse, som i dag hindrer, at lejerne kan få huslejestigninger, som reelt sætter lejeren ud af sin lejlighed.

Det er udlejerens udnyttelse af Brl. § 5.2, som i dag betyder, at lejen for eksempel i Kbh. for en gennemgribende moderniseret lejlighed ved genudlejning af boligretten, på grund af rumændringer, sættes til 1150 kr. pr. kvm.

På baggrund af Socialministeriets nøgletal for moderniseringerne kan vi beregne et betydeligt overnormalt afkast for disse investeringer. Der er derfor efter lejerorganisationernes rigeligt råderum til, at udlejer selv dækker udgiften, hvis udlejer på grund af det lejedes værdi ikke ved energiforbedringer kan få sat lejen højere.

Concito's såkaldt uafhængige eksperter mener,

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

”at lignende tilfælde i lejelovgivningen er løst ved, at der ses bort fra forbedringen ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, og at spørgsmålet ikke kan forventes at udgøre noget større problem i praksis. Det skyldes, at fordelene for lejere ved en nedbringelse af varmeudgiften i langt de fleste tilfælde vil modsvare eller overstige en øget lejeudgift, idet et flertal af lejerne ikke ville tiltræde forslaget, hvis det ikke var fordelagtigt for dem.

For det første er der en betydelig skævhed, når det gælder de uafhængige eksperter. Torben Melchior er overhovedet ikke ekspert i lejeret, og de egentlige eksperter har alle som nævnt ovenfor, deres fod grundigt placeret hos de private udlejere.

De såkaldt *lignende tilfælde*, der er forelagt lejerorganisationerne, drejer sig om aftalt boligforbedring, sådan som loven var i 1990-erne. Her kunne det lejedes værdi overstiges, men det betød ikke så meget, da der til lejeforhøjelsen var koblet et tilskud, og derfor ramte lejeforhøjelsen først det lejedes værdi efter 12 – 15 år, hvor realværdien af lejeforhøjelsen var kraftigt udhulet.

”at spørgsmålet ikke kan forventes at udgøre noget større problem i praksis” er ikke korrekt. Alene Brl 5. 2 moderniseringer omfatter i ca. 30.000 lejemål. Hertil kommer 5.1 moderniseringer med høj leje, hvor udlejer har valgt denne model, for at slippe for at slingren i retspraksis om det lejedes værdi og for at have klarhed over regimet for lejeforhøjelser.

”at fordelene for lejere ved en nedbringelse af varmeudgiften i langt de fleste tilfælde vil modsvare eller overstige en øget lejeudgift” kan i nogle tilfælde ikke afvises. Men hvis dette er situationen, er vi overviste om, at også Brl § 5.2 lejerne vil stemme for energiforbedringen og lejeforhøjelsen, og så er problemet der jo ikke.

5. Forslag i Folketinget

5.1 Forslag til lov om rammeaftaler for almene boliger m.v. L 100

Forslaget blev fremsat af Socialministeren d. 15. december 2010.

Lovforslaget skal styrke rammeaftalerne som redskab for kommunalbestyrelser og regionsråd i forhold til udvikling og styring af det sociale område og det almene ældreboligområde. Centrale punkter i forslaget er:

- Rammeaftalerne forenkles, og koordineringen flyttes til kommunerne.
- Rammeaftalerne indgås fremover mellem kommunalbestyrelserne i regionen og regionsrådet, hvad angår de regionale tilbud.
- Lovgivningen sætter overordnede rammer for aftalerne, som udfyldes af de deltagende kommunalbestyrelser og regionsråd.
- Rammeaftalerne opdeles i en udviklingsstrategi og en styringsaftale.

Rammeaftalerne styrkes som redskab for kommunerne i rollen som køber af pladser, og de skal bidrage til at skabe beslutningsgrundlag for den enkelte kommunalbestyrelses tilrettelæggelse af det sociale område og det almene ældreboligområde.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Forslaget indgår i aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2011.

5.2 Forslag til lov om udvidet flyttehjælp. L 62

Forslaget blev fremsat af Socialministeren den 17. november 2010 og vedtaget d. 17. december 2010.

Forslaget indebærer en udvidelse af den nuværende mulighed i almenboligloven for kommunalbestyrelsen til at yde økonomisk tilskud til flyttehjælp til også at omfatte et individuelt tilskud til en ny start et nyt sted. Det foreslås at forslaget gælder generelt for alle boligområder med behov for at stimulere fraflytningen. Loven foreslås at træde i kraft den 1. januar 2011. Lovforslaget er en del af satspuljeaftalen for 2011.

Lovforslaget blev vedtaget med 111 stemmer for forslaget (V, S, DF, SF, KF, RV, EL, LA, UFG), 0 stemmer imod forslaget, 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

5.3 Forslag til lov om styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler. L 61

Lovforslaget blev fremsat af Socialministeren den 17. november 2010 og vedtaget den 17. december 2010

Forslaget udmønter en boligaftale (aftale om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler) mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre.

Forslaget indebærer en videreførelse og en ekstraordinær forhøjelse af investeringsrammen i Landsbyggefonden til renovering og en årlig ramme til fortsat renovering af de udsatte boligområder. Derudover afsættes en ramme til nedrivninger og Landsbyggefonden får mulighed for at afholde en større del af udgiften til nedrivning. Der etableres en pulje i Landsbyggefonden, som kan yde støtte til forbedring af infrastrukturen i ghettoområderne, den boligsociale pulje i Landsbyggefonden fastholdes og Landsbyggefondens bidrag til nybyggeriet fastholdes på 25 pct. af den løbende støtte.

Derudover indeholder forslaget en række nye redskaber til boligorganisationer og kommuner til at styre beboersammensætning og tilflytning. Herunder forslag der begrænser tilflytningen af løsladte fra fængsler og personer uden arbejdsmarkedstilknøytning og giver fortrinsret til ressourcestærke personer til ghettoområderne. Endelig ændres lejeloven, således at borgere, der klart har overtrådt reglerne om god skik og orden i ejendommen, hurtigere kan udsættes. Loven foreslås at træde i kraft den 31. december 2010 med virkning fra 1. januar 2011.

Lovforslaget blev vedtaget af V, DF, KF, RV, LA. EL stemte imod forslaget, og S, SF, UFG stemte hverken for eller imod forslaget.

Forslaget og Lejernes LO's indsigelse er omtalt i forrige beretning til Hovedbestyrelsen.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

5.4 Forslag til lov om stop for anvisning til ghettoområder af visse persongrupper og identifikation af ghettoområder L 60

Forslaget blev fremsat den 17. november 2010 og vedtaget den 17. december 2010

Forslaget indebærer, at der indføres forbud mod kommunal anvisning af en husstand til en ledig bolig i et ghettoområde og et område, der er omfattet af reglerne om kombineret udlejning, hvis et eller flere medlemmer af husstanden ikke er borgere i et land der er medlem af EU og EØS eller fra Schweiz.

Undtaget herfra er studerende fra ikke-EU-lande, ikke-EØS-lande og Schweiz, der er optaget på en offentlig godkendt uddannelsesinstitution.

Hvis en kommunalbestyrelse vurderer, at en husstand tilhørende personkredsen, har behov for en bolig, skal kommunalbestyrelsen anvise en bolig et andet sted end i et ghettoområde eller et område, der er omfattet af kombineret udlejning med mindre kommunen ikke har andre boliger til rådighed end disse.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2011. Lovforslaget er en del af finanslovsaftalen for 2011 mellem regeringen og Dansk Folkeparti samt aftalen om styrket indsats i ghettoområderne og om anvendelsen af den almene boligsektors midler, indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre.

Lovforslaget blev vedtaget af V, DF, KF, Imod S, SF, RV, EL, LA, UFG

Forslaget og Lejernes LO's indsigelse er omtalt i forrige beretning til Hovedbestyrelsen

5.5 Forslag til lov om byggeskadefondsdekning af reovering af almene boliger m.v. L 53

Lovforslaget blev fremsat af Socialministeren den 10. november og vedtaget 1. februar 2011.

I lovforslaget lægges der op til, at den eksisterende byggeskadefond for nybyggeri udvides med en ny afdeling, der i forbindelse med reoveringer skal gennemføre 1-års og 5-års eftersyn, yde støtte til udbedring af byggeskader samt formidle byggetekniske erfaringer til byggeriets parter med henblik på at forebygge skader og fremme kvalitet.

Det foreslås, at ordningen bliver obligatorisk for de reoveringer, der har fået støtte fra Landsbyggefonden, staten og/eller kommunerne. For øvrige reoveringer foreslås, at det gøres frivilligt at blive omfattet af fonden.

Bidraget til fonden foreslås fastsat til 1 pct. af reoveringsudgiften, ligesom der foreslås en minimumsgrænse for størrelsen af de reoveringsprojekter, som omfattes af fonden.

Endelig foreslås det, at dækning kun kan opnås i det omfang, reoveringen udgør en forbedring eller en fornyelse.

Lovændringen træder i kraft den 1. juli 2011. Lovforslaget blev vedtaget enstemmigt.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

5.6 Forslag om at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende. B 28

Beslutningsforslaget blev fremsat af Liberal Alliance d. 25. november 2010.

Efter beslutningsforslaget pålægger Folketinget regeringen inden den 1. april 2011 at fremsætte de nødvendige lovforslag for at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende både for parterne og for myndighederne.

LA havde blandt andet følgende bemærkninger til forslaget:

Den 31. august 2010 kunne Politiken i artiklen »Frederik skal betale 51.000 kr. tilbage til sin lejer« således fortælle om Frederik Ulf Nielsen, der i 2007 lejede sin 60 kvadratmeters toværelses ejerlejlighed på Christianshavn ud for 6.350 kr. om måneden. Ved denne leje led udlejer et lille økonomisk tab i forhold til sine egne udgifter ved lejligheden. Alligevel kunne Frederik Ulf Nielsen i foråret 2009, da lejer netop havde underskrevet endnu 1 års lejekontrakt, se, at lejer havde klaget over huslejens størrelse til huslejenævnet. Selv om lejer aldrig tidligere havde ytret utilfredshed med huslejen, fastsatte huslejenævnet, at lejen højst måtte være på 2.600 kr. om måneden med 1 års tilbagevirkende kraft. Sammen med et nedsat depositum betød det, at Frederik Ulf Nielsen skulle betale lejer i alt 51.000 kr. tilbage, samtidig med at han også var forpligtet til at lade lejer bo for den meget lave husleje, da en ny kontrakt på 1 års leje netop var indgået.

Eksemplet er typisk og viser, at private udlejere typisk ikke har nogen intention om at svindle, men blot at ønsker at indgå aftale om udlejning af deres ejendom til en rimelig pris, som svarer nogenlunde til deres faktiske driftsomkostninger på ejendommen.

Socialministeren Benedikte Kiær kommenterede forslaget med blandt andet følgende:

Jeg må indrømme, at jeg er lidt i tvivl om, hvad forslaget fra Liberal Alliance egentlig går ud på. I bemærkningerne til forslaget henvises der på den ene side til Politikens omtale i august sidste år af et tilfælde, hvor en lejer indbragte en lejeaftale om en ejerlejlighed for huslejenævnet og fik lejenedsættelse umiddelbart efter at have indgået en aftale om endnu 1 års leje. Det fremgår, at forslagsstillerne mener, at denne situation er typisk, og at det viser, at udlejerne er tvunget til at løbe en meget stor økonomisk risiko, når de lejer deres bolig ud.

Det betyder ifølge bemærkningerne, at det i dag ikke er attraktivt for boligejerne at leje deres bolig ud, hvilket er uheldigt, eftersom mange boligejere er kommet i klemme på det hårdt ramte boligmarked. Dette tyder på, at forslagsstillerne alene sigter på den situation, hvor en ejer af en ejerbolig har brug for at kunne udleje ejerboligen i en periode og efter de gældende regler risikerer at få huslejen sat ned ved en efterfølgende sag i huslejenævnet.

På den anden side lægger beslutningsforslaget op til en meget bredere anvendelse, idet forslagsstillerne siger, at de vil gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende både for parterne og for myndighederne.

Jeg er meget positivt indstillet over for bestræbelser på at løse de problemer, der særlig gør sig gældende for de uprofessionelle udlejere. Når man udlejer og dermed disponerer over et så kostbart formuegode som en ejerbolig, er der al mulig grund til at sikre sig, at både jura og økonomi er på plads. Sådan gør man som sælger eller som køber af en ejerbolig, og sådan bør

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

man naturligtvis også gøre som udlejer. Det er derfor min opfattelse, at man som ejer uden særligt kendskab til lejemarkedet bør sikre sig den fornødne sagkyndige rådgivning. Den kan man få ved at søge bistand hos en advokat, en ejendomsmægler eller en lignende rådgiver.

.....

Med hensyn til forslaget om en fuldstændig liberalisering af lejeafstættelsen ved jeg jo godt, hvad Liberal Alliance er fortalere for, og jeg er sikker på, at alle her kender min holdning. Lige siden regeringsskiftet i 2001 har det været VK-regeringens politik, at der ikke skal gennemføres en liberalisering af huslejereguleringen, og det kan jeg kun tilslutte mig. Det er ikke mere end 3 måneder siden, jeg i et samråd i Folketingets Boligudvalg i detaljer redegjorde for mine synspunkter om dette emne. I den forbindelse oplyste jeg, at der ikke er, og at der heller ikke har været planer eller ønsker om eller en strategi for at liberalisere huslejereguleringen.

Thomas Jensen (S) bad om en bemærkning, hvor han blandt andet sagde:

Tak. Jeg kan konstatere, at vi stadig væk får sådan nogle vage formuleringer om, hvad regeringen vil gøre ved huslejereguleringen i en eventuel kommende regeringsperiode for de borgerlige partier, og jeg kan også konstatere, at socialministeren er uenig med statsministeren. Statsministeren vil jo ikke på nogen måde give en garanti for, at der ikke bliver ændret på huslejereguleringen.

Jamen det er jo klart, at vi går efter at få et klart svar fra Venstre. Tidligere statsminister Anders Fogh Rasmussen sagde meget klart og tydeligt i 2001, 2005 og 2007, at der ikke ville blive ændret på huslejereguleringen, og at der hermed var givet en garanti. Så kan vi i dag høre en socialminister sige, at der ikke er nogen planer om det, og vi ved jo, at når en regering begynder at sige, at der ikke er nogen planer om et eller andet, så kan efterlønnen begynde at ryge, og så kan folkepensionen begynde at blive ændret markant. På den måde er det da klart, at vi fra oppositionens side gerne vil have et klart svar, især når Liberal Alliance ser ud til blive parlamentarisk grundlag, hvis det skulle lykkes for den borgerlige regering at få kæmpet sig op på 90 mandater.

Derfor vil jeg spørge: Kan Venstres ordfører i dag give den tryghed til landets lejere – de 530.000 mennesker, der bor i private lejemål – at der ikke sker en ændring af huslejereguleringen?

Til selve lovforslaget sagde Thomas Jensen (S):

I forbindelse med det her beslutningsforslag bør man skelne mellem anledning og årsag. Anledningen er, at en ejer af en ejerlejlighed ikke vidste, hvad han måtte tage i månedlig husleje, og dermed kom til at opkræve alt for meget. Efterfølgende blev huslejen af huslejenævnet fastsat korrekt ud fra den omkostningsbestemte leje: Ejeren skulle tilbagebetale leje og dele af depositumet til lejereren og måtte fremadrettet sænke huslejen.

Det problem kan løses såre simpelt ved at offentliggøre statistik over huslejeniveau fra huslejenævnets afgørelser. Det vil Socialdemokraterne kunne støtte, men sådan en pragmatisk løsning indeholder dette lovforslag desværre ikke. Det gør det ikke, for årsagen til, at Liberal Alliance fremsætter det her forslag, er ikke pragmatisme, men ren og skær ideologi. Det er nemlig et særdeles vidtgående forslag fra Liberal Alliance, som er støbt i liberalistisk beton. Forslagsstilleren har ikke brugt meget tid på et virkelighedstjek af, hvilke konsekvenser forslaget vil få for landets lejere, og andre samfundsudfordringer. De fremgår i hvert fald ikke af bemærkningerne til forslaget.

Forslaget går i sin liberalistiske og uskønne klarhed ud på, at udlejer og lejer kan indgå bindende lejekontrakter med fastsættelse af huslejen for lejemål; derefter kan den ikke ændres af

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

hverken huslejenævn eller boligret. Det betyder med andre ord, at Liberal Alliance med forslaget vil indføre fri huslejeafstøtelse ved genudlejning. Det er et forslag, som vil sende huslejerne på himmelflugt for landets lejere og skabe negative effekter for samfundet som helhed.

Hvilke konsekvenser vil det helt præcist få for huslejen? Jo, hvis forslaget bliver gennemført, vil det betyde, at de 530.000 private lejeboliger år for år vil få hævet huslejen og blive omfattet af fri huslejeafstøtelse. Med en fraflytningsprocent på 12-13 i det private udlejningsbyggeri om året, vil det betyde, at der hvert år vil være 65.000-70.000 boliger, der vil komme ud og blive omfattet af fri huslejeafstøtelse.

Hvilke konsekvenser vil det få for lejernerne? Jo, de økonomiske vismænd har jo i 2001 regnet sig frem til, at en samtidig frigivelse af huslejen vil føre til en stigning på 40 pct. på landsplan og 60-70 pct. i de større byer. Den her priseffekt skyldes, at der ikke er lejeboliger nok i Danmark. Man kan sige, at regeringen mildest talt ikke har gjort noget for at sørge for, at der er lejeboliger nok i Danmark. De prognoser, som Socialministeriet selv har lavet, har regeringen ikke kunnet leve op til år for år her i de sidste 10 år.

Derudover er der befolkningsprognoserne og den ændrede befolkningssammensætning, som med flere ældre og med flere unge studerende, f.eks. i de større byer, og med flere folk, der kommer til Danmark, f.eks. via greencardordninger, også kræver, at der er flere boliger til danskerne.

Med det her forslag vil Liberal Alliance så gradvist hæve huslejen ved genudlejning på lejeboligmarkedet, lejlighed for lejlighed. Huslejen bliver altså ikke sat fri på en gang, men stille og roligt lejlighed for lejlighed, og derfor vil det være en langt højere huslestigning, der vil indtræffe, end den, vismændene har antaget, fordi efterspørgslen klart vil overstige udbuddet. Mangel på lejeboliger kombineret med den stigende efterspørgsel samt forslagens gradvise realisering vil presse huslejerne mere op, end vismændene kom frem til i 2001. De tal, vi har liggende nu her, f.eks. fra huslejenævnet og boligretten på Frederiksberg, viser, at vi kan få huslestigninger, der er dobbelt så høje som dem, der er gældende i dag. Konsekvenserne for boligmarkedet vil være, at efter 6-7 år vil halvdelen af de private udlejningsejendomme altså være omfattet af fri huslejeafstøtelse.

Hvem er det så, der får den her højere husleje? Jamen det er jo især unge, unge studerende, som vi ved flytter til de større byer og lejer private udlejningsboliger. Det er dem, som vi i fremtiden vil se stuve sig sammen 3-4 stykker i en måske 3-4 værelses lejlighed for at få råd til at have en bolig i den by, hvor de skal studere. Det er med til at skabe en boligmæssig usikkerhed for de studerende og er også med til at påvirke deres mulighed for at kunne koncentrere sig om studierne.

Derudover vil det gå ud over muligheden for at rekruttere arbejdskraft i storbyerne, fordi almindelige lønmodtagere ikke vil have mulighed for at finde en bolig, de kan betale. Sådan rent fordelingspolitisk lægger det her forslag jo op til, at balancen mellem ejere og lejere rykkes meget, meget skæv; for ikke at tale om samspilsproblematikken, for arbejdsincitamentet hos en almindelig lønmodtager, der bor i en bolig med fri lejeafstøtelse, vil ikke være særlig stort, fordi boligstøtten jo vil falde, hvis man tjener mere. Sådan er der mange ting, der ikke er taget højde for i forslaget, og jeg vil ud fra en samlet vurdering sige, at Socialdemokraterne ikke kan støtte forslaget.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Anitta Knakkegård fra Dansk Folkeparti sagde blandt andet:

Udlejer skal kunne henvende sig til huslejenævnet og få oplyst, hvilken husleje han må tage for sin udlejningslejlighed, nøjagtig som det er muligt at få en forhåndsgodkendelse fra skattevæsenet. Herved undgår man tvisterne mellem lejere og udlejere om husleje. Endvidere skal udlejer have oplyst, hvilken leje han kan anvende; der kan være tale om markedsleje, omkostningsbestemt husleje, det lejedes værdi, trappeleje m.v.

Men der hører enigheden med Liberal Alliance så også op. Den første forudsætning for at sætte huslejen fri som foreslået af Liberal Alliance vil være, at udbuddet af lejligheder er betydelig større end efterspørgslen, hvilket skaber en konkurrence, der vil medvirke til, at huslejen falder. Da der er mangel på lejligheder, bl.a. i hovedstadsområdet, og derfor ingen konkurrence, vil det betyde, at udlejer kan få en betydelig højere husleje til stor skade for lejerne. Og hvad vil det ikke betyde for de offentlige udgifter til boligstøtten, der vil stige? Det står der ikke noget om i forslaget. Det fremgår heller ikke af forslaget, at priserne vil stige drastisk på private udlejningssejendomme, ejerlejligheder m.v.

Dansk Folkeparti ønsker ikke på denne måde at sætte huslejen fri og kan derfor ikke stemme for forslaget, da det vil skade lejerne samt give større offentlige udgifter til boligstøtte. Men vi mener, at ministeren bør løse problemet sammen med lejer- og udlejerorganisationer under de forhandlinger, der pågår vedrørende regelforenklning.

Nanna Westerby (SF) sagde blandt andet:

Lad mig starte med at slå fast, at SF siger nej til det kapløb. Vi siger nej til et lejemarked, hvor der med små indkomster altid kan blive overbudt i kampen om en lejlighed. SF er først og fremmest imod, fordi forslaget vil føre til rigtig store huslejestigninger. Ifølge Det Økonomiske Råd kan husejerne komme til at stige med op til 40 pct. i gennemsnit og 60 pct. i storbyerne, hvis markedet kommer til at bestemme lejen uden rammer for lejens størrelse.

For SF er det helt afgørende, at der er boliger, der er til at betale, for boligen er et helt afgørende fundament, som vi alle sammen har brug for. Derfor vender SF sig også imod at fjerne reguleringen af huslejerne og gøre lejemarkedet til et spørgsmål om udbud, efterspørgsel og villighed til at betale. Cykler kan handles på sådan et marked, det kan køleskabe og sofaer også, men boligen er en nødvendighed, der ikke kan vælges fra, og derfor skal vi politisk sikre, at der er betalelige boliger. Derfor virker debatten i dag også noget rabiát, når boliger bliver sammenlignet med prisen på en liter mælk – der er altså en rigtig væsentlig forskel.

For hvem er det egentlig, der bor i de private lejeboliger? Ja, over halvdelen af lejerne i den private udlejningssektor står uden for arbejdsmarkedet, mange af dem er unge studerende, og langt de fleste af beboerne i lejeboliger tilhører lavindkomstgrupper. Hvis det her forslag gennemføres, får den gruppe en markant mere usikker tilværelse på et meget dyrere lejemarked. Tidsbegrænsede lejekontrakter vil være mere udbredt med frygt for, at huslejen kan stige ved genforhandling, ligesom rigtig mange kan få problemer med at finde en bolig, de kan betale. Det er ikke rimeligt, og det er heller ikke økonomisk holdbart for staten, for med stigende huslejer hører også højere udgifter til boligstøtte, hvis vi skal sikre alle en rimelig chance for faktisk at have råd til at få en bolig, og dermed betyder det en ekstra udgift til staten.

Vi synes, at kommunerne skal offentliggøre statistik fra huslejenævnene om lejeniveauet, for så kan man se, hvad tilsvarende boliger er blevet fastsat til, og hvor det korrekte huslejeniveau ligger.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Det er et forslag, som SF har fremsat før, og som vi har slået på tromme for i mange år, og nu hører vi så socialministeren udtale, at det vil hun gerne se på, og at hun er positiv over for det. Vi er jo glade for, at regeringen endelig er begyndt at se det gode i den idé, men det er altså også en langt bedre og mere pragmatisk løsning end det forslag, vi behandler lige nu. Og jeg håber, at forslaget fra Liberal Alliance bliver stemt ned med et brag her i Folketinget

Lejerne i Danmark har under den tidligere statsminister, Anders Fogh Rasmussen, haft en husleje garanti. Selv om Venstre går under tilnavnet Danmarks liberale parti, lovede han, at han ikke ville ændre på huslejereguleringen, så lejen kom til at stige. Han gav en garanti. Den garanti ville den nuværende statsminister ikke gentage, da han blev direkte adspurgt for et par uger siden, og ministeren vil heller ikke gentage det i dag. Jeg er glad for, at regeringspartierne ser ud til at afvise det her forslag, men jeg må også sige, at jeg er bekymret for, hvad der sker, hvis en borgerlig regering fortsætter, måske endda med Liberal Alliance, som jo har fremsat det her forslag, som parlamentarisk grundlag. Men det ser ud til, at beslutningsforslaget i hvert fald er afværget for i dag, og SF kan afvise det.

5.7 Forslag om skærpelse af lejelovens § 113 a om retten til at administrere udlejningsejendomme. B 48

Beslutningsforslaget blev fremsat den 17. december 2010 af SF.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen at fremsætte et lovforslag, der ændrer lejelovens § 113 a på følgende måder:

- 1) De oplyste kriterier i § 113 a, stk. 3, suppleres af en mulighed for at fratage retten til administration, såfremt udlejer eller dennes repræsentant bliver dømt efter straffelovens bestemmelser og den kriminelle handling sker i forbindelse med udførelse af hvervet som udlejer eller administrator, eller hvis gerningen begås over for en lejer i en ejendom, som udlejer ejer og/eller administrerer.
- 2) Huslejenævnet pålægges at indbringe sager, så snart det erfarer, at udlejer har forbrudt sig imod de oplyste kriterier i § 113 a, stk. 3. Den skønskompetence, der findes i § 113 a, stk. 4, 4. pkt., tages bort.
- 3) Sager om frakendelse af administrationsretten udvides til tillige at kunne anmeldes af borgere eller interesseorganisationer efter samme procedure som boligreguleringslovens § 16.

Socialministeren Benedikte Kiær sagde blandt andet:

Forslagsstillerne vil stramme de gældende regler for frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Jeg er helt generelt en smule forundret over, at Socialistisk Folkeparti nu kommer med ikke mindre end tre beslutningsforslag vedrørende lejelovgivning. Oppositionen har jo argumenteret kraftigt for, at regeringen skulle gennemføre den såkaldte enhedsliste, som udlejerne og lejerorganisationerne har udarbejdet, bl.a. med henvisning til den balance, organisationerne havde indarbejdet i forslagene. Jeg forstår nu, at balancen er ligegyldig for Socialistisk Folkeparti, i hvert fald står vi nu med tre beslutningsforslag, der helt ensidigt begrænser udlejers rettigheder, og det vil vi naturligvis ikke være med til, dels af helt indlysende principielle grunde, dels fordi vi jo netop er ved at igangsætte endnu et forsøg på at få organisationerne til i enighed at medvirke til en implementering af enhedslisten.

Jeg vil gerne fremhæve den præventive virkning af stramningerne fra 2005. ...

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Antallet af ejere med ét klip er således langt højere end antallet af ejere med to eller flere klip. Det er lovgivning med et klart sigte og en klar effekt, og lad os holde fast i det. Det giver mere mening end Socialistisk Folkepartis forslag, der alene har til formål at give en tillægsstraf til en udlejer for forseelser, som man allerede er blevet dømt for efter straffeloven.

Endelig indgår det i beslutningsforslaget, at også borgere og interesseorganisationer skal kunne politianmelde ejere, der overtræder bestemmelserne om frakendelse. Det er dog ifølge bemærkningerne til forslaget ikke hensigten, at huslejenævnets adgang til at politianmelde skal ophæves. Vi har allerede i de gældende bestemmelser en mulighed for, at andre end huslejenævnet kan anmelde overtrædelser af straffebestemmelser i lejeloven, byfornyelsesloven og bygge-loven. Jeg er ikke bekendt med, i hvor mange tilfælde det måtte være sket, derimod kan jeg med sikkerhed sige, at overtrædelse af disse bestemmelser aldrig har ført til, at der er rejst sag om frakendelse.

Set i lyset heraf kan jeg ikke se det dybere formål med at lade borgere og interesseorganisationer politianmelde ejere, som de mener kan have overtrådt en eller flere bestemmelser i reglerne om frakendelse af administrationsretten – slet ikke, når det af bemærkningerne til beslutningsforslaget fremgår, at forslagsstillerne alligevel også ønsker at fastholde huslejenævnets mulighed for politianmeldelse, fordi huslejenævnet vil have nemmest adgang til de relevante dokumenter.

Thomas Jensen (S) sagde blandt andet:

Tak til ministeren. Mit spørgsmål er sådan af opklarende karakter. Ministeren kommer ind på, hvor mange udlejere der er endt med at få 1, 2 eller flere klip. Er det sådan, at ministeren her i Folketingssalen i dag lige kort kan repetere, hvilket omfang det har, for det er jo også med til at fortælle os her i Folketinget, hvorvidt den her lov virker godt nok.

Ministeren svarede

Den status, som jeg har pr. 31. december 2010, viser i forhold til Huslejenævnets afgørelser, at der er 144 ejere, der har fået 1 klip, der er 11 ejere, der har fået 2 klip, og der er 10 ejere, der har fået 3 eller flere klip. I forhold til Grundejernes Investeringsfond, hvad angår gennemførelse af arbejder, er der 70 ejere, der har fået 1 klip, 8 ejere, der har fået 2 klip, og 2 ejere, der har fået 3 eller flere klip.

Thomas Jensen sagde videre om forslaget:

Der er dog det problem med dette lille punkt 1 i forslaget, nemlig at det ikke præciseres, hvad man mener med udlejers repræsentant. I forslagets punkt 3 foreslås det, at huslejenævnet ikke længere skal have eneretten til at anmelde sager om frakendelse af administrationsretten. Den skal ifølge beslutningsforslaget udvides, så en borger, og her formoder jeg der menes lejerens selv, og også interesseorganisationerne skal kunne gøre det. Der synes jeg, det kan være problematisk, hvis interesseorganisationer sidestilles i anmeldelsesretten med lejeren, da det er lejeren, der er i lejekontraktligt forhold til udlejeren, og derfor bør lejeren være indforstået med, at der sker en anmeldelse. Derfor mener jeg, at interesseorganisationernes mulighed for at anmelde udlejeren kun skal ske efter samtykke med lejeren.

Afsluttende vil jeg sige, at beslutningsforslaget burde – nu der er fokus på frakendelse af administrationsretten – også se på, om de her 2-årige perioder, hvor der tælles overtrædelser op, ikke er for kort. Det kunne godt ske, at vi skulle udvide den på længere sigt, sådan at de

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

udlejere, der overtræder f.eks. over en 3-4-årig periode, også skal tælles med i en vurdering af, om man skal frakende retten til at administrere boliger.

Derudover er det også spørgsmålet, om frakendelsesperioden, der kan være helt op til 5 år, er lang nok. Ovre på de kanter, hvor jeg kommer fra, hvor der huserer en vis herre, der hedder Låsby-Svendsen, kunne jeg godt ønske, at det var i en lidt længere periode, man kunne blive frakendt administrationsretten. Men vi skal selvfølgelig finde en afvejning mellem den overtrædelse, der finder sted, og så den sanktion, vi indfører. Der skal være proportionalitet mellem de to.

Ud fra en samlet vurdering kan Socialdemokraterne støtte intentionerne i forslaget, men på grund af de enkelte punkter i forslaget, som jeg har fremhævet, kan vi desværre ikke støtte det samlede beslutningsforslag, som det ligger i nuværende form.

5.8 Forslag om kommunens sikring af udlejers overholdelse af sin forpligtelse til at opfylde kravene til at levere varme. B 49

Beslutningsforslaget blev fremsat af SF den 17. december 2010.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen at fremsætte lovforslag, som sikrer, at udlejer lever op til en aftale om levering af varme.

Ændringen skal ske ved en udvidelse af anvendelsesområdet for lejelovens § 46 b, hvorefter kommunen, efter lejers påkrav, kan »lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning«. Ændringen skal indeholde mulighed for, at kommunen tillige skal kunne udbedre mangler, både indflytningsmangler og vedligeholdelsesmangler, ved samtlige varmekilder, herunder oliefyr o.l.

Det lægges til grund, at der er tale om en mangel, uanset om et varmeanlæg er i stykker, eller udlejer med vilje har skruet anlægget ned i en sådan grad, at lejemålet ikke kan opvarmes behørigt. Det skal fremgå, at alle typer beboelseslejemål vil være omfattet. Såfremt anlægget ikke er frit tilgængeligt og forholdet er uopsætteligt, kræves der ikke brug af fogedret.

Socialministeren Benedikte Kiær sagde blandt andet:

For det første strider forslaget mod grundlæggende retsprincipper. Det fremgår bl.a. af forslaget, at kommunen skal kunne skaffe sig adgang til en beboelsejendoms varmeanlæg uden fogedens bistand, selv om det er aflåst eller af anden grund er utilgængeligt, blot der er tale om et uopsætteligt forhold. En lovbestemmelse af den art har ikke sin gang på jorden.

For det andet er jeg ikke sikker på, at lejerne er bedre beskyttet med forslaget, end de er efter de eksisterende regler. Lejerne har efter den gældende lejelovgivning en bred vifte af muligheder for at få rettet op på mangelfulde varmeforhold. Hvis lederen har gjort udlejer opmærksom på mangler ved varmeinstallationen og udlejer ikke sørger for at afhjælpe manglerne, kan lederen selv sørge for afhjælpning for udlejers regning. I sådan en situation skal lejerne bede fogeden om hjælp til at få adgang til varmeinstallationerne.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Hvis udlejeren har lukket for varmen for at chikanere lejerne, eller hvis varmeforsyningen er afbrudt, fordi udlejeren ikke har betalt for varmen, kan lejeren gå til kommunen. Kommunen skal herefter for udlejerens regning sørge for, at varmen igen bliver leveret. Hvis udlejeren ikke vil give adgang til installationerne, vil lejeren formentlig efter praksis kunne rekvirere fogeden til at sørge for adgang ved en umiddelbar fogedforretning.

Thomas Jensen (S) sagde blandt andet:

Socialdemokraterne er enige med forslagsstillerne i, at den nuværende lovgivning betyder, at der er problemer med manglende leverance af varme og energi, og at den opgave bliver løst alt, alt for langsomt. De eksempler, der bliver nævnt i bemærkningerne til lovforslaget, understreger jo med al tydelighed, at der er nogle udlejere, der nærmest ser ud til at spekulere i ikke at ville levere varme og energi til sine lejere.

Men der er desværre to problemer ved forslaget, som betyder, at vi ud fra en samlet vurdering ikke kan støtte forslaget. Det er for det første, at det ikke fremgår helt klart, om kommunerne får dækket alle deres udgifter af udlejeren, både til håndværkere, til materialer og til administration af den ordning, der foreslås. Jeg mener ikke, at kommunerne skal pålægges flere udgifter som følge af forslaget, og her bør det sikres, at det er udlejeren, der dækker alle udgifter.

For det andet er der en uoverensstemmelse mellem ønsket om at få en hurtig løsning på den manglende energi- og varmeforsyning og det, at en sag i dag skal forbi fogedretten, som ifølge forslaget har en sagsbehandlingstid på 6-9 måneder. På grund af den lange sagsbehandlingstid i fogedretten ønsker forslagsstillerne, at lejeren sammen med kommunen kan gå uden om fogedretten, men her synes vi fra Socialdemokraternes side, at man bevæger sig ud på en retssikkerhedsmæssigt farlig vej. Jeg mener, at det ville være mere nærliggende at undersøge årsagerne til den lange sagsbehandlingstid i fogedretten og se på, hvordan man kan nedbringe sagsbehandlingstiden.

Anita Knakkergård fra Dansk Folkeparti sagde blandt andet:

Vi mener, at det er en alvorlig sag for en udlejer og administrator ved dom at frakendes retten til at administrere ejendomme, og i øjeblikket pågår forhandlinger vedrørende regelforenkling mellem lejer- og udlejerorganisationer, og da det ikke er mange år siden, at vi sidst vi ændrede loven vedrørende administration, ønsker vi fortsat, at sager behandles i den gældende lovgivning efter § 113 a, stk. 3, og ikke som forslagsstillerne ønsker, ved at politianmelde første gang, der er sket en forseelse, og udvide gruppen, der kan anmelde direkte til politiet. Vi er i Dansk Folkeparti ikke positive over for forslaget

5.9 Forslag om indførelse af formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning. B 50

Beslutningsforslaget blev fremsat af SF den 17. december 2010.

Efter beslutningsforslaget pålægger Folketinget regeringen at fremsætte et lovforslag, der indfører formkrav ved ophævelse af lejekontrakter i privat og almen udlejning, således at lejeren har de samme retsgarantier som ved en opsigelse af sit lejemål.

Lovforslaget skal tillige indeholde en forældelsesklausul som ved opsigelser, således at en ophævelse automatisk bortfalder efter 3 måneder, fra den er kommet frem, såfremt lejer har protesteret over ophævelsen og udlejer ikke har indbragt sagen for domstolene.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

Ophævelsesreglerne for lejere i privat og almen udlejning giver lejerne en dårligere retsstilling end ved en opsigelse af lejemålet. Opsigelser sker normalt med måneders varsel, hvorimod en ophævelse er »straks«.

Forslagsstillerne finder det ulogisk, at udlejer skal leve op til slappere formkrav, jo mere indgribende et krav udlejer fremsætter. Det er forslagsstillernes opfattelse, at lederen bør nyde den samme beskyttelse ved ophævelse som ved opsigelse, hvad angår skriftlighed, herunder med angivelse af, at udsættelse kun kan effektueres ved dom, hvis lejer ikke frivilligt fraflytter, og angivelse af grunden til ophævelsen.

Socialministeren Benedikte Kiær sagde blandt andet:

Regeringen gennemførte lige før jul nogle stramninger i forhold til lejere, der terroriserer deres omgivelser. Med disse stramninger er det nu muligt i helt oplagte sager at få fogedrettens hjælp til at gennemføre en udsættelsesforretning. Når en lejer har fået ophævet sit lejemål, skal han i princippet fraflytte straks. Flytter lederen ikke frivilligt, kan udlejer ikke selv gøre noget, han må gå til fogedretten og bede retten om at gennemføre udsættelsesforretningen.

Fogedretten kan dog kun gennemføre fogedforretningen, hvis der ikke er tvivl om, at ophævelsen af lejeaftalen er berettiget. Dette vil typisk være i sager om manglende betaling af husleje og oplagte sager om lejers grove og åbenbare tilsidesættelse af god skik og orden. Kan fogedretten ikke tage stilling til sagen, må udlejer gå til boligretten. Først når boligretten har fundet udlejers ophævelse berettiget, vil en udsættelsesforretning via fogedretten kunne gennemføres.

Jeg mener derfor, at lejelovens regler om ophævelse af lejeforholdet allerede i dag indebærer en tilstrækkelig beskyttelse af lederen, idet en lejer, som ikke mener, at udlejer har ret til at hæve lejeaftalen, blot kan afvente fogedrettens eller boligrettens afgørelse.

Thomas Jensen (S) sagde blandt andet:

I forlængelse af at man kan ophæve en lejekontrakt, har fogeden mulighed for at udsætte lejere efter at have hørt vidner til den eller de hændelser, der måtte ligge til grund for ophævelsen af lejekontrakten. Problemet er bare, at formkravene ikke er blevet ordentligt præciseret i loven, og dermed kan retssikkerheden for den lejer, der skal udsættes efter en ophævelse af kontrakten, siges at være mangelfuld.

Beslutningsforslaget søger at råde bod på den her mangel. Derfor er det vigtigt at understrege, at det her forslag altså ikke ændrer ved betingelserne for ophævelse af et lejemål, men giver lederen en retssikkerhed, hvor de rettigheder, som lederen allerede har, bliver tydeliggjort i skriftlig form for lederen. Det synes vi fra Socialdemokratiets side er gode retssikkerhedsmæssige intentioner, som Socialdemokraterne kan støtte.

Anita Knakkegaard (DF) sagde blandt andet :

... det fremgår, at fogedrettens afgørelse under en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af en lejer kan kæres til landsretten og kan have opsættende virkning.

Vi er i Dansk Folkeparti ikke positive over for beslutningsforslaget.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

6 Huslejereguleringen i Holstebro

Tirsdag den 22. februar 2011 var huslejereguleringen på dagsordenen på byrådsmødet i Holstebro. Økonomiudvalget havde indstillet, at kommunen skiftede fra at være reguleret til at være ureguleret.

De seneste tal fra Danmarks Statistik for Holstebro kommune viste, at kommunen pr. 1. jan. 2010 havde ca. 16.000 ejerboliger, ca. 5.000 almene boliger, ca. 600 andelsboliger og ca. 4.000 boliger, hvor husleje og lejervilkår styres af den private lejelovgivning, nemlig lejeloven og boligreguleringsloven.

Huslejereguleringen omfattede derfor vilkårene for 4.000 husstande i Holstebro kommune.

Vi udarbejde efter en henvendelse fra byrådet i samarbejde følgende argumentation.

I en tid, hvor boligmarkedet ikke er noget at råbe hurra for, er det uklogt at ændre vilkårene for huslejeafsettelsen. Hvem kan se det fornuftige i, at 4.000 husstande skal kastes ud i usikkerhed om den fremtidige huslejes størrelse.

For det sker, hvis vi afskaffer boligreguleringsloven i Holstebro kommune. Som forvaltningen fastslår i sit baggrundsskrift til kommunalbestyrelsen, ligger lejen fastsat efter et skyggebudget jævnfor boligreguleringsloven under lejen, hvis den fastsættes efter det lejedes værdi. Vi vil derfor se huslejestigningerne brede sig som ringe i Holstebro kommune. Vi kan ikke være bekendt at bede befolkningen om mådehold, når det gælder lønstigninger, og så samtidigt ændre loven, så der kommer huslejestigninger.

Vi kan heller ikke være bekendt at gennemføre besparelser og nedskæringer, og så samtidigt åbne for huslejestigninger. Dette er galimatias, da det jo også betyder øgede udgifter for kommunen til boligydelse og boligsikring.

Hvis for eksempel huslejen i de privatudlejede 4000 boliger i Holstebro stiger med 10 % i gennemsnit, så viser beregninger fra Lejernes LO, som bygger på Finansministeriets lovmodel, at kommunens udgifter til boligstøtte vil stige med 1,9 mill. kr. årligt.

Lejeloven siger, at udlejer kan varsle huslejestigning hvert andet år, hvis han mener, at det lejedes værdi er steget. Mange udlejeren vil prøve dette, det er jo gratis at prøve, for man får ingen bøde, for at sende lejer en forkert varsel. Det eneste man gør, er at give huslejenævnet en masse administrativt bøv. l.

Og lejerne, her vil mange være så bange for at miste deres bolig, at de ikke tør klage. Nogen vil sige, at det er en overdrivelse, men det er nu en gang en sandhed, at det er langt lettere at presse en lejeforhøjelse igennem hos en lejer, der bor i et lejemål, end hos en lejer, der skal beslutte, om man vil leje et lejemål. I Holstebro kommune er der ikke noget boligoverskud af betalelige boliger. Vi har ledige boliger, men det vrirler ikke med boliger, der kan betales af almindelige indkomster. Der er ikke brød nok i bageriet, og derfor vil lejestigningerne slå igennem.

Man skal også huske, at disse lejestigninger ikke kommer efter nogle forbedringer, men fordi afskaffelse af boligreguleringsloven betyder, som forvaltningen skriver, at huslejen vil stige.

Boligreguleringsloven sikrer ikke bare et lavere lejeniveau, den sikre også, at lejerne ved en klage over lejen kan få indseende med, hvad der betales til. Der er ikke noget

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

hemmelighedskræmmeri her. Udlejer skal, når der laves et skyggebudget, oplyse lejens sammensætning, hvad der går til skatter og afgifter, hvad der går til forsikringer, og hvilke forbedringer betaler lejer lejeforhøjelse for. Der er tale om god forbrugeroplysning, ganske som vi kender det i kommunen almene boliger. Man får at vide, hvad man betaler for. For at lette småudlejerne sikre boligreguleringsloven, at dette ikke skal oplyses, når man varsler ny leje, men kun, hvis der opstår en tvist om lejen.

Uanset der for nogle få udlejere kan være problemer med at dokumenterer, hvad forbedringerne har kostet, (og dermed hvilken lejeforhøjelse, udlejer har ret til,) så er det udlejeren, der har købt udlejningsejendommen, og ved, at med dette følger et ansvar. Man skal sørge for, at der er orden i papireren. Og hvis der mangler noget dokumentation, så er jeg sikker på, at køberen har forlangt en kompensation i form af en lavere købspris.

Udlejningsvirksomhed skal ikke være en hobbyvirksomhed for folk, der ikke har sat sig ind i reglerne. Det må vi sikre, og det kan vi bedst med boligreguleringsloven. Det nævnes endda af forvaltningen, at LLO ofte forslår et forlig. Det er jo en god ting. At der så vil være nogle få sager, hvor der ikke indgås forlig, det må vi leve med. Det er trods alt udlejer, der med kendskab til lejelovgivningen, risiko, og mulighed for kapitalgevinster, frit har valgt sin gjesjeft. Og ser man på tallene, kan udlejerne endda glæde sig, for udlejningsejendommene er steget pænt i pris. Siden 2000 er et parcelhus i Holstebro steget med 62 %, det svarer nogenlunde til hele landet (65 %). Jeg kan oplyse, at udlejningsejendomme med 4 - 8 lejemål i samme periode ifølge Danmarks Statistik er steget med 195 %.

Så nævner forvaltningen vedligeholdelsesproblemet. Og det er korrekt som forvaltningen beskriver loven. Lejer kan, selv om boligreguleringsloven ikke gælder, få en for høj leje sat ned i huslejenævnet.

Men lejer kan ikke, som forvaltningen påpeger, anmode nævnet om at sætte en frist, som udlejer skal overholde. Til det skal man bruge boligreguleringsloven. Og det er meget væsentligt.

I 2005 indførte regeringen en bestemmelse i lejelovgivningen, hvorefter uefterrettelige udlejere kan få fradømt retten til at administrere deres udlejningsejendom i indtil 5 år. Fradømmelse forudsætter fx, at udlejer ikke har overholdt en frist i en kendelse fra et huslejenævn. Hvis nævnet ikke kan give en frist, har udlejeren frit spil. Nævnet kan sætte lejen ned, men desværre ikke mere end manglerne berettiger.

Vi er med andre ord ved at lukke op for alle typer af spekulanter på det private udlejningsmarked i Holstebro. Hvis boligreguleringsloven fjernes, har vi ikke mulighed for effektivt at bremse de dårligste typer, dette er til skade for lejerne, men også for bybilledet. Vi skal passe på ikke at invitere boligspekulanter, som lever af at udleje faldefærdige rønner.

Desværre stemte flertallet i "blå blok" for afskaffelse af reguleringen, stemmerne stod 14 for, 13 imod.

7 Tilsagn til almene boliger 2010

Der er et potentielt byggeboom på vej i den almene sektor. Som det ses af nedenstående tabel slog tilsagnene til almene boliger rekord i 2010. Det er 30 år siden, at der har været givet så mange tilsagn.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

UDVIKLING ALMENT BYGGERI

Antal Boliger	I alt	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
2000	5891	2220	2790	881
2001	6080	1828	3887	365
2002	14215	6090	7034	1091
2003	7961	2751	4577	633
2004	6323	2414	3295	614
2005	6151	1394	4105	652
2006	7640	1369	5813	458
2007	183	30	152	1
2008	2233	145	1983	105
2009	4112	1415	2191	506
2010	16664	7191	5734	3739

Kilde: Socialministeriet

At det er endt med mere end 16.664 tilsagn skyldes især, at den kommunale grundkapital pr. 1. januar 2011 er tilbage på 14 procent efter en periode, hvor den har været nedsat til 7 procent. Derfor har kommunerne haft interesse i at give tilsagn inden udgangen af 2010. Dertil kommer, at flere grundsælgere har haft stor interesse i at få solgt deres grunde inden byggegrunde pr. 1. januar 2011 blev pålagt moms. Tilsvarende har boligorganisationerne haft interesse i at anskaffe grundene uden moms som et "forstyrrende element".

Derfor ventes der de kommende år stor byggeaktivitet i den almene sektor.

Til gengæld bliver det nok yderst begrænset, hvad der måtte blive givet af nye tilsagn i 2011 og de kommende år. Her er de 14 procent grundkapital nok en stor begrænsning – kommunerne vil under alle omstændigheder have problemer med at finansiere grundkapitalen, og at de er på 14 procent gør det ikke nemmere.

8 Dagbladet Politiken og huslejereguleringen

Politiken fremlage i februar mådes i en række artikler en række forkerte oplysninger om huslejereguleringen og det private udlejningsmarked. Vi bad Politiken rette fejlene, idet vi oplyste følgende:

”Den 31. januar 2011 citerer Politiken Cepos forskningschef Henrik Cristoffersen (HC) for at oplyse at: ”Hovedparten af landets 450.000 private lejeboliger er nu friholdt i kraft af undtagelser fra den strammeste regulering, der kaldes 'omkostningsbestemt leje' ”I dag er under halvdelen af de private lejeboliger egentlig huslejeregulerede”. Den 3. februar gentager Politiken sidstnævnte påstand.

Det er forkert. Knap 70 % af de i bred forstand privatregulerede lejeboliger har omkostningsbestemt leje. Der er i Danmark ca. 525.000 boliger, hvis lejevilkår styres af de

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

private lejelove. Heraf er de 460.000 boliger ejet af en privat udlejer. Ca. 65.000 af de 525.000 boliger har fri leje eller ingen regulering, fordi de ligger i en udlejningsejendom, der er ibrugtaget efter 1991. Ca. 100.000 boliger har en lejefastsættelse efter det lejedes værdi, hvilket er en huslejeregulering, hvor navn og boligret skønner en lovlig lejefastsættelse i forhold til, hvad andre betaler for tilsvarende kvalitet mv. De resterende 360.000 boliger har omkostningsbestemt leje, dvs. den lovlige leje bestemmes af udlejers dokumenterede omkostninger plus et afkast. En væsentlig fejl opstår, fordi HC vælger at regne lejemål i småhusene som uregulerede. Det er forkert, og det kan dokumenteres ved at se på side 28 i ”Redegørelse fra Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens moderede lejelovsmodel”, Socialministeriet, 2004.

Politikeren citerer Morten Skak, lektor i boligøkonomi ved Syddansk Universitet, for følgende: ”Blandt andet benytter mange udlejere sig af, at man kan komme af med reguleringen ved at gennemrenovere boligen.” ”Dermed overgår boligerne til den løsere regulering efter »det lejedes værdi« Konsekvensen er, at lejen i snit stiger med 10 procent, når boliger overgår til denne form for regulering”

Det er forkert. Huslejen stiger med 69,9 %, når lejligheden er ”gennemrenoveret”. Det fremgår af Socialministeriets (det daværende Velfærdsministeriums) undersøgelse af huslejen efter en gennemgribende renovering af boligen. Velfærdsministeriet, feb. 2009, side 17.

I Politikens opfølgende artikel d. 3. februar citeres HC for følgende: ”Huslejereguleringen er bestemt ikke til gavn for samfundets svageste”

Det er forkert. Huslejereguleringen gavner først og fremmest lavindkomsterne. Da Vismændene i 2001 undersøgte huslejereguleringen, viste undersøgelsen, at reguleringen i privat udlejning sikrer, at huslejerne i gennemsnit ligger ca. 40 % under markedslejen, og 60 – 70 % under i de større byer. Af den samlede reguleringsgevinst i privat udlejning på 7, 6 mia. kr. årligt tilfaldt over halvdelen lejerne i de første 4 indkomstdeciler. I den almene udlejningssektor blev reguleringsgevinsten målt til 5,9 mia. og her tilfaldt 55 % lejerne i de fire laveste deciler. HC vælger at overse, at langt den største del af lejerne findes i de to laveste indkomstdeciler.”

Politikeren har endnu ikke rettet fejlene, og vi er stadig i løbende dialog herom.

9. Skattestop, skatterabat og huslejeregulering

De økonomiske vismænd har, senest i Børsen d. 25. januar 2010, foreslået, at skattestoppet for boligejerne ophæves. Boligejerne skulle efter lovgivningen betale 1 % af den aktuelle ejendomsværdi i skat årligt, men siden 2002 har denne skat været fastlåst, så den i dag ifølge vismændene kun svarer til ca. 0,5 % af den aktuelle ejendomsværdi. Dermed har boligejerne i perioden 2002 – 2010 ifølge finansministerens svar til finansudvalget 2009 sparet 47,1 mia. kr. i skat.

Men det er ikke boligejernes eneste besparelse. Overvismand Hans Jørgen Whitta-Jakobsen oplyser i Børsen op. cit., ”at boligskatterne skal op på 1,2 % af ejendomsværdien, hvis de skal være neutrale.” Denne beskatning af ejendomsværdien vil ifølge vismændene være neutral i forhold til en alternativ investeringsbeslutning i aktier eller obligationer. Neutraliteten betyder, at der betales samme skat af investeringens afkast. Boligejerne får derfor en gevinst, som ikke bare er tilknyttet skattestoppet, men også skyldes, at de får en skatterabat, fordi de ikke betaler

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

fuld ejendomsværdiskat. Allerede i 2001 rapporten fra Vismændene fremgik det, at denne rabat i tabte skatteindtægter ved en ejendomsværdiskat på 1 % kostede 15 mia. kr. årligt (1999 data). At ophæve skattestoppet og lægge skatten på 0,5 % af den aktuelle ejendomsvurdering er således ifølge vismanden "virkeligt meget lempeligt" (Børsen, op. cit).

Nu kunne man tro, at Lejernes LO vil kræve, at boligejerne betaler fuld ejendomsværdiskat. Underforstået, det er urimeligt, at politikerne ensidigt tilgodeser boligejerne med så mange millioner i skattebesparelse. Men lejerne vil ikke være tjent med en afskaffelse af skatterabatten til boligejerne.

Det er nemlig overset i debatten om skattestop og skatterabat, at mainstream økonomerne i diverse rapporter (Ølgårdudvalget, 1988; OECD, 1999; Vismændene, 2001; Velfærdskommissionen, 2005) har anbefalet, at politikerne fjernede alle subsidier, altså de såkaldte murstenssubsidierne i boligsektoren. Murstenssubsidier er indkomstafhængige tilskud til boligforbruget, for ejerboligsektoren er det skatterabatten nævnt ovenfor, for lejesektoren er det først og fremmest reguleringsgevinsten. Ved reguleringsgevinsten forstås den gevinst, lejeeren i den almene og private udlejningssektor modtager, fordi huslejereguleringen holder lejen langt under markedslejen. Den blev af vismændene i 1999 beregnet til 7,6 mia. i privat udlejning, 5,9 mia. i almen udlejning og 2,0 mia. i andelsboligsektoren. Det tabte skatteprovenu af denne reguleringsgevinst er ikke blevet beregnet.

I debatten om boligpolitikken har økonomerne valgt politik for politikerne. Overordnet set er pointen for disse økonomer at fjerne elementer, der hindre markedsmekanisme og mobilitet, at boligsubsidier bør gives individuelt efter sociale kriterier og at den sparede skatterabat kan bane vejen, så der bliver råd til nedsættelse af marginalskatte. Sidstnævnte vil fremme højindkomsternes arbejdsudbud.

Man skal nu huske, hvad resultatet af denne politik bliver for lejerne. Huslejereguleringen afskaffes gradvis (det er man i øvrigt allerede i gang med), skatteprovenuet fra beskatning af markedslejen og skatteprovenuet fra afskaffelse af skatterabatten til boligejerne bruges til at nedsættes marginalskatte eller forhøje beskæftigelsesfradraget og til at forbedre den individuelle boligstøtte. Men da lejerne typisk ikke betaler marginalskat, fx topskat, er lejerne i mellemindkomstgruppen taberne i dette spil. Desuden drager mange lejere slet ikke nytte af beskæftigelsesfradraget, fordi de er ude af erhverv. Dernæst vil der opstå flere u hensigtsmæssige følgevirkninger.

For det første vil lejerens boligudgift i høj grad afhænge af de årlige finanslovsforhandlinger. I stedet for udgifter til individuel boligstøtte på 12 mia. kr. årligt (2010) vil udgifterne ifølge LLO's beregninger stige med 6 mia. kr. Det gør den individuelle boligstøtte og dermed lejerens boligudgift endnu mere sårbar for krisetidernes besparelsesrunder.

Det er også langt fra sikkert, at den store lavindkomstgruppe blandt lejerne vil opnå samme individuelle boligstøtte, som man i dag opnår via huslejereguleringen. I dag bor ca. 110.000 lejere til en tårnhøj leje, der stort set styres af markedet. Vi har i LLO ikke hørt et kor af økonomer råbe op om øget forbedret individuel boligstøtte til denne gruppe.

Dernæst vil arbejdsudbuddet fra mellemindkomstgruppen blive hæmmet af det forhold, at øget lønindkomst ofte fuld ud vil blive opvejet af mindre individuel boligstøtte. Et samspilsproblem vi allerede i mindre målestok kender i dag. Arbejdsmarkedet og konkurrenceevnen vil yderlige

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

blive tyngt af, at denne gruppe, som ikke får kompenserende skattelettelser eller individuel boligstøtte, vil kræve højere lønninger.

For det tredje vil det, som fx OECD understregede i sin analyse, være overordentligt vigtigt, at politikerne sikrede en langt sigts balance mellem ejer og lejerboligen. Ellers vil der opstå en alt for ensidig beboersammensætning og ghettoproblemer i boligsektorerne. De historiske erfaringer er imidlertid, at politikerne med særgoder fedter for vælgerne, når det gælder boligmarkedet.

For det fjerde er det politikerne, der skal vælge boligpolitik. Vil man via en murstensstøtte støtte boligforbruget, eller skal al støtte gives individuelt. Samme valg har politikerne, når det gælder borgernes forbrug af uddannelsesydelser, eller hospitalsydelser. På begge disse områder er der rimelig stor enighed, her gives støtten til murstenene. Og foreløbigt er de fleste mainstreamøkonomer forsigtige med at stikke næsen frem her.

For det femte er det langt fra sikkert, at mobiliteten vil fremmes, hvis man fjerner boligsubsidieringen. I dag er der en betydelig nidkærhed, når det gælder individuelle boligstøtte til lejerne. Den afstemmes efter boligforbrug og indkomst. Det er næsten umuligt at forestille sig, at det samme kunne ske for boligejerne. For eksempel er der ikke samme nidkærhed, når det gælder boligejernes mulighed for at indefryse ejendomsskatten. Det er desuden en mulighed, lejerne ikke har.

Så konklusionen for Lejernes LO er følgende: Subsidiering af boligmarkedet er et godt politisk valg, boligen er et fundamentalt gode, derfor bør politikerne fortsat højprioritere dette gode. Skatterabat og huslejeregulering har sikret, at gennemsnitsborgerne i Danmark har et internationalt højt boligforbrug, boligejerne har haft råd til et ekstra børneværelse, og lejerne bor tryggere og i større lejligheder end man gør udenlands.

Den individuelle boligstøtte, boligsikring og boligydelse, er en særlig social begrundet støtte, som sikrer, at lavindkomsternes boligforbrug løftes. Denne støtte skal derfor, helt i tråd med Velfærdskommissionens vurdering, ikke inddrages, når man diskuterer nødvendigheden af en "murstensstøtte".

Politikerne bør imidlertid sikre en økonomisk balance. Skal boligudgiften i lejesektoren balanceres med boligudgiften i ejerboligsektoren, så skal beskatningen af ejendomsværdien ifølge LLO's beregninger ligge på 0,8 %. Forskellen mellem 0,8 og 0,5 kunne man så binde til forfald ved ejerskifte.

10 Milliardfond sætter penge i boligøkonomisk forskning

Den private milliardfond Realdania satte i 2009 fokus på boligøkonomi med etableringen af Boligøkonomisk Videncenter, BVC. Centret skulle gennem en række aktiviteter i 2009 – 2012 skabe mere indsigt i, overblik over og debat i medier og offentlighed om boligøkonomiske problemstillinger. Fokus i centrets første leveår var blandt andet den langsigtede udvikling på det danske boligmarked, boligejernes konvertering, samt kvaliteten af de forudsigelser om boligpris og renteutvikling, som boligmarkedets aktører agerer efter.

Boligøkonomisk Videncenter skal ifølge centerets hjemmeside være et upartisk og neutralt initiativ. Centret støtter avanceret forskning i boligøkonomi knyttet til lærestalterne og

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2011

økonomiske modelmiljøer, men gennemfører også enkle analyseopgaver og dataindsamlinger. Centret vil rapportere om sine aktiviteter på denne hjemmeside og i et nyhedsbrev, som man kan tilmelde sig via hjemmesiden.

Boligøkonomisk Videncenter i Realdania meddelte i december 2010, at man nu sætter fokus på markedet for private udlejningsboliger. Det skal ske via en international sammenligning af den offentlige regulering på området bliver den første af en række analyser indenfor dette felt.

Analysen skal udføres af University of Cambridge.

Analysen skal bl. a. give svar på, om det danske marked for udlejningsboliger er mere eller mindre reguleret end de tilsvarende markeder i de andre europæiske lande, som vi normalt sammenligner os med, og om Danmark kan lære noget af, hvordan man har ændret reglerne i andre lande.

Analysen skal desuden afdække, om der flest fordele eller ulemper, såfremt vi i Danmark bevæger os i retning af mindre regulering af udlejningsmarkedet, og hvad konsekvenserne er for andre dele af boligmarkedet.

Der har i Danmark med jævne mellemrum været økonomiske analyser af betydningen af lejeloven og boligreguleringsloven samt debat om lovgivningens hensigtsmæssighed. Det Økonomiske Råd analyserede området i 2001, og siden har Velfærdscommissionen behandlet området i 2005.

Boligøkonomisk Videncenter i Realdania ønsker, at analysen og debatten om reguleringen af udlejningsmarkedet fortsætter, og aftalen med Cambridge er det første trin i flere analyser om dette område. For at sætte den danske diskussion om reguleringen af udlejningsmarkedet i perspektiv, vil undersøgelsen se på, hvordan man i andre europæiske lande har valgt at regulere boligmarkederne hvad angår privat boligudlejning.

Undersøgelsen vil bl. a. omfatte England, Frankrig, Tyskland, Sverige og Holland.

Projektet vil sammenligne den rolle, som private udlejningsboliger spiller i de forskellige lande i forhold til almene boliger (social housing), og på hvordan man har indrettet sig med støtte til dels udbudssiden på markedet, og dels til efterspørgselssiden, altså lejerne. Studiet vil også inddrage beskatningsforhold og finansiering.

Projektet vil være i et år og blive offentliggjort dels i form af rapporter målrettet offentligheden, dels i videnskabelige artikler samt konferencer i Danmark og internationalt igennem ENHR.

Vi har senest i lederen i Vi Lejere nr. 1 2011 advaret mod denne privatisering af forskningen. Den bedste og mest upartiske forskning fås, hvis forskerne er fastansatte, som kan udføre deres grundforskning uden at være afhængig af, om en pengetank synes, den er interessant eller om et ministerium synes, der er behov herfor.