

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Beretning den 26. februar 2010.

Perioden fra d. 18. november 2009 til d. 19. februar 2010

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Lejelovsforhandlinger	
4.	Høring om regeringens lejelovsforslag	
5	Forslag i folketinget	
5.1	Forslag til lov om energiforbedrende foranstaltninger m.v., L 44	
6	Høringssvar vedrørende det almene område	
6.1	Vedr. bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer mv.	
6.2	Vedrørende bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v.	
6.3	Vedr. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v	
6.4	Vedrørende de 4 bekendtgørelser om normalvedtægter for almene boligorganisationer	
7	Skattestoppet og ejendomspriserne (Boligboblen)	

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

1. Den politiske situation

Vælgernes dom er klokkeklar – hvis der kom valg i morgen, ville de gøre Socialdemokraterne til det største parti med 26,2 pct. og dets formand Helle Thorning-Schmidt til statsminister, da den oppositionen vinder 90 mandater.

Sejren i meningsmålingen kan især tilskrives SF's markante fremgang siden sidste valg, selv om SF går en kende tilbage til 16,9 pct. fra 18,4 pct. i januar målingen.

Selv om Venstre må indkassere en vælgerlusing med en tilbagegang til 24 pct., og samtidig taber regeringsmagten, hvis målingen bliver til virkelighed, så kan billedet hurtigt vende.

	Folketingsvalg 13.11. 2007		4.1.- 6.1. 2010		Greens 1.2.- 3.2. 2010		
	Mand.	Pct.	Mand.	Pct.	Mand.	Pct.	Usikker- hed
A Socialdemokraterne	45	25,5	43	24,2	46	26,2	2,4
B Radikale	9	5,1	7	4,1	10	5,4	1,3
C Konservative	18	10,4	17	9,4	17	9,6	1,6
F Soc. Folkeparti	23	13,0	32	18,4	30	16,9	2,1
I Liberal Alliance	5	2,8		0,4		1,1	0,6
K Kristendemokraterne	-	0,9		0,7		0,5	0,4
O Dansk Folkeparti	25	13,9	25	14,2	25	14,2	1,9
V Venstre	46	26,2	47	26,5	43	24,0	2,4
Ø Enhedslisten	4	2,2	4	2,1	4	2,1	0,8
Andre partier	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Nordatlantiske	4	-	4	-	4	-	-

"Hvad ville De stemme, hvis der var folketingsvalg i morgen?"
Undersøgelsen er foretaget fra d. 1.2. -3.2. 2010 og bygger på telefonisk svar fra 1241 personer (svarprocent 35,7), udvalgt tilfældigt blandt personer på 18 år og derover. 12,3% af vælgerne ved ikke, hvilket parti de vil stemme på.
Resultaterne kan gengives med Greens Analyseinstitut og dagbladet Børsen som kilde.

Flertal til oppositionen

Blå blok	85	(V, C, O, I)
Rød blok	90	(A, B, F, K, Ø)

2. Den samfundsøkonomiske situation

Det økonomiske råd, også kaldet vismændene, fremlagde d. 22. oktober 2009 rådets efterårsrapport. Denne er omtalt i den sidste beretning til HB mødet d. 5. december 2009.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Efter rapporten offentliggørelse har regeringen vedtaget en finanslov, som desværre ikke sætter så meget gang i økonomien, som der er behov for, hvis stigningen i arbejdsløsheden skal formindskes.

Vismændene skrev i en kommentar d. 3. december 2009 i dagbladet Information følgende:

”Dansk økonomi står midt i det største økonomiske tilbageslag siden Anden Verdenskrig. Arbejdsløshedskøen vil blive længere de kommende år. Med næste års finanslov gennemfører regeringen en række tiltag, som dæmper stigningen i arbejdsløsheden – vi havde dog håbet, at regeringen ville sætte mere gang i økonomien.

I den seneste vismandsrapport foreslog vi, at regeringen skulle gennemføre yderligere finanspolitiske tiltag, som øger den samlede produktion med mindst ½ procent i 2010. Det kunne være opnået ved at fremrykke offentlige investeringer for 10 mia. kr. Den nye finanslovsaftale er et skridt i den rigtige retning, men desværre kun et lille skridt.

I øjeblikket går det dårligt for dansk økonomi. Derfor falder skatteindtægterne, mens udgifterne til dagpenge og kontanthjælp stiger. De kommende underskud bør dog ikke stå i vejen for en midlertidig økonomisk saltvandsindsprøjtning.

Fremrykning af f.eks. reparationsarbejder, der alligevel skal gennemføres på et senere tidspunkt, vil kun give en beskedent meromkostning for statskassen i form af en kort periode med øgede renteudgifter. En forøgelse af de offentlige udgifter et enkelt år eller to, som modsvares af en tilsvarende strammere finanspolitik, når der igen kommer damp under økonomien, vil altså ikke få nævneværdig effekt på det offentliges evne til at finansiere fremtidige udgifter. Det skal dog understreges, at enhver lempelse bør være midlertidig og følges op af stramminger, efterhånden som økonomien kommer ind i et opsving.”

Vismændene påpeger, at I der er behov for økonomiske reformer, og at det er helt oplagt at tage fat på Arbejdsmarkedskommissionens forslag. De peger hovedsageligt på efterlønsordningen, som er en dyr ordning, der giver raske ældre mulighed for at trække sig tidligt tilbage fra arbejdsmarkedet.

Regeringen har ifølge vismændene anlagt en vent – og - se strategi, både med hensyn til den kortsigtede ledighedsudvikling og med hensyn til reformer, der kan sikre den langsigtede finansiering. På et tidspunkt bliver det for sent at gøre noget ved den stigende ledighed. Offentlige investeringer kan ikke bare gennemføres fra den ene dag til den anden.

Vismændene anbefaler en tostrengt strategi: Finanspolitiske lempelser, der reducerer arbejdsløsheden sammen med strukturreformer, der sikre den langsigtede finanspolitiske holdbarhed. Reformerne vil skabe troværdighed omkring finanspolitikken, og det giver større råderum til at stimulere økonomien på kort sigt.

3. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlingerne mellem udlejer og lejerorganisationerne blev afsluttet med en oversendelse af en enighedsliste i oktober 2008. Daværende Velfærdsminister Karen Jespersen ville ikke fremsætte enighedslisten, i stedet ønskede ministeren flere punkter (energi,

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

vedligeholdelse, stråmandsudlejning og varslingsregler) føjet til, før hun ville fremsætte det hele samlet.

Vi accepterede at forhandle de nye punkter, men fastholdt at enighedslisten under alle omstændigheder skulle omsættes til lovforslag, uanset om vi kunne opnå enighed med udlejerne om på de vedføjede punkter.

Det ville ministeren ikke love, idet hun meddelte, at der skulle opnås enighed på alle punkter, førend hun ville fremlægge et nyt forslag. Det betød, at vi skulle forhandle os til enighed på energiområdet med udlejer. Det vidste vi, at vi ikke kunne, idet udlejerne ikke ville acceptere vores 5.2 forslag kombineret med energi. Vi ville ved et forlig uden vort krav udelukke andre energiforslag i folketinget. Udlejerne ville kunne henvise til, at der allerede var et forlig på dette område. Derfor måtte vi meddele ministeren, at vi ikke kunne forhandle videre med en sådan pistol for panden.

Ministeren blev d. 7. april 2009 afløst af Indenrigs – og Socialminister Karen Ellemann. Ministeren oplyste boligudvalget, at regeringen i efteråret 2009 vil fremlægge forslag til en forenkling af lejelovgivningen.

Den 7. oktober 2009 beder ministeren om *organisationernes eventuelle kommentarer til udmøntningen af de af organisationernes forslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som ministeren fremsender og som vil indgå i et lovforslag.*

Den 7. oktober 2009 offentliggør statsministeren regeringens lovkatalog. Det fremgår her, at regeringen i efteråret vil fremlægge forslag til forenkling af lejelovene.

Den 2. november 2009 svarer organisationerne ministeren med en *generelt er utilfredshed med, at det fremlagte lovforslag ikke udtrykker den balance mellem lejere og udlejere, som ligger til grund for enighedslisten.*

Organisationerne meddeler, at de ønsker ikke at indlede drøftelser om enkelte punkter på enighedslisten, herunder om implementeringen af disse i et lovforslag, da sådanne drøftelser vil ske uden sammenhæng med det forudgående forhandlingsforløb. Sådanne drøftelser vil efter organisationernes opfattelse indebære, at der på ny åbnes for forhandlinger om hele enighedslisten.

Den 11. november 2009 svare ministerens ledende embedsmand Frank Bundgaard med et brev, hvor organisationerne *med henblik på at afklare, om der fortsat er den forudsatte enighed og dermed grundlag for fremsættelse af lovforslag til udmøntning heraf, skal jeg hermed anmode organisationerne om senest fredag d. 13. november at meddele, om 1. organisationerne finder, at ministeriets forslag til udmøntning er i overensstemmelse med enighedslisten, og – hvis der skulle være punkter, hvor dette ikke er tilfældet – 2. organisationernes fælles forslag til præcisering.*”

Efter en debat om brevets indhold svarer LLO og DL d. 13. november 2009 et fællesbrev til Frank Bundgaard, som Bosam og udlejerne ikke ønskede at være en del af:

”Idet vi henviser til dit brev af 11. november 2009 angående ovennævnte og idet vi henviser til vort brev af 2. november 2009 om samme, forslår vi, at du hurtigst muligt indkalder arbejdsgruppen til et møde med ministeriets embedsmænd, med det formål at gennemgå og

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

drøfte lovforslagets enkelte punkter, således at ministeriet bliver bekendt med organisationernes holdning og således at ministerens intentioner med de enkelte punkter i lovforslaget kan drøftes i forhold til parternes intentioner.

Herefter anbefaler organisationerne, at ministeren tager politisk stilling til organisationernes samlede tilbagemeldinger om den konkrete lovudformning, og herefter fremlægger et lovforslag i Folketinget.”

5. februar 2010

Ministeren svarer ikke på dette brev, og den 4. december 2009 modtager organisationerne i høring et udkast til ministerens lejelovsforslag. Eventuelle bemærkninger til udkastet bedes være ministeriet i hænde senest mandag den 11. januar 2010, kl. 12. Udkastet omfatter en række forslag til forenkling og modernisering af regelsættet, et indgreb mod den spekulative udlejning af boliger via firmaer og en implementering af forslagene i initiativ 18 i Regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, og omtales nærmere i næste afsnit.

Organisationer svarer hver for sig ministeren, kun LLO svarer i samarbejde med Danmarks Lejerforening.

Folketingets boligudvalg følger sideløbende processen. Det rygtes hurtigt, at organisationerne er stærkt utilfredse med regeringens udspil, og boligudvalget beslutter derfor, at invitere til et ekspertmøde om ændringer af lejeloven tirsdag den 9. februar.

Boligudvalget har besluttet at afholde et ekspertmøde om de kommende ændringer af lejeloven med følgende dagsorden:

Redegørelse for parternes ønsker til ændringer af lejeloven (de 57 punkter).
Redegørelse for parternes holdning til det foreliggende lovforslag/lovudkast.
Redegørelse for, hvilke forhold der ikke er medtaget, men som efter parternes opfattelse burde have været med, evt. i prioriteret rækkefølge.

Fra organisationerne deltog som oplægsholdere på mødet Bo Arvedsen, Bosam, Jesper Larsen, LLO, Henrik Stougaard, Danmarks Lejerforeninger, John R. Frederiksen, Ejendomsforeningen Danmark og Keld Frederiksen, Jyske Grundejerforeninger

Ministeren var ikke inviteret, da boligudvalget ønskede en teknisk gennemgang af forliget og forslag.

Mødet resulterede i, at de boligpolitiske ordfører fik det klare indtryk, at organisationerne ønsker lejelovsforliget fremsat, og at ministerens påstand om, at forliget indeholder for få faktiske og materielle ændringer ikke er korrekt.

For at uddybe dette har organisationerne efterfølgende fremsendt en præcisering af, hvilke karakter, bestemmelser har. 16 punkter vedrører forenkling, 14 punkter præcisering af gældende ret og 22 punkter med lejeretslige ændringer.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

4. Høring om regeringens lejelovsforslag

Den 4. december 2009 med frist til den 11. januar 2010 modtog vi i høring et udkast til ministerens lejelovsforslag.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Forenkling og modernisering
- 2) Indgreb mod stråmandsudlejning
- 3) Incitament til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme

I sin motivering skriver ministeren blandt andet følgende:

”Forenkling og modernisering

Det foreslås at skabe ensartede regler for hele landet med hensyn til sikring af gennemførelse af vedligeholdelse ved at give huslejenævnet mulighed for at give påbud om gennemførelse af manglende vedligeholdelse i private udlejningsejendomme i hele landet, og ved at Grundejernes Investeringsfond i givet fald skal kunne gennemføre arbejderne på ejerens vegne. Der er ligeledes medtaget forslag om forenkling og modernisering, bl.a. vedrørende adgang til regulering af lejen ved stigninger og fald i skatter og afgifter i samme år og fordeling i varmeregnskabet af udgifter til energimærkning over en 5 års-periode.

Den gældende lejelovgivning indeholder bl.a. bestemmelser, hvor der kan være behov for i loven at præcisere retstilstanden for at gøre det lettere at anvende bestemmelserne i praksis. Der er derfor medtaget forslag om for eksempel opsigelsesreglerne for udlejede ejerlejligheder, hvor bestemmelser herom findes forskellige steder i loven, ligesom der er medtaget en afgrænsning af, hvad indvendig vedligeholdelse omfatter, samt en præcisering af, hvordan lejer retmæssigt kan betale sin leje og andre pligtige pengeydelse til udlejer.

Endelig er der medtaget en række forslag vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der dels skal smidiggøre Grundejernes Investeringsfonds administration af gennemførelse af påbudte arbejder for udlejerens regning og registrering af manglende efterlevelse af huslejenævns påbud efter reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejede beboelseslejligheder dels ophæver overflødige regler om fondens långivning.

Indgreb mod stråmandsudlejning

Det har altid været i overensstemmelse med lejelovgivningen, at firmaer og andre juridiske personer kan leje boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Hermed har der været sikret mulighed for, at virksomheder kunne stille boliger til rådighed for nye medarbejdere eller sikre midlertidige boliger til udstationerede medarbejdere og til medarbejdere på kursus el.lign. I de senere år er denne mulighed imidlertid i stigende grad blevet anvendt på en måde, der i sin rene form nærmest må betegnes som omgåelse af lejelovgivningens regler for lejefastsættelse – den såkaldte stråmandsudlejning. Det skal understreges, at det endnu ikke i retspraksis er fastslået, om der er tale om omgåelse.

I modsætning til et helt almindeligt lejeforhold mellem udlejer og lejer, hvor boligen udlejes direkte til lejer, er stråmandsudlejningen karakteriseret ved, at den boligsøgende skal anvise et firma, hvortil boligen udlejes, og som derefter fremlejer til den boligsøgende. Det kan for eksempel være et firma, der er den boligsøgendes arbejdsgiver eller et firma, der tilhører den

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

boligsøgende, dennes familie eller vennekreds. I hovedlejerforholdet kan lejen fastsættes til markedslejen efter erhvervslejeloven. Hvis firmaet skal have dækket sine omkostninger, skal den samme leje aftales i fremlejerforholdet. Dette lejerforhold er imidlertid omfattet af lejelovgivningen for boliger. Lejeren ville derfor principielt kunne forlange lejenedsættelse, hvis den aftalte leje overstiger det, som lovligt kan opkræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

I praksis vil lejer imidlertid få svært ved at få lejen nedsat. Uanset hvem firmaet tilhører, og om det er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse nemlig påføre dette firma et tab, som ikke kan overvælttes på udlejeren. Med denne konstruktion har udlejeren således opnået at frigøre sig fra lejelovgivningens regler om lejefastsættelse for lejeboliger, selvom der er tale om udlejning af boliger.

Med forslaget opnås en ligestilling af lejerforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Hermed forhindres spekulationsmuligheden samtidig med, at retsstillingen afklares.

Forslaget berører ikke de gældende og nødvendige muligheder for, at firmaer og andre juridiske personer lejer boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Det vil således fortsat være muligt for for eksempel uddannelsesinstitutioner at tilbyde gæsteundervisere en bolig under opholdet. Det samme gælder for udlejning af lejemål, hvor der i betalingen er inkluderet betaling for specificerede serviceydelser, der stilles til rådighed for lejeren, herunder for eksempel møblering, linned m.v.

*Incitamentet til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme
Indfrielsen af målsætningen, om at bruttoenergiforbruget i forhold til 2006 skal reduceres med 4 pct. frem til 2020, kræver blandt andet en reduktion af energiforbruget i bygninger – både i nybyggeriet og i den eksisterende bygningsbestand.*

En stor del af den private udlejningsboligmasse er opført, før der blev stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og den har derfor et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag. Incitamentet for både udlejere og lejere til at gennemføre energibesparende foranstaltninger her kan således bidrage til en begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Det første forslag vedrører forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelse af en forbedring. Det er i arbejdet med strategien om reduktion af energiforbruget i bygninger blevet påpeget som en barriere for udlejerens gennemførelse af forbedringer, at det kan være vanskeligt for udlejeren på forhånd at vurdere den økonomiske risiko herved. Hertil kommer, at nogle huslejenævne ikke vil forhåndsgodkende lejefastsættelsen efter udlejerens gennemgribende forbedring af et lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i forbindelse med genudlejning.

Udlejeren kan på baggrund heraf være usikker på, i hvilket omfang gennemførelse af forbedringer kan medføre lejeforhøjelse og dermed gøre projektet rentabelt, og kan derfor have behov for at kunne få en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af, hvilken leje udlejeren kan kræve, hvis et konkret forbedringsprojekt gennemføres. Huslejenævnet skal ikke blot tage stilling til lejeforhøjelsens størrelse, men også til, om den samlede leje herefter kommer til at overstige det lejedes værdi.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Det andet forslag vedrører totaløkonomisk rentable forbedringer, hvor udlejeren får mulighed for dels at lade både forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen dels at forhøje lejen med indtil samme beløb, som energitudgiften reduceres ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. Herved fordeles gevinsten ved sådanne arbejder i højere grad end efter de gældende regler imellem parterne i stedet for primært at komme lejerne til gode.

I udlejningsejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand til boligerne, refunderer lejerne efter de gældende regler udlejerens udgifter til opvarmning af boligerne i ejendommen ved siden af lejen. Hvis udlejeren gennemfører forbedringer, herunder energibesparende foranstaltninger, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse for forbedringen, mens det udelukkende kommer lejerne til gode, at energiforbruget – og dermed udgifterne hertil – reduceres.

I forbindelse med udførelse af energibesparende arbejder vil der normalt indgå vedligeholdelsesarbejder, hvor udgifterne vil skulle fradrages investeringen, da kun egentlige forbedringsarbejder efter de gældende regler kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse. Det foreslås derfor, at der indføres en særlig ordning for lejeforhøjelse for visse energibesparende foranstaltninger. Ordningen indebærer, at udlejeren kan medtage hele investeringen i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset projekt med totaløkonomisk rentable arbejder, og det dokumenteres, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse. Arbejderne kan kun vedrøre energibesparende foranstaltninger og de nødvendige følgearbejder hertil, herunder vedligeholdelsesdelen af de energibesparende foranstaltninger.

Lejeforhøjelsen kan efter forslaget opretholdes, selvom den samlede leje for et lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomiske energiforbedringer, herved kommer til at overstige det lejedes værdi, og selvom der senere gennemføres lejeforhøjelser.

Der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov. Det foreslås derfor, at der gives indenrigs- og socialministeren bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning i en bekendtgørelse.

For det tredje er det foreslået, at det gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, (om gennemgribende forbedringer af lejemål) ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard. Hermed signaleres det, at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendomme, der energimæssigt er i dårlig stand.

Konkret foreslås det, at ejendommen som helhed skal have et energimærke på A-D efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger som forudsætning for, at en udlejer kan foretage lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, efter at lejligheden er gennemgribende forbedret.

Herved stilles der krav om, at ejendommen energimæssigt i store træk skal opfylde de krav, der gælder for nybyggeri med byggetilladelse fra 1979, for at der kan åbnes for den gunstige lejefastsættelse ved gennemførelse af en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendommen. De energimæssige krav til nybyggeri er senere strammet betydeligt, således at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

nybyggeri i 2009 ikke må have en højere energiramme end B. Fra 2010 strammes energikravene til nybyggeri yderligere.

For ejere af ejendomme, der ikke allerede har et energimærke på A-D, indebærer forslaget, at ejeren må vurdere, om der skal foretages de energimæssige investeringer i ejendommen, som vil gøre det muligt at opnå en energimærkning af ejendommen med et energimærke på mindst D. Forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer vil kunne benyttes hertil. I modsat fald vil lejen ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, selvom der gennemføres en gennemgribende forbedring af en lejlighed i forbindelse med genudlejning.

Endelig er der medtaget et forslag om, at den maksimale godtgørelse for lejerens råderet hæves til samme niveau, som gælder for lejere i almene boliger for at give lejerne øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen. Med forhøjelsen af den maksimale godtgørelse til 112.457 kr. i 2010-niveau udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i boliger i private udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder. Energibesparende foranstaltninger er en type arbejder, som er omfattet af lejerens råderet. Herudover vedrører råderetten i det væsentlige arbejder vedrørende køkken og bad.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
.....For at anvende § 5, stk. 2 vil der fremover blive stillet krav om, at ejendommen mindst har et energibehov svarende til et energimærke på D, jf. afsnit 2 i de almindelige bemærkninger. Alt andet lige vil dette især på kort sigt begrænse den årlige tilgang af boliger, hvor lejen ved genudlejning fastsættes efter § 5, stk. 2.

Omkring 40 pct. af de private udlejningsboliger i ejendomme med mindst 7 boliger, opført før 1960, der blev energimærket i 2008, har et energiforbrug, der er for stort til at opfylde kravet. Selvom energikravet i nogle af disse ejendomme kan opfyldes ved gennemførelse af de rentable energibesparelsesforslag, der fremgår af energimærket, må det antages, at indførelsen af energimæssige krav for anvendelse af § 5, stk. 2 umiddelbart vil medføre en reduktion af antallet af boliger, der for første gang genudlejes efter denne ordning. Det skønnes, at tilgangen reduceres med i størrelsesordenen 500 boliger årligt, svarende til 1/4 af den årlige tilgang. Dette medfører med betydelig usikkerhed en samlet reduktion i den forventede husleje i private udlejningsboliger på i størrelsesordenen 13 mio. kr. i ordningens første år.

Samtidig indføres bedre incitamenter til gennemførelse af totaløkonomiske investeringer i energibesparende foranstaltninger. Der må derfor i de kommende år forventes en stigende energistandard i den private udlejningsboligsektor. Som følge heraf vil et stigende antal ejendomme opfylde mindstekravene til energistandard for anvendelse af § 5, stk. 2. Den begrænsende effekt af energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 vil derfor gradvist blive mindre. Efter 10 år skønnes det, at den gennemsnitlige årlige tilgang kun er reduceret med 50 boliger, der ikke kan opfylde energikravene. På langt sigt vil der således være tale om en meget begrænset reduktion i anvendelsen af § 5, stk. 2, svarende til samlet set 500 boliger efter 10 år ud af en forventet tilgang på i alt 20.000 boliger efter gældende regler.

3.2.2. Totaløkonomisk rentable forbedringer.

Forslaget om, at udlejer kan få en forbedringsforhøjelse for hele sin investering i totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil alt andet lige medføre huslejestigninger. Det skønnes, at i størrelsesordenen 2.500 private udlejningsboliger i det første år vil få foretaget totaløkonomisk rentable forbedringer. Dette omfang skal bl.a. ses på baggrund af, at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 øger incitamenterne til at få foretaget rentable forbedringer. Endvidere indeholder det nævnte antal også de boliger, hvor der også efter gældende regler ville blive gennemført de samme energimæssige forbedringer.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den gennemsnitlige årlige varmebesparelse udgør i størrelsesordenen 2.500 kr. pr. bolig i faste priser. Det skønnede gennemsnit må antages at dække over en stor spredning. Kravet om totaløkonomi indebærer, at den gennemsnitlige lejeforhøjelse permanent udgør 2.500 kr. pr. bolig. For de boliger, der også uden en ny ordning ville få foretaget energibesparende foranstaltninger, antages en gennemsnitlig årlig huslejestigning på i størrelsesordenen 500 kr., hvilket afspejler, at vedligeholdelsesdelen af den samlede investering nu også kan medtages i lejeforhøjelsen. Under disse antagelser, vil forslaget isoleret set medføre årlige huslejestigninger på i størrelsesordenen godt 4 mio. kr. i ordningens første år.

Potentialet for totaløkonomiske forbedringer vil gradvis blive mindre i takt med den generelle forbedring af den private udlejningsboligmasse, herunder via anvendelse af de foreslåede nye muligheder i lejelovgivningen. Huslejeeffekten som følge af forslaget vil derfor vokse år for år, men den årlige vækst vil gradvist blive lavere.”

Vi svarede sammen med Danmarks Lejerforening regeringens høringsudkast med følgende generelle bemærkninger:

”Regeringens valgløfte om husleje garanti for lejerne er ikke overholdt.

Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO må påpege, og dybt beklage, at VK - regeringen med dette lovforslag lægger op til at overtræde den garanti mod husleje forhøjende ændringer af lejelovgivningen, som partiernes statsministerkandidat afgav før valget i 2007. Så sent som i besvarelse af spm. fra Skatteudvalget vedrørende moms på administration og vicevært garanterede skatteministeren, at der ikke ville blive rørt ved husleje garantien.

Det foreliggende lovforslag i høring ændrer netop på regelsættet for beregningen af lejen ved energiarbejder på ejendomme, således at lejerne får højere leje end efter de gældende regler. De samme arbejder gennemført efter nugældende regler, vil simpelt hen give en væsentlig lavere samlet husleje. Gennemføres denne del af lovforslaget må organisationerne i givet fald konkludere, at lejerne ikke kan stole på regeringens garantier og valgløfter.

Regeringens forkaster lejelovsforliget mellem parterne

Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO beklager, at regeringen og dens ressortminister Indenrigs- og Socialminister Karin Ellemann, ikke har villet respektere det forlig, som de fem udlejer- og lejerorganisationer har forhandlet på plads med henblik på forenkling af lejelovgivningen.

Organisationerne har, på direkte opfordring fra daværende ressortminister, i 3 til 4 år grundigt forhandlet lejelovgivningen og til ministeren i oktober 2008 fremsendt et positivt forligsresultat, i form af en enighedsliste med 57 punkter, ledsaget af de fem organisationers enige anbefaling af en samlet gennemførelse.

Ministeren har på trods af den forhandlede enighed valgt at fremsætte sit eget lejelovsforlag, som er totalt anderledes, og som kun indeholder ganske få elementer fra organisationernes lejelovsforlig. Ministeren har forud herfor fremsendt et lignende forslag i præhøring, som

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

parterne i enighed meddelte, at de ikke kunne tiltræde, samtidig med at de endnu engang anbefalede gennemførelse af organisationernes lejelovsforlig fra oktober 2008. – Det er dette særlige lille forløb ministeren stærkt misvisende omtaler som ”sammenbrud” i organisationsforhandlingerne. Hovedforhandlingerne 2004 til 2008 førte derimod til det omtalte forlig mellem organisationerne. –

Ministeren har herefter (ensidigt i udlejernes favør) redigeret i forslaget fra præhøringen, og det er så resultatet heraf der nu er fremsendt i høring. Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO beklager, at regeringen på denne måde giver sig til kende så ensidigt som udlejers partsrepræsentant, og dette i en sådan grad, at regeringen klart bryder egne valgløfter.

Regeringens forslag er ikke forenkling.

Endelig beklager Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO, at regeringen med forslaget lægger op til det diametralt modsatte af en forenkling af lejelovgivningen, som ellers var ministerens erklærede målsætning for de langvarige organisationsforhandlinger. Det foreliggende lovforslag vil nemlig i væsentlig grad komplicere den eksisterende lovgivning gennem tilføjelse af endnu flere varianter og undtagelser i lejberegning og kategorier af lejemål.”

Som særlige bemærkninger til enkelte punkter anførte vi blandt andet:

”Lejerorganisationer har som bekendt for flere år siden foreslået problemet med stråmandsudlejning løst ved en ændring til boligreguleringslovens § 46, stk. 1, første pkt. med tilføjelsen: ”eller at udleje denne til andre end fysiske personer”.

Hvis dette enkle og klare forslag ikke kan samle flertal, er forslaget til ændring af lejelovens § 1, stk. 1 da bedre end ingenting, men organisationerne skal gøre opmærksom på, at den foreslåede ændring ikke fører til de ønskede resultater.

Det fremgår hverken af lovens tekst eller bemærkningerne hertil, at lejen i så fald skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, såfremt ejendommen er beliggende i boligreguleringslovens område.

Hvis det er meningen, hvad det jo burde være, bør der stå noget særligt herom. Ellers risikerer man, at lejen blot fastsættes efter det lejedes værdi, og henses til de elendige bevisbyrderegler, som domstolene har skabt på dette område, får lejeren som bekendt store vanskeligheder med at fastholde huslejenævnens afgørelser herom i boligretten.

Det bør derfor præciseres, at boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler er udgangspunktet.

Dernæst betyder ændringen, at kun en meget lille del af problemet med stråmandsudlejning løses. Det foreslås præciseret, at lejelovens regler gælder i lejeforhold om boliger, uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person (f.eks. et selskab), såfremt det lejede i øvrigt er omfattet af loven.

Formålet er ifølge bemærkningerne at gribe ind over for stråmandsudlejning i følgende to typer. ”Da firmaet imidlertid tilhører den boligsøgendes familie eller vennekreds, og er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse påføre dette firma et tab, som ikke kan overvælttes på udlejeren. Det samme gælder, hvis firmaet er den boligsøgendes arbejdsgiver, der indvilliger i at være fremlejegiver i forhold til den boligsøgende.”

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Ministreret ønsker at sikre, at firmaet også kan få sat lejen ned. Men grundforudsætningen er her, at firmaet og lejerne er gode venner. Og det er reelt kun tilfældet i mindretallet af stråmandsudlejninger.

For mange stråmandsudlejninger gælder, at det er udlejer, der har fundet en virksomhed, der skal være udlejer til lejer. Det arrangeres, at virksomheden lejer tidsbegrænset af udlejer, hvorefter at lejer de facto også bor tidsbegrænset. Hefter er lejerens ret til at klage over lejen illusorisk, da lejer ikke får forlænget sin lejekontrakt, hvis han klager over lejen.

En anden stor gruppe af stråmandsudlejninger er hoteludlejning. Her må virksomheden sande, at den ikke får lejligheder i hoteludlejning en anden gang, hvis virksomheden klager over lejen. Virksomheden, der trækker lejeudgiften fra på selvangivelsen, vil derfor ikke klage over lejen, og lejer vil følgelig ikke turde klage over lejen, da det vil skabe et modsætningsforhold til virksomheden.

I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.: »2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejer har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.«. Lejerorganisationerne kan tiltræde ændringen.

I § 19, stk. 2, indsættes efter »hvidtning«: », lakering af gulve«.
Forslaget er ”plukket skævt” fra organisationernes lejelovsforlig, enighedslisten på 57 punkter. Lejerorganisationerne går imod ændringsforslaget idet vi henviser til, at forslaget udgør en indrømmelse til udlejersiden, der ikke som i lejelovsforliget mellem de fem organisationer indgår i en afbalanceret helhed med tilsvarende indrømmelser til lejerne.

I § 19 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejer ikke overholder en frist fastsat efter 1. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.«

Lejerorganisationerne foreslår, at i første punktum ændres til:

”Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.”

Det følger af ”klippe-kortsordningen” for uefterrettelige udlejere, at der skal være en ikke efterlevet afgørelse. Det kan kun konstateres, hvis nævnet fastsætter en tidsfrist.

I § 36, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter »lov om fremme af energibesparelser i bygninger«: »eller regler udstedt i medfør heraf«.

Lejerorganisationer mener principielt, at kun forbrugsafhængige udgifter skal indgå i varme og vandregnskabet.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Organisationerne er derfor af den opfattelse, at ministeriets bevæger sig ind på en glidebane, hvor flere og flere ikke- forbrugsafhængige udgifter hældes over på varme - og vandregnskabet. Dette er til skade for lejerne, b.la. fordi udgifterne ikke i samme grad er boligstøtteberettigede.

I § 51, indsættes efter stk. 1 som nyt stk.:

Stk. 2. Reglerne i § 50 gælder også udgifter til vand og renovation som følge af forøgelse af forbruget. Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

Lejerorganisationerne beklager, at der lægges op til uheldige fiflerier på dette område. Det var mellem parterne enighed om, at kun ændringer i de samlede udgifter (til skatter og afgifter) skulle kunne medføre ændringer i lejen og ikke, som ministeren lægger op til, at udlejer ensidigt kan vælge et delelement ud.

I § 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.

Det er ganske enkelt både urimeligt og uhensigtsmæssigt, at lejerne med dette forslag ikke får nogen økonomisk fordel ved gennemførelse af energiforbedrende arbejder, men det modsatte: Næppe nogen enkeltlejer opnår med ministerens forslag nedsættelse i den samlede boligudgift incl. varmeudgift. Derimod vil alle berørte lejere få lejeforhøjelser der er væsentligt større end ud fra nugældende lovgivning, og flertallet af lejerne vil også få væsentlige forhøjelser af den samlede boligudgift, incl. varmebidrag.

Lejerorganisationerne finder derfor forslaget meget forkert og finder, at dets eventuelle gennemførelse vil medføre en stærk forrykkelse af de økonomiske og styrkemæssige balancer til udlejernes fordel.

Lejerorganisationerne er med andre ord imod forslaget, hvilket vi finder anledning til at uddybe med følgende betragtninger:

a) Hvad lejeren teoretisk kunne spare på energien, som følge af gennemførte energiforbedrende arbejder, vil udlejer med forslaget indkassere fra lejerne, som en ny ekstra lejeforhøjelse. Det skyldes, at den del af omkostningerne ved de energiforbedrende arbejder, som i dag henregnes til vedligeholdelse af bygningsdelene, og som med den nugældende lovgivning sikrer, at lejerne kun betaler lejeforhøjelse for værdien af forbedringer, med forslaget ikke længere skal modregnes i lejeforhøjelsen.

Forslaget betyder derigennem, at en gennemsnitlig energimodernisering vil medføre en lejeforhøjelse, der er 15 - 25 % højere, end den ville have været efter de gamle regler, hvor udlejer betaler den del af udgiften, der er vedligeholdelse af bygningsdelene.

Forslaget betyder endvidere, at henlæggelserne til vedligeholdelse (ofte ca. 160 kr. pr kvm. årligt) som lejerne betaler over huslejen, i givet fald bliver mere eller mindre meningsløse, for lejerne skal jo med forslaget alligevel til at betale lejeforhøjelse også for vedligeholdelsesdelen, når der laves forbedringer i ejendommen.

Endelige betyder forslaget, at det lejedes værdi som overgrænse for lejen ikke skal gælde ved energibesparende arbejder på ejendommen. Lejen vil hermed kunne stige til et niveau, der alene bestemmes af markedsforholdene og den grad af akut boligmangel, som boligmarkedet og den

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

konkrete lejer befinder sig i. Kun aftalelovens meget lidt anvendelige paragraf 36 vil lægge en beskeden dæmper på helt ublu lejestigninger.

Af samme grund, + på grund af følgebestemmelsen om at disse lejeforhøjelser ikke skal indgå ved vurderingen af lejeniveauet efter det lejedes værdi, vil ændringen medføre højere huslejer end for fuldstændig identiske lejemål, hvor energitilstanden er etableret før denne lov.

Denne ændring af regelsættet for beregningen af lejen i udlejers favør er som nævnt under de generelle bemærkninger i strid med regeringens husleje garanti.

b) Det er lovgivningsteknisk særdeles u hensigtsmæssigt at de bestemmelser der ønskes indført ikke er skrevet færdigt i selve loven, idet færdigskrivningen med forslaget udskydes til udformning af en minister-bekendtgørelse.

c) En ændring som foreslået vil medføre en ikke uvæsentlig komplicering af lejelovgivningen, med nye under-kategorier af lejemål, for hvilke der gælder nye yderligere sær-regler og undtagelsesregler for lejefastsættelse mv.

d) Forslaget indebærer en ordning der vil være meget bureaukratisk tung både at gennemføre og administrere. Det er det modsatte der er behov for.

I § 59 a, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.« Lejerorganisationerne er imod. Se vor kommentar vedr. den manglende helhed.

§ 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., affattes således:

»Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene samt tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

Lejerorganisationerne kan tiltræde ændringen, men skal udtrykke, at det er tvivlsomt, om ændringen opnår den ønskede effekt. Det forslås derfor, at nævnene får pligt til som en del af nævnenes vejledningspligt at opfordre parterne til at fremskaffe et alternativt tilbud på istandsættelsesarbejderne i forbindelse med fraflytningen.

Ifølge høringsudkastet skal der i lov om midlertidig regulering af boligforholdene foretages følgende ændringer:

I § 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. «
Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

Forslaget vil efter ministerens opfattelse sikre, at de gunstige regler for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke kan anvendes ved genudlejning af lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold. Forslaget gælder dog kun lejligheder, der moderniseres efter lovens ikrafttrædelse. Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Lejerorganisationerne finder, at indholdet af energiramme D er forældet og ikke er tilstrækkeligt belyst. For eksempel er det vigtigt, at der finder en termomåling sted af ejendommens klimaskærm, samt at der måles for utætheder i klimaskjoldet. Disse målinger er der efter organisationernes oplysning ikke forpligtigelse til at fremskaffe.

§ 21, stk. 2, affattes således:

»Nævnet afgør endvidere uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene samt uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

Forslaget har tilknytning forslaget i § 1 Se vor bemærkning hertil.

I § 25 a, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.: »Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende moderniseret efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«
Se vor bemærkning til § 1, vedr. den manglende helhed.

5. Forslag i folketinget

5.1. Forslag til lov om energiforbedrende foranstaltninger m.v., L 44

Lovforslaget, der blev fremsat den 21. oktober 2009 af indenrigs – og socialministeren Karen Ellemann og omtalt udførligt i sidste beretning til HB har to formål, dels at øge boligejeres incitament til at gennemføre energiforbedringer i deres boliger, og dels at styrke bosætningen i landdistrikterne. Derudover har forslaget til formål at forbedre mulighederne for at få støtte til at nedrive ejer- og andelsboliger, dvs. en sidestilling med reglerne for udlejningsboliger og at yde støtte til istandsættelse af forsamlingshus og bygninger med lignende anvendelse.

I betænkning til forslaget indstiller boligudvalget lovforslaget til vedtagelse uændret.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten støtter lovforslaget og de gode hensigter om dels at øge antallet af energirenoveringer af boliger, dels at gøre det mere attraktivt at bo uden for de større byersikre et Danmark i balance mellem by og land.

Alligevel er det med stor skuffelse, at S, SF, RV og EL må konstatere, at lovforslaget langt fra er godt nok til reelt at kunne gøre en forskel. Særlig med hensyn til energiforbedringer er det skuffende, at regeringen ikke i højere grad er villig til at gøre mere for at sætte skub i dette marked.

Herudover er det en stor skuffelse, at S, SF, RV og EL må konstatere, at lovforslaget set i lyset af den aktuelle arbejdsløshedssituation ikke har større beskæftigelsesmæssig effekt.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Partierne finder det kritisabelt, at lovforslaget finansieres inden for den eksisterende ramme til byfornyelse. Det vil sige, at energibesparelserprojekter skal konkurrere med eksisterende byfornyelsesindsatser. Dermed vil forslaget have en særdeles begrænset effekt.

Partierne finder endvidere, at en større indsats for energirenoveringer vil være til gavn på flere fronter: Det vil nedsætte Danmarks CO₂-udledning, det vil være privatøkonomisk rentabelt og skabe mere overskud i boligøkonomien for mange privatpersoner, og det vil skabe job i den ledighedsramte byggebranche. Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten har i forbindelse med finanslovsforhandlingerne fremsat flere forslag om flere penge til energirenovering. Partierne beklager, at regeringen ikke vil følge partierne og afsætte reelle midler til energirenoveringer.

Der skal være bedre muligheder for at nedrive sundhedsskadelige ejer - og andelsboliger, da der er et fremadrettet behov for at få udbygget instrumentet til også at gælde flere kommuner end den afgrænsede kreds, som tilmed kun i 2010 får glæde af støtteordningen i dette lovforslag.

Det er positivt at støtte istandsættelse af forsamlingshuse, da de lokale forsamlingshuse er vigtige samlingssteder i lokalsamfund. Det er kort og godt her, det lokale fællesskab får lov til at blomstre. Men det er ærgerligt, at det energibesparende tiltag for forsamlingshuse begrænser sig til klima-skærmen, og at man ikke også fokuserer på de tekniske installationer i forsamlingshusene, som også kunne bidrage til at nedbringe energiforbruget.

Dansk Folkeparti bemærker, at målgruppen for lovforslaget er ejere af udlejningsejendomme, ejer - og andelsboliger samt ejere af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse. Dansk Folkeparti er positiv over for lovforslaget, da det giver mulighed for at bevare vore landsbyer og landdistrikter i betydelig bedre stand til stor gavn for beboerne i disse områder. Lovforslaget vil udvide byfornyelsens anvendelsesområde til at omfatte, at der ydes støtte til afhjælpning af væsentlige energimæssige mangler. Støtte skal ske på baggrund af energimærkninger af de enkelte bygninger. Støtten vil alene gives til arbejder, der er anbefalet i konkrete energimærkningsrapporter.

Det foreslås med lovforslaget, at reglerne om støtte til nedrivning af ejer - og andelsboliger side-stilles med reglerne for udlejningsboliger. Ændringen vil bevirke, at kommunalbestyrelsen på baggrund af forhandling med ejerne kan fastsætte den finansielle støtte til nedrivning. Dansk Folkeparti er tilfreds med, at dette nu bliver muligt, da Dansk Folkeparti mener, at det er til stor skade for vore landsbyer, at nogle få huse ødelægger det for beboerne i en landsby. Lovforslaget giver endvidere mulighed for at yde støtte til istandsættelse af nedslidte forsamlingshuse. Støtten kan ydes til istandsættelse af klimaskærm, afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold og til forbedring af tilgængeligheden for ældre og handicappede ved f.eks. etablering af adgang uden niveauforskel og handicaptoiletter. Dansk Folkeparti mener, at forsamlingshusene er med til at gøre det attraktivt at bo i landsbyer og landdistrikter. Forsamlingshusene fungerer også mange steder som kulturhuse og er dermed med til at fastholde bosætningen i disse områder. Det mener Dansk Folkeparti er en nødvendighed, da Dansk Folkeparti ønsker at bevare landsbyerne i Danmark.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 17. december 2009.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

6. Høring på det almene område

Vi har med Danmarks Lejerforeninger afgivet organisationernes høringssvar til 4 nye bekendtgørelser vedrørende det almene område, alle til ikrafttrædelse 1. jan. 2010.

6.1 Vedr. bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer mv.

Bekendtgørelsen omhandler de almen boligorganisationer ret til at udøve anden aktivitet end udlejning af almene boliger gennem tilknyttede selskaber.

Vi foreslog til denne bekendtgørelse, at det i § 3 stk. 1. nr. 1) præciseres, hvad er forstået ved ”et boligsocialt behov”. Betyder begrebet, at boligorganisationen for ”at skabe liv mellem husene” kan etablere erhvervsarealer til udleje til en lokal købmandsbutik eller et andet supermarked, såfremt kommunen efter § 3 stk. 1 nr. 6) godkender dette.

Ifølge § 3 stk. 1 nr. 5) skal boligorganisationen via et selskab udleje etablerede erhvervsarealer til balancelejen med et tillæg, medens selskaber skal videreudleje til markedsleje jf. § 4. Det bør præciseres, at dette ikke gælder hobby - og fritidslokaler for beboernes klubvirksomhed i den almene bebyggelse. Her bør gælde princippet om balanceleje, dvs. omkostningsbestemt leje.

Vi protesterede imod, at almene boligorganisationer via et selskab kan etablere eller foretage indskud i selskaber, som administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, ejerboliger og private støttede boliger.

De almene boligorganisationer bør holde sig til deres kerneområde, nemlig en særlig ekspertise og specialistviden om almene boliger, beboerdemokrati og den almene sektors samfundsmæssige rolle.

Det er lejerorganisationernes erfaring, at når de almene boligorganisationer begynder aktiviteter på det private udlejningsområde, kan de ikke finde ud af forskellen i lovgivningen på de to områder.

Endvidere betyder det forretningsmæssige grundlag for private udlejningsboliger mv., at ledelsen i de almene boligorganisationer risikerer at skifte idemæssigt grundlag. Hermed vil man fremme den af mange beboere frygtede udvikling hen imod et stærkt forretningsfører båret beboerdemokrati, hvor beboerdemokratiet anses som et uheldigt og besværligt sideelement i en almen boligorganisationens opgave.

Vi anførte, at vi var grundlæggende imod, at almene boligorganisationer kan administrere drift af private udlejningsboliger eller private kollegier, at der kan foretages indskud i private byfornyelsesselskaber, medmindre almene boligorganisationer har aktiemajoriteten og vi præciserede, at salg af viden skal omhandle viden om almen virksomhed, om beboerdemokrati og om den almene boligide.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Vi ønskede præciseret, at ydelser solgt til lejerne i bebyggelsen skal ske til omkostningsbestemte priser, og vi foreslog, at kommunalbestyrelsen skal godkende bestyrelses - og direktionshonorarer i selskaber, som boligorganisationen har oprettet med henblik på en sideaktivitet.

6.2 Vedrørende bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v.

Bekendtgørelsen indfører nye valgmuligheder for den enkelte boligorganisation og mulighed for ny aftaler mellem boligorganisation og kommune. Udlejningsreglerne er nu blevet så komplekse, at brugervenligheden er forsvundet. For at rette lidt op herpå, foreslog vi følgende:

- At der som bilag til bekendtgørelsen udarbejdes et diagram, der viser de personkategorier, der har fortrinsrettigheder og den indbyrdes prioritering

- At kommunerne får pligt til at oplyse på deres hjemmeside hvilke udlejningsregler, der gælder i de forskellige boligorganisationer i kommunen, herunder om der er aftaler om kombineret udlejning for de enkelte boligafdelinger

Vi anførte, at § 3 må opstrammes, således at det bliver bedre gennemskueligt, hvordan ventelisten til en enkelt afdeling skal administreres, og hvordan man skal skelne mellem aktivt og passivt søgende.

Vi foreslog, at det i § 3 stk. 3. tilføjes, at boligorganisationen først kan slette en boligsøgende fra en venteliste, hvis vedkommende ikke har svaret på en rykker, som er afsendt 6 uger efter opkrævningen blev afsendt.

Lejerorganisationerne har drøftet, om rykkeren skulle fremsendes anbefalet. For taler, at det er et væsentligt gode at miste, hvis man ikke får betalt, - imod, at dette vil fordyre ventelistesystemet, også selv om boligorganisationen burde have mulighed for at opkræve rykkergebyr. Imidlertid er det overordnet væsentligt at sikre, at de boligsøgende føler sig godt behandlet, hvorfor det anbefales seriøst at overveje forslaget om en anbefalet rykker.

Lejerorganisationerne foreslår, at § 3 stk. 5 tilføjes en bestemmelse om, at den boligsøgende på den årlige opkrævning skal oplyses venteliste nummer.

Vi anførte, at de foreslåede bestemmelser i § 3 stk. 6 om bevarelse af anciinitet vækker bekymring. Det er en fordel for insiderne, mens outsiderne vil se bestemmelsen som en yderligere umuliggørelse af deres mulighed for at få en af de attraktive boliger i den almene sektor. Det er spørgsmålet, om denne bestemmelse ikke vil gøre den almene sektor en bjørnetjeneste, og fremme ønsket om, at lejernes reguleringsgevinst fjernes. Insiderne ønsker om en af de attraktive boliger er allerede tilgodeset gennem muligheden for at være opskrevet på oprykningsventelisten..

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

6.3 Vedr. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Bekendtgørelsen udmønter lov nr. 490 af 12. juni 2009 om styring og finansiering af den almene boligsektor og indeholder bl.a. ændrede bestemmelser vedr. arbejdskapital, dispositionsfond, kapitalforvaltning, byggefond, budgetlægning samt bestemmelser vedr. styringsdialog.

Vi foreslog, at det præciseres, hvilke ydelser, grundydelsen skal omfatte og at det præciseres, hvilke fordringstyper ”likvide midler ” kan bestå af, eventuelt ved en henvisning til § 49.

Vi anførte, at vi var betænkelige ved den udvidede adgang til at opbygge arbejdskapital gennem direkte bidrag fra boligafdelingerne. Vi foreslog derfor, at arbejdskapitalens anvendelsesområde begrænses, f.eks. gennem en ændring af forslaget til § 37, således at arbejdskapitalen ikke kan anvendes til tilskud til afdelinger med erhvervsarealer, servicearealer mm

Vi fandt, at de ændringer af bestemmelserne om anvendelse af Dispositionsfondens midler, som blev vedtaget af et snævert flertal i Folketinget, er betænkelige. I stedet for en detaljeret positivliste i den hidtidige § 39 har vi nu fået en meget løst formuleret § 41, stk. 1-5, suppleret med en kort negativliste i stk. 6.

Bestemmelsen må fortolkes således, at alle aktiviteter og tilskud kan støttes, bortset fra dem, der er nævnt i stk. 6, når blot de falder inden for de meget bredt definerede formålsangivelser i stk. 3 og 4.

En af formålsangivelserne er ”social opretning” af afdelingerne. Formentlig er der tænkt på aktiviteter som nedbringer andelen af kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister i afdelingerne. Men det er uvist hvor langt man kan strække dette formål. Kan man med den nye formulering f.eks. yde tilskud til reklamekampagner rettet mod lønmodtagere eller velhavende pensionister?

Eller kan man tilbyde at betale disse gruppers indskud eller yde dem favorable lån hertil?

Der er behov for en bedre præcisering af dispositionsfondens anvendelsesområde.

Under Boligudvalgets behandling af Lovforslag 208, blev ministeren spurgt om, hvordan denne bestemmelse skulle forstås.

Ministeren svarede (spm. 35):

”Endelig kan fonden i særlige tilfælde medvirke til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen. Formuleringen ’i særlige tilfælde’ angiver, at fokus for anvendelse af dispositionsfondens midler er afdelingerne og ikke i første omgang boligorganisationen, som arbejdskapitalen har fokus på”

På den baggrund foreslog vi, at boligorganisationerne ved etablering af nye afdelinger og ved ekstraordinære tab først skal anvende arbejdskapitalen, førend der tages hul på dispositionsfonden.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Vi foreslog, at bestemmelsen om kapitalforvaltning præciseres, således at boligorganisationerne skal oplyse, hvorledes kapitalforvaltningen er sket ”med størst mulig sikkerhed og til bedst mulig forrentning”. Boligorganisationen bør for eksempel forpligtes til at fremlægge en benchmarking af kapitalforvaltningen.

Vi anførte, at vi var tilfredse med, at der nu kommer en løsning på problemet med de utilsigtede afdelingsoverskud – et problem vi har påpeget gennem mange år.

Vi fandt imidlertid, at § 74 har fået en uheldig udformning, idet den må læses således, at hvis der kommer et overskud, så skal det *i første række* anvendes til at dække en eventuel underfinansiering, *i anden række* skal det bruges til at nedbringe et eventuelt opsamlet underskud på resultatkontoen eller tillægges et eventuelt opsamlet overskud.

Dette er uheldigt. En underfinansiering vil typisk være et lån af egne midler, der er planlagt tilbagebetalt over 10 år, mens et underskud skal betales tilbage over 3 år.

Driftspåvirkningen af et underskud vil derfor altid være kraftigere end driftspåvirkningen af en underfinansiering. Derfor må det altid være vigtigere for en afdeling at nedbringe et opsamlet underskud end at nedbringe en underfinansiering.

Vi foreslog derfor, at § 74 får følgende ordlyd:

§ 74. Overskud ved en afdelings drift skal anvendes til dækning af et eventuelt underskud på resultatkontoen, jf. § 66.

Stk. 2. Overskud udover det overskud, der er nævnt i stk. 1, skal anvendes til dækning af en eventuel underfinansiering.

Stk. 3. Overskud udover det overskud, der er nævnt i stk. 1 og stk. 2 samt underskud ved en afdelings drift overføres til resultatkontoen. Tilsvarende gælder for almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.

I forbindelse med forberedelserne til loven påpegede lejerorganisationerne forgæves, at det var uheldigt, at *kommunernes rolle som tilsynsmyndighed* bliver blandet sammen med *kommunernes rolle som samarbejdspartner*.

For at begrænse skadevirkningerne mest mulig foreslog vi følgende tilføjelse, f.eks. til § 107:

”Kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge arbejdet med tilsynet og styringsdialogen på en sådan måde, at de to opgaver varetages af hver deres forvaltning.”

En sådan adskillelse vil forhindre, at de kommunale embedsmænd, der deltager i styringsdialogen med boligorganisationerne kan blive påvirket til at afgøre eventuelle tilsynssager på usaglig vis, for at imødekomme deres partner i styringsdialogen

Vedrørende bilag 1, omhandlende organisationsregnskab og budget anførte vi et ønske om, at der på skemaets forside bør anføres de tilknyttede afdelinger, og at regnskabet side 2 – 12 for et skabe bedre gennemsigtighed skal vise regnskabstal for de sidste fire år.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Vedrørende bilag 2, afdelingsregnskab og budget, anførte vi ligeledes, at regnskabet side 4 – 12 for et skabe bedre gennemsigtighed skal vise regnskabstal for de sidste fire år.

Vedrørende bilag 3, spørgeskema. Her anførte vi, at lejerorganisationer ser det som en grundlæggende forudsætning for beboernes lyst og evne til at deltage i beboerdemokratiet, at beboerne sikres de basale regnskabsoplysninger i en overskuelig og sammenlignelig form.

Spørgeskemaets oplysninger skal derfor udbygges, således at der for boligorganisationen og for hver enkelt afdeling skal oplyses følgende nøgletal:

Indeks for udviklingen og årlige procentvise stigninger i de sidste fire år i nøgletal for de poster, som beboerdemokratiet har god mulighed for at styre og påvirke. For eksempel energiforbrug, forbrugsafhængige afgifter, administration, forsikring, renholdelse, vedligeholdelse, istandsættelse mv., samt henlæggelser.

For de samme poster anbefalede vi, at administrator forpligtes til at fremlægge sammenlignelige tal i en benchmarking.

6.4 Vedrørende de 4 bekendtgørelser om normalvedtægter for almene boligorganisationer.

Vi anbefalede, at normalvedtægterne præciserer hvilke rettigheder lejerne har, når det gælder bistand fra en lejerorganisation. De almene boligorganisationer tolker lejernes rettigheder meget forskelligt, hvorfor en medtagelse af retningslinier herfor i normalvedtægterne vil sikre en mere ensartet behandling af lejernes muligheder for at søge ekstern bistand.

Bisidder til afdelingsmødet.

Vi foreslog, at det af normalvedtægterne fremgår, at såfremt der er en lejerforening i afdelingen eller at afdelingsbestyrelsen har indgået en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, har afdelingsbestyrelsen ret til at invitere en person fra lejerorganisationen med til afdelingsmøder eller lignende. Denne person har taleret, såfremt afdelingsmødet godkender dette.

Det bør endvidere tydeligere præciseres, at den enkelte lejer altid har ret til at tage en person, der ikke i forvejen har adgang, med til et afdelingsmøde, såfremt afdelingsmødet godkender dette.

Bisidder til afdelingsbestyrelsen

Vi anførte, at det bør fremgå, at afdelingsbestyrelsen har ret til at medtage en bisidder ved interne og eksterne møde. Dette forslag har til formål at sikre afdelingsbestyrelsen en kompetent og uafhængig rådgivning. Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange afdelingsbestyrelsesmedlemmer har vanskeligt ved at gennemskue den almene sektor opbygning, sektorens regler og retningslinier for drift mv., og at der derfor er et stort behov for en uafhængig rådgivning. Det er lejerorganisationernes erfaring, at hvis der åbnes for en dialog mellem forretningsfører og afdelingsbestyrelse byggende på et ligeværdigt informationsgrundlag undgås mange af de frustrationer over beboerdemokratiet, som opleves rundt omkring.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Ret til at tegne sekretariatsaftaler

Vi foreslog endvidere, at normalvedtægterne præciserer, at afdelingen som juridisk person har en suveræn adgang til at tegne en sekretariatsaftale (også kaldet et foreningsmedlemskab) med en lejerorganisation.

En sekretariatsaftale betyder, at afdelingen er medlem af en lejerorganisation. De enkelte lejere har medlemsrettigheder. Lejerne står imidlertid ikke på lejerorganisationens medlemsliste, det gør afdelingen. Ved en simpel dokumentation af lejerens adresse modtager lejeren herefter rådgivning om lejerens rettigheder ved ind- og fraflytning, modernisering af lejemålet, mangler i lejemålet, og opsigelse og ophævelse af lejemålet etc. Visse boligselskaber henviser lejeren til forretningsføreren, men ofte føler lejeren sig utryk ved at skulle modtage rådgivning af den samme, som fx har ophævet lejemålet eller som har fremsendt en fraflytningsregning.

En sekretariatsaftale med en almen afdeling betyder også, at en afdelingsbestyrelsen kan få lavet en uafhængig nøgletals analyse af afdelingen regnskaber og budgetter. Det giver et mere kvalificeret modspil til en professionel forretningsførers oplæg til næste års budget og husleje. Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange afdelingsbestyrelsesmedlemmer har vanskeligt ved at gennemskue den almene sektors opbygning, og sektorens regler og retningslinier for drift m.v., og at der derfor er et stort behov for en uafhængig rådgivning.

Lejerorganisationerne kan som alternativ til en sekretariatsaftale oprette en lejerforening i bebyggelsen, men det ville betyde øget administration og en ulige fordeling af rådgivningen, idet kun medlemmer af lejerforeningen vil have ret til rådgivning. Herudover vil der opstå en parallelorganisation i den almene afdeling, som mange lejere finder kluntet. Hvorfor skal både være valg til lejerforeningen og til afdelingsbestyrelse. Kun i særlige situationer kan lejerforeningen overtage afdelingsbestyrelsen beføjelser.

Herudover kunne lejeren indmelde sig enkeltvis. Det vil imidlertid blive meget dyrt, idet der er væsentlige stordriftsfordele ved indmeldelse af alle lejerne, ligesom afdelingsbestyrelsen ikke få samme udbytte af rådgivningen, hvis den er rettet mod enkeltlejere.

Ministeriet har tidligere tilkendegivet, at der kun kan indgås en sekretariatsaftale med en lejerforening, hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Det er organisationsbestyrelsen, som i givet fald indgår den konkrete aftale på afdelingens vegne. Desværre hindres sekretariatsaftaler, fordi boligorganisationerne ikke enten ikke vil anerkende afdelingernes ret til at indgå sådanne aftaler eller mener, at den er unødvendig.

Vi anførte, at det vil være en stor hjælp for lejerne, hvis normalvedtægterne præciserer, at afdelingen har ret til at tegne en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, selv om organisationsbestyrelsens er imod.

Til støtte herfor anførte vi, at Folketingets Ombudsmand har fastslået, at det ligger inden for en boligafdelings hovedformål og er en lovlig kerneaktivitet at indgå aftaler om medlemskab af en lejerforening eller at indgå sekretariatsbistandsaftale med en lejerforening.

Dertil kommer, at forslaget er en naturlig konsekvens af principperne om foreningsfrihed i grundloven og i Den Europæiske Menneskeretskonvention. Lejerorganisationerne bemærker, at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

princippet om foreningsfrihed også gælder for juridiske personer som f.eks. almene boligafdelinger. Medlemskab af lejerorganisationer kan dermed ikke sidestilles med almindelige driftsaftaler om vejledning og lignende.

Vi foreslog, at sekretariatsaftaler besluttes på et afdelingsmøde. Såfremt ¼ af lejerne på afdelingsmødet ønsker det, skal sekretariatsaftalen besluttes ved urafstemning i afdelingen.

I § 20 stk. 1. og § 14 stk. 2 foreslår lejerorganisationerne, at 1 uge ændres til 2 uger, idet 1 uge er en alt for kort frist.

Vi foreslog, at det præciseres, at en lejer har ret til bilagsindsigt i enkeltsager.

Regel om aktindsigt

Vi foreslog, at det præciseres, at lejerne har ret til at få udleveret regnskab for boligorganisationen og dens afdelinger for de seneste 5 år. Boligorganisationens bestyrelse skal i forretningsordenen fastsætte regler for lejernes indsigt i boligorganisationens og afdelingernes regnskabsbilag, tilstandsvurderinger, aftaler om forretningsførelse samt korrespondance med kommunerne etc.. Som udgangspunkt bør der være fuld aktindsigt for beboerne. Visse personfølsomme oplysninger bør dog være undtaget.

Styringsdialogen med kommunerne

Vi foreslog, at det er organisationsbestyrelsen opgave at sikre, at oplæg til beslutninger i dialogsamarbejdet med kommunen sendes i høring i de lokale lejerorganisationer, og at lejerorganisationerne informeres om beslutninger i dette arbejde.

7. Skattestoppet og ejendomspriserne (Boligboblen)

Vismændene har kommenteret skattestoppet og boligpriserne med følgende:

”Har skattestoppet for ejendomsværdiskatten bidraget til at øge udsvingene på det danske boligmarked? Det mener skatteminister Kristian Jensen ikke (Pol. 26.11), i modsætning til hvad vi skrev d.19.11. Spørgsmålet er vigtigt, fordi ustabilitet på boligmarkedet giver ustabilitet i samfundsøkonomien.

Ligesom i andre lande blev boligpriserne i Danmark presset i vejret under de foregående års opsving, bl.a. fordi renten var usædvanligt lav. Men boligprisstigningerne var særligt kraftige i Danmark, som dokumenteret i den seneste vismandsrapport. Derfor har nedturen på boligmarkedet også været større i Danmark end i de fleste andre lande.

Før skattestoppets indførelse var ejendomsværdiskatten baseret på den seneste ejendomsvurdering. Under det system ville skatten automatisk være steget under de foregående års opsving. Ved en ejendomsværdiskat på 1 procent ville en husprisstigning på f.eks. 1 millioner kr. – hvilket ikke var ualmindeligt – have udløst en stigning i ejendomsværdiskatten på 10.000 kr. om året. Det ville naturligvis have dæmpet boligefterspørgslen og prisstigningerne. Oven i købet fandt nogle af de største stigninger i boligpriserne sted i områder, hvor husene er så dyre, at skatten af værdistigningerne ville have været 3 procent. Det ville have dæmpet prisstigningerne endnu mere markant.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2010

Omvendt ville de seneste års nedtur på boligmarkedet i fravær af skattestoppet have udløst et fald i ejendomsværdiskatten, hvilket kunne have dæmpet boligprisfaldet. Dette er elementære økonomiske sammenhænge.

Det er bl.a. for at sikre en mere stabil udvikling på boligmarkedet og dermed i samfundsøkonomien, at vi har foreslået at genindføre princippet om, at ejendomsværdiskatten skal følge udviklingen i ejendomspriserne. Skatteministeren mener, at det vil give en urimelig utryghed for boligejerne, når de ikke på forhånd kender størrelsen af boligskatten i kr. og øre ud i al fremtid. Men store udsving på boligmarkedet og i samfundsøkonomien giver jo også utryghed. Det giver også større utryghed om velfærdsstatens fremtidige finansiering, at man via skattestoppet foretager en gradvis afvikling af ejendomsværdiskatten, der jo udhules af inflationen år efter år.

En rimelig tryghed for boligejerne kunne sikres ved at lægge et loft over, hvor meget ejendomsværdiskatten må stige fra ét år til det næste. Et sådant system, hvor ejendomsværdiskatten igen kobles til den aktuelle ejendomsværdi, men med en lempelig tilpasning i tilfælde af store værdistigninger, ville give mere stabilitet i økonomien end det nuværende skattestop. Samtidigt ville det mindske usikkerheden om, hvordan vi kan finansiere velfærdsstaten i en fremtid, hvor stadig færre skal forsørge stadig flere ældre.”