

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Beretning

Perioden fra d. 13. februar til d. 1. juni 2015

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.1	Forslag til lov om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i den almene sektor, L 109.
3.2	Forslag til lov om støtte til nedrivning af hele afdelinger af almene boliger, L 108.
3.3	Forslag til lov om anvendelse af Landsbyggefondens midler m.v., L 107.
3.4	Forslag til lov om forenkling og modernisering af lejelovgivningen, L 97
3.5	Forslag til lov ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger med henblik på at fremme en blandet boligsammensætning, L 89.
3.6	Forslag til lov om fremme af energirenovering i erhvervslejemål, L 82.
4.	Høringssvar vedr. vedligeholdelsesplaner
5.	Høringssvar vedr. nye lejekontrakter
6.	Høringssvar vedr. ændring af normalvedtægterne
7.	Høringssvar om sagsbehandlingen af skimmelsvamp
8.	Survey undersøgelse af LLO om bl. a. Brl. § 5.2
9.	Ny opgørelse af ændringerne i antallet af betalelige boliger
10.	Ny beregning om ejer/lejer balancen

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

1. Den politiske situation

Statsminister Helle Thorning-Schmidt udskrev onsdag den 27. maj 2015 valg til Folketinget med afholdelse torsdag 18. juni 2015.

Udskrivelsen af valget akkompagneres af gode opinionstal for regeringen og af en positiv spritny vurdering af økonomien fra Vismændene, jf. næste afsnit i beretningen.

Nedenfor i tabellen ses valgresultater 2001, 2005, 2007 og 2011.

Siden valget udskrivelse har de to blokke nærmet sig hinanden, hvilket tyder på et spændende dødt løb, hvor de nordatlantiske mandater bliver tungen på vægtskålen.

Medvirkende til den øgede balance mellem blokkene er meldingen fra det nye partiet ”Alternativet”, som står til lidt over 2 % af stemmerne. Partiet peger på en Socialdemokratisk ledet regering.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 2001	2,4	6,4	29,1	5,2	9,1	2,3	31,2	12,0		0,4	100
Valg 2005	08/02 2005	3,4	6,0	25,8	9,2	10,3	1,7	29,0	13,3	-	1,3	100
Valg 2007	13/01 2007	2,2	13,0	25,5	5,1	10,4	0,9	26,2	13,9	2,8	0,0	100
Valg 2011	15/09 2011	6,7	9,2	24,8	9,5	4,9	0,8	26,7	12,3	5,0	0,1	100

Note. Kilde DR.

Siden valget 2001 har LLO ved hvert Folketingsvalg rettet henvendelse til statsministerkandidaterne med henblik på at opnå en garanti for lejerne, således at kandidaten indestår for, at der ikke med statsministerens parti godkendelse gennemføres forslag i den kommende valgperiode, der forringer reglerne om huslejeregulering for lejerne. Vi fremlægger samme ønske i denne valgkamp.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 26. maj 2015 offentliggjorde det Økonomiske Råd, også kaldet vismændene, deres forårsrapport 2015. Ifølge vismændene har der været positiv, om end beskeden vækst i dansk økonomi det seneste halvandet år. Det forventes, at fremgangen i dansk økonomi forstærkes de kommende år. Væksten vurderes at være bredt funderet.

Den ventede fremgang drives således både af en forventet normalisering af den indenlandske forbrugs- og investeringsadfærd samt stigende eksport. Fremgangen skal blandt andet ses på baggrund af en meget lempelig europæisk pengepolitik, lav eurokurs, lav oliepris og mindre vækstdæmpende finanspolitik end hidtil i Europa.

Der ventes en vækst i BNP på knap 2 pct. i år tiltagende til omkring 2¼ pct. i 2016. I samme periode forventes beskæftigelsen at stige med ca. 65.000 personer i den private sektor, mens den offentlige beskæftigelse forventes omtrent uændret.

Målsætninger i finanspolitikken er ifølge vismændene overholdt med den af regeringen vedtagne og planlagte politik. Finanspolitikken vurderes at være holdbar på lang sigt, og der er udsigt til overskud på de offentlige finanser i 2020

Den faktiske offentlige saldo må i henhold til EU's Stabilitets- og Vækstpagt under normale omstændigheder maksimalt udvise et underskud på 3 pct. af BNP. Det forventede underskud i 2016 er netop på 3 pct. af BNP – og der er dermed risiko for, at grænsen overskrides.

Underskuddet forventes imidlertid hurtigt reduceret i årene efter, og det forventes derfor ikke, at Danmark vil få nogen EU-henstilling i tilfælde af en mindre overskridelse.

Tabel 1 Hovedtal for prognosen	2014	2015	2016	2020 ^{a)}
BNP (realvækst i pct.)	1,1	1,9	2,3	2,8
Bruttoledighed (1.000 pers.)	135	133	123	104
Inflation (pct.)	0,7	0,6	2,0	2,3
Timeløn (pct.)	1,3	1,8	2,5	2,9
Offentlig saldo (pct. af BNP)	1,2	-2,1	-3,0	0,5
Kontantpris enfamiliehuse (pct.)	3,4	3,0	2,3	1,3

“2020-søjlen” angiver den gennemsnitlige årlige vækstrate fra 2016 til 2020

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

3. Lovforslag i Folketinget

3.1. Forslag til lov om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i den almene sektor, L 109.

Den 14. januar 2015 fremsatte Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) forslag til, at der etableres hjemmel for de almene boligorganisationer m.fl. til at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med udbud. Loven skal træde i kraft den 1. marts 2015.

Vi har ikke haft indvendinger mod forslaget, som forslår, at der etableres hjemmel for de almene boligorganisationer m.fl. til at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med udbud. Loven skal træde i kraft den 1. marts 2015.

Lovforslaget blev vedtaget d. 26. februar 2015. For stemte S, DF, RV, SF, EL, UFG, imod forslaget (V, LA, KF) og 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

3.2 Forslag til lov om støtte til nedrivning af hele afdelinger af almene boliger, L 108.

Den 14. januar 2015 fremsatte Carsten Hansen (S) forslag om ændringer af almenboligloven, således at Landsbyggefonden får mulighed for at støtte nedrivningen af hele almene afdelinger, som har en høj vedvarende boligledighed, som er opført for mindst 25 år siden, og som efter Landsbyggefondens vurdering ikke kan videreføres. Det foreslås samtidig, at Landsbyggefonden kan anvende indtil 200 mio. kr. af nedrivningsrammen hertil, og at boligorganisationer og kommuner får mulighed for at støtte nedrivning af hele afdelinger.

Lovforslaget, der er kommenteret i sidste beretning til HB, gennemfører den aftale, som Venstre, Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Dansk Folkeparti og Enhedslisten indgik den 2. december 2014 om at afsætte en del af den samlede nedrivningsramme i Landsbyggefonden til nedrivning af hele almene boligafdelinger.

Loven skal træde i kraft den 1. marts 2015, således at Landsbyggefonden kan meddele tilsagn til nye projekter m.v. så hurtigt som muligt.

Lovforslaget blev vedtaget d. 26. februar 2015. For forslaget stemte V, S, DF, RV, SF, EL, KF, UFG, imod forslaget LA, og 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

3.3 Forslag til lov om anvendelse af Landsbyggefondens midler m.v., L 107.

Den 14. januar 2015 fremsatte Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) lovforslaget, der indebærer, at der afsættes midler til, at Landsbyggefonden fortsat kan støtte renovering, boligsocial indsats, infrastrukturændringer, nedrivninger og nybyggeri i den almene boligsektor.

Lovforslaget, der er kommenteret i forrige beretning til HB, udmønter aftalen om anvendelsen af

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Landsbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor, som regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti indgik den 28. november 2014.

Forslaget indeholder en række elementer til anvendelsen af Landsbyggefondens midler og effektivisering af den almene boligsektor. F.eks. fordobles renoveringsrammen i 2015 og 2016, den boligsociale ramme fortsættes med 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018, infrastrukturen videreføres med 160 mio. kr. årligt fra 2017-2020, nedrivningsrammen fastsættes til 600 mio. kr. samlet i perioden 2015-2018, og Landsbyggefondens medfinansiering af det almene nybyggeri i 2015-2018 udgør fortsat 25 pct. af den statslige ydelsesstøtte.

Forslaget skal træde i kraft 1. marts 2015, således at Landsbyggefonden kan meddele tilsagn til nye projekter m.v. så hurtigt som muligt.

Forslaget blev vedtaget d. 26. februar 2015. For stemte S, DF, RV, SF, EL, UFG, imod V, LA, KF, og 0 stemmer hverken for eller imod forslaget. Det Konservative Folkeparti stemte ved en fejl imod forslaget.

3.4. Forslag til lov om forenkling og modernisering af lejelovgivningen, L 97.

Den 17. december 2014 fremsatte Minister for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen (S) ovennævnte lovforslag. Lovforslaget er en opfølgning på det forlig, regeringen (Socialdemokratiet og Radikale Venstre) indgik med Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten den 11. juni 2014 om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Forslaget udmønter desuden regeringsgrundlaget i forhold til beskyttelse af lejere mod urimeligt høje regninger for istandsættelse ved fraflytning. Forslaget indeholder 11 elementer, der skal forenkle og modernisere lejelovgivningen og lovforslaget må ikke jf. forliget forrykke balancen mellem udlejer- og lejerinteresser.

Den 17. september 2014 modtog vi forslaget i høringsudkast og den 14. oktober 2014 fremsendte vi vort høringssvar. Høringssvaret fremgår af forrige beretning til HB.

Forslaget blev vedtaget d. 24. marts 2015. For stemte V, S, DF, RV, SF, EL, KF, ALT, SP, imod forslaget LA, 0 stemmer hverken for eller imod forslaget. Det Konservative Folkeparti stemte ved en fejl for forslaget.

Den 31. marts 2015 udsendte vi nedenstående orientering til HB og afdelingerne om de vedtagne ændringer af lejeloven.

”Lovændringernes baggrund.

Et bredt flertal i folketinget vedtog d. 24. marts 2015 omfattende ændringer af lejelovgivningen. Ændringerne blev vedtaget af regeringen (SD og RV), Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, Venstre, Alternativet, Sambandsflokkurin og Det konservative Folkeparti, sidstnævnte dog ved en fejl. Imod stemte Liberal Alliance.

Lovændringerne er en opfølgning på det forlig, som regeringen indgik med V, DF, SF og EL den 11. juni 2014 om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Lovændringerne udmønter en lang række af de elementer, som der blev opnået enighed om i de forudgående langvarige forhandlinger mellem lejer- og udlejerorganisationerne.

Derudover opfylder lovændringerne delvist den aftale i regeringsgrundlaget, som betød indgreb mod urimeligt høje regninger for istandsættelse ved fraflytning.

Ved vurderingen af lovændringerne er det, at vigtigt at være opmærksom på, at SR - regeringen og forligspartierne har ønsket at bevare ”den retlige og økonomiske balance” mellem udlejere og lejere.

Ændringerne i Lejelovgivningen

På positivsiden indeholder lovændringer en lang række forbedringer for lejerne. Det er forbedringer, som LLO har anbefalet regeringen, både under og efter forhandlingerne med udlejerne, og dels under udarbejdelsen af S-R-SF's regeringens arbejdsgrundlag. Regeringen har således efterkommet vort ønske om:

1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn, herunder obligatoriske ind - og fraflytningsrapporter
2. Afskaffelse af nyistandsættelse ved fraflytning (dog kun efter kort boperiode)
3. Obligatoriske vedligeholdelsesplaner i større ejendomme
4. Afskaffelse af trappeleje
5. Præcisering af udlejers ubetingede vedligeholdelsesforpligtelse
6. Pligt til for-høring af beboerrepræsentationen.
7. Ret til at huslejenævnet kan igangsætte arbejder i uregulerede kommuner
8. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler (også rejst som krav fra DF)
9. Aftale om en sammenskrivning af Lejeloven og Boligreguleringslovene efter en evaluering af de vedtagne lovændringer

Regeringen har vurderet, at lejelovsændringerne bliver mest holdbare, hvis de bygger på et bredt forlig. LLO tilslutter sig denne vurdering, da et bredt forlig efter vores vurdering, er en sikring af forligets ”holdbarhed”. Men et bredt forlig betyder også, at der er elementer i forliget, som vi gerne havde været foruden.

Det drejer sig om:

10. Foringelse af indsigt og kontrol med ejendommens vedligeholdelse.
11. Udhuling af reglerne om inddragelse af beboerrepræsentationen i beslutningerne.
12. Udhuling af varslingsreglerne for omkostningsbestemt leje i storboliger med delvis overgang til en regulering med nettoprisindeks.
13. Indvendig vedligeholdelse omfatter også lakering og afslibning af gulv
14. Omlægning af udgifterne mellem ejere og lejere til dækning af huslejenævnets arbejde.
15. Udbetaling af indestående på § 63A.
16. Ringere beskyttelse af lejere af ejerlejligheder, parcelhuse og andelsbolig mod opsigelse.

Vi vil i det følgende gennemgå ovenstående ændringer, således som vi kender dem og deres konsekvenser på nuværende tidspunkt.

Ad 1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn, herunder obligatoriske ind - og fraflytningsrapporter
Ændringerne betyder, at udlejere af mere end én beboelseslejlighed skal indkalde lejerens til et syn af det lejede både ved lejerens ind- og fraflytning. Udlejeren skal på baggrund heraf udarbejde en indflytnings- og fraflytningsrapport, der skal udleveres til lejerens. Udlejeren kan ikke fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har overholdt kravet om at udlevere henholdsvis en ind- og en fraflytningsrapport til lejerens.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Udlejers manglende overholdelse af reglerne medfører ikke, at lejerens omkostningsfrit kan misligholde lejemålet efterfølgende. Det er derfor alene et krav om almindelig istandsættelse, der fortabes ved manglende opfyldelse af kravene ved indflytning. Krav på baggrund af lejerens misligholdelse kan rejses som hidtil.

For at sikre dokumentation for det lejedes stand ved indflytning indføres der en pligt for udlejerens til at udarbejde indflytningsrapporter i beboelseslejligheder. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn. Det forudsættes, at lejerens indkaldes med så tilpas lang en frist, at lejerens har mulighed for at være til stede. Rapporten skal udleveres til lejerens. Det kommer ikke udlejerens til skade, hvis lejerens ikke vil tage imod rapporten. Indflytningsrapporten skal udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Der er (desværre) ikke formkrav til indflytningsrapporten. Rapporten kan således udarbejdes skriftligt eller på andre sædvanlige læsbare medier end papir, fx e-mail. Ministeriet vil udarbejde et eksempel på udformningen af en indflytningsrapport. Møder lejerens op til indflytningssynet, skal lejerens have rapporten udleveret ved synet. Gennemfører udlejerens fx synet ved elektronisk registrering, skal lejerens således have udleveret en udskrift af rapporten ved synet. Udlejerens kan i den situation ikke fremsende rapporten på e-mail til lejerens.

Når lejerens skriver under på indflytningsrapporten ved indflytningssyn, indgår parterne ikke en bindende aftale om lejemålets stand ved indflytning, hvorved lejerens afskriver sig retten til at gøre krav gældende. Krav om afhjælpning af mangler skal lejerens stadig gøre gældende inden 2 uger efter lejerforholdets begyndelse. (Vi forsøgte forgæves at få rykket denne frist til efter synet). Hvis parterne ikke kan blive enige, kan lejerens indbringe sagen for huslejenævnet, og nævnets afgørelse vil dermed kunne medføre en ændring af indflytningsrapporten. Indflytningsrapporten er således som udgangspunkt udlejerens udspil til, hvordan lejemålet så ud ved indflytningen. Det er ikke et krav, at parterne bliver enige om rapportens indhold. Lejerens skriver dermed alene under på at have modtaget rapporten. Tvister om hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejerforholdets begyndelse afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet vil i den forbindelse kunne konstatere eventuelle mangler ved en besigtigelse af lejemålet. Møder lejerens ikke op til synet, skal udlejerens sende rapporten til lejerens. Det kan fx ske via e-mail.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at udlejer fortaber sin ret til at fremsætte krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejerens ikke har overholdt kravet om at udlevere en indflytningsrapport til lejerens. Forudsætningen herfor er, at udlejerens har afholdt flyttesyn, indkaldt den indflyttende lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport og udleveret denne til lejerens. Udlejerens har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt. Udlejerens skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter, at udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Det vil typisk være, når lejerens afleverer nøglerne og dermed ikke længere kan disponere over lejemålet, men det kan også være på andre tidspunkter, fx hvis udlejerens konstaterer, at lejemålet er rømmet.

Private lejere skal efter de gældende regler senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav om istandsættelse, kan sendes til. Reglen er ikke sanktioneret.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Selvom det ikke fremgår af loven, kan lejereren ikke påberåbe sig for sen reklamation fra udlejerens side, og at udlejers krav om istandsættelse bortfalder, hvis årsagen hertil er, at lejereren ikke har givet besked om sin ny adresse. Udlejeren kan dog ikke forholde sig passivt og undlade at fremsende sit krav i den situation. Udlejeren må forsøge at finde frem til lejerens adresse. De samme betragtninger vil være gældende i forhold til udlejerens indkaldelse af lejereren til syn, og udlejerens fremsendelse af fraflytningsrapport.

Formålet med flyttesynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør. Det har således været hensigten – ligesom på det almene område – kun at medtage udgifter til istandsættelse, der er medtaget i flyttesynsrapporten, medmindre manglen ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, eller lejereren har handlet svigagtigt.

Udlejeren kan efter udarbejdelse af synsrapporten ikke kan fremsætte yderligere krav om istandsættelse, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler.

2. *Afskaffelse af nyistandsættelse ved fraflytning*

For nye lejemål efter 1. juli 2015 kan der ikke længere aftales nyistandsættelse ved fraflytning. Lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning kan fremover alene svare til en såkaldt normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse. Pligten afhænger herefter af, hvornår lejereren har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejeovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter. Forslaget betyder således, at muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes.

Hvis lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, skal parterne i stedet kunne aftale normal istandsættelse. Ved fraflytning af boligen gennemføres en normal istandsættelse for lejerens regning, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern«, samt mellemslibning og lakering af gulve. Lejereren kan ikke komme til at foretage en vedligeholdelse, som lejereren ikke har pligt til løbende at foretage i boperioden. Det kan derfor ikke aftales, at lejereren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Lejereren vil dermed ved løbende vedligeholdelse kunne begrænse istandsættelsens omfang.

Loven betyder ikke, at lejemål aldrig kan udlejes nymalet, og at lejereren aldrig skal nymale ved fraflytning. Udlejeren bestemmer selv, om lejemålet skal lejes ud nymalet.

Har lejereren overtaget lejemålet nymalet, kan lejereren efter forslaget også komme til at nymale lejemålet ved fraflytning. Det skal dog ikke ske automatisk selv efter en ganske kort boperiode - som tilfældet er i dag. Ministeriet har i et svar til boligudvalget anført, at som en tommelfingerregel skal lejereren nymale lejemålet efter ca. 3-4 år ved sædvanligt brug.

3. *Obligatoriske vedligeholdelsesplaner i større ejendomme*

I ejendomme med mere en 6 beboelseslejemål skal der fremover udarbejdes rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder som fx udskiftning af tag og facaderenovering, der ligger ud over de typisk mindre løbende vedligeholdelsesarbejder. Planen skal udarbejdes i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentation. Udlejerens manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner er sanktioneret således, at udarbejdelsen er en betingelse for, at udlejeren kan opkræve beløb til uvendig vedligeholdelse. Uenighed mellem lejere og udlejer om vedligeholdelsesplanen, herunder om udarbejdelse, afgøres af huslejenævnet.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Huslejenævnet har efter de gældende regler i lejelovgivningen kompetence til i forskellige situationer at tage stilling til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Det må ifølge ministeriet på den baggrund lægges til grund, at huslejenævnene også har de fornødne kompetencer til at afgøre, om der faktisk foreligger en vedligeholdelsesplan. Den nye bestemmelse i boligreguleringslovens § 18, stk. 4, indebærer imidlertid ikke, at huslejenævnet herudover skal forholde sig til indholdet i vedligeholdelsesplanen.

4. *Afskaffelse af trappeleje*

Muligheden for at indsætte en trappelejeklausul i lejeaftalen afskaffes og erstattes af en mulighed for at regulere lejen én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Dermed kan lejen reguleres efter et almindelig kendt reguleringsprincip, som er i trit med den generelle prisudvikling. Det sikrer, at huslejerne i småejendomme udvikler sig i samme takt som den generelle prisudvikling i Danmark. Denne sikkerhed består som udgangspunkt ikke ved en aftale om regulering af lejen efter en ”trappe”. Bestemmelsen udelukker desværre ikke at parterne kan aftale en kombineret en aftalt regulering efter nettoprisindeks og derudover en løbende regulering for ændringer i skatter og afgifter.

5. *Præcisering af udlejers ubetingede vedligeholdelsesforpligtelse*

Det bliver uden betydning for lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse, om der på ejendommens vedligeholdelseskonti er en positiv eller en negativ saldo. Udlejers vedligeholdelsespligt skal opfyldes uanset saldoen på vedligeholdelseskontoen. Ordningen vedrørende afsætning og anvendelse af beløb til indvendig vedligeholdelse udvides, så der også løbende skal afsættes beløb, når en lejlighed kun delvis er udlejet til beboelse.

Med loven begrænses mulighederne for at aftale, at lejeren påtager sig dele af den udvendige vedligeholdelse, idet dette ikke længere vil kunne ske i lejeaftaler om boliger i store ejendomme (syv eller flere boliger i ejendommen). Da der imidlertid findes boliger i store ejendomme, herunder fritliggende parcelhuse, som tilsammen udgør en stor ejendom, hvortil der for lejeren er knyttet en brugsret til en have, som det kan være hensigtsmæssigt, at lejeren kan overtage vedligeholdelsen af, er det stadig muligt at aftale, at lejeren har vedligeholdelsespligten til haven for sådanne ejendomme

6. *Pligt til for-høring af beboerrepræsentationen*

Varslingsproceduren i ejendomme med beboerrepræsentation ændres, således at der tilknyttes en for-høring af beboerrepræsentanterne, dette erstatter budgetmødet. Udlejeren skal senest 7 dage før varslingen til lejerne sende varslingen om lejeforhøjelse til beboerrepræsentanterne i ejendommen. Varslingen til beboerrepræsentanterne skal vedlægges kopi af varslingsskrivelsen til lejerne. Varslingen til beboerrepræsentanterne skal endvidere indeholde oplysning om det gældende budget og om det nye budget med fornøden redegørelse for budgetposterne. Relevant for redegørelsen vil især være oplysning om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke de nævnte oplysninger, er varslingen ugyldig.

7. *Ret til at huslejenævnet kan igangsætte arbejder i uregulerede kommuner*

Huslejenævnet får kompetence til at pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder i uregulerede kommuner, Grundejernes Investeringsfonds mulighed for efterfølgende at tvangsgennemføre arbejderne på lejerens begæring udvides til at gælde alle ejendomme.

8. *Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørreglen*

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Frakendelsesreglerne i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6 skærpes med det præventive sigte at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med § 6. Hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 6 og inden for samme periode ikke har overholdt en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal ejeren kunne frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem efter lejelovens § 113 a, stk. 1.

9. *Aftale om en sammenskrivning af de to love på området efter en evaluering af de vedtagne lovændringer efter 2 år.*

Det aftales at lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives. Dette var ligeledes en målsætning for denne lovrevision, men viste sig ikke at være muligt. Gentagelser i de to love er dog, så vidt muligt, blevet fjernet.

10. *Foringelse af indsigt i, og kontrol med ejendommens vedligeholdelse.*

Udlejeren skal ikke længere aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskontiene overfor lejerne i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt leje. Udlejeren skal stedet indsende oplysningerne til Grundejernes Investeringsfond, så lejerne kan se oplysningerne på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Dette er en væsentlig lempelse af reglerne, at kravet om, at udlejeren til en varsling af omkostningsbestemt leje skulle vedlægge vedligeholdelsesregnskab og saldomeddelelse som gyldighedsbetingelse bliver ophævet.

11. *Udhuling af reglerne om inddragelse af beboerrepræsentationen i beslutningerne.*

Udlejer skal ikke længere indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde. Som led i en forenkling bliver de fleste de gældende usanktionerede og fravigelige regler om inddragelse af beboerrepræsentationen ved ind- og fraflytning ophævet. Lejeren kan som hidtil inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ.

12. *Udhuling af varslingsreglerne for omkostningsbestemt leje i storhuse med delvis overgang til en regulering med nettoprisindeks.*

Udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en 2-års-periode løbende reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Hermed forenkles fremgangsmåden ved varsling af huslejereguleringer. Forslaget om indførelse af mulighed for at regulere lejen efter nettoprisindeks er særligt rettet mod mindre udlejere, der ikke har professionel hjælp til at administrere ejendommen. Det kan således være administrativt besværligt for udlejerne at varsle lejeforhøjelser efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje. Udlejerne kan nu i stedet vælge at regulere huslejen én gang om året efter nettoprisindeks. Dette vil kunne gøres på en enklere måde end varslinger af omkostningsbestemt husleje. For at sikre, at spændet mellem den nettoindeksregulerede husleje og den husleje, som kan beregnes efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje, ikke bliver alt for stort, kan udlejer alene kun træffe beslutning om nettoprisindeksregulering for perioder på 2 år ad gangen. Der kan således hverken træffes beslutning om en kortere eller en længere periode end de 2 år.

Ved udløbet af perioden skal udlejeren igen beregne lejen omkostningsbestemt og sende denne beregning til lejeren. Viser det sig ved periodens udløb, at den nettoprisindeksregulerede leje er højere end den omkostningsbestemte leje, skal udlejer samtidig nedsætte lejen til den omkostningsbestemte leje for det kommende år. Viser det sig derimod ved periodens udløb, at

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

den nettoprisindekserede leje er lavere end den omkostningsbestemte leje, kan udlejer varsle og opkræve en lejeforhøjelse.

Udlejer kan tidligst opkræve lejeforhøjelse på baggrund af en nettoprisindeksregulering hos lejerne, når der er forløbet minimum 12 måneder siden seneste lejeforhøjelse varslet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje er trådt i kraft. Derefter beslutter udlejer selv, om han vil påbegynde en ny periode med nettoprisindeksregulering.

Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for en del af lejen. Den del af lejen, der udgøres af skatter og afgifter samt det beregnede afkast af ejendommens værdi, kan ikke indgå i nettoprisindeksreguleringen. Disse beløb beregnes og reguleres fortsat efter de allerede gældende regler herom. Dette hænger sammen med, at skatter og afgifter, herunder forbrugsafgifter, eksempelvis kan anvendes som adfærdsregulerende redskab, hvorfor de ikke nødvendigvis udvikler sig i samme takt som andre udgifter.

Da de beløb, der løbende afsættes til vedligeholdelse, allerede i dag reguleres én gang årligt efter nettoprisindeks, vil udlejers beslutning om at regulere lejen efter nettoprisindeks ikke indebære ændringer i reguleringen af disse beløb. Lejeforhøjelse som følge af nettoprisindeksregulering skal ligesom varslinger af lejeforhøjelse efter de gældende regler varsles for lejerne 3 måneder før, lejeforhøjelsen skal træde i kraft.

Lejerne kan indbringe såvel varslinger efter nettoprisindeks som den beregning/varsling af omkostningsbestemt leje, som udlejer skal foretage efter udløbet af perioden, for huslejenævnet. Ministeriet har oplyst, at beslutter udlejeren at regulere lejen efter nettoprisindeks efter denne bestemmelse, så vil en beslutning herom også omfatte de § 5, stk. 2, lejemål, hvor der ikke er aftalt en anden særlig regulering af lejen. Derved sikres, at alle lejemål i ejendommen, som reguleres omkostningsbestemt, omfattes af udlejerens beslutning om at nettoprisindeksregulere lejen i en 2 års-periode.

13. Indvendig vedligeholdelse omfatter også lakering og afslibning af gulv
Begrebet »indvendig vedligeholdelse« indføres i lejeloven med henblik på at klargøre forskellen mellem begreberne indvendig- og udvendig vedligeholdelse. Fremover fremgår det udtrykkeligt af loven, at også lakering af gulve er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

14. Omlægning af udgifterne mellem ejere og lejere til dækning af huslejenævnets arbejde.
Med henblik på at give de »ikke-professionelle« udlejere bedre mulighed end hidtil for at sikre sig imod en uforudset lejenedsættelse, samt mulighed for at vurdere, om en udlejning er formålstjenlig, er beløbet for forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger reduceret fra 3.500 kr. pr. forhåndsgodkendelse, til 500 kr. pr. forhåndsgodkendelse.

Dette finansieres dels ved samtidig at hæve brugerbetalingen for at indbringe en sag for huslejenævnet fra 140 kr. til 300 kr., dels ved at indføre en ny betaling for tabte sager efter samme principper for tabte sager, som gælder for sager i f.eks. Forbrugerklagenævnet og en række andre klage- og ankenævn. Udlejere, der taber en sag ved huslejenævnet, skal bidrage til at betale sagens omkostninger med et beløb på 2.080 kr.

15. Udbetaling af indestående på § 63A.
Ordnningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme ophæves og det indestående beløb udbetales til udlejer.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

16. *Ringere beskyttelse af lejere af ejerlejligheder, parcelhuse og andelsbolig mod opsigelse.*

Enkeltudlejere af ejerboliger og andelsboliger får adgang til at opsiges lejerens med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at kunne benytte boligen. Det er hensigten at lovændringen skal hjælpe de »uprofessionelle« udlejere, som ikke driver udlejning erhvervsmæssigt, og som kan være blevet bragt i en situation, hvor de har et ønske om selv at benytte den ejer- eller andelsbolig, som de har lejet ud, men hvor de som følge af de gældende regler på området ikke har mulighed herfor, fordi de fx har glemt at anføre at det udlejede er én ejerlejlighed.

Der er allerede hjemmel til at opsiges førnævnte lejemål med 1 års varsel, jf. LL § 83, stk. 2, men denne ret afhænger af hvorvidt opsigelsen er rimelig ud fra begge parter forhold, jf. §LL 84, stk. 2. Denne ”rimelighedsbetingelse” gælder ikke længere for disse lejemål.

Udlejere af flere boliger kan ikke benytte den foreslåede regel.

Afgørende for, om udlejerens kan opsiges lejerens, er ikke (som oprindeligt i lovforslaget) forholdene på opsigelsestidspunktet, men også forholdene på tidspunktet for lejemålets indgåelse. Det er en forudsætning for opsigelsen, at det er den ejer, som i sin tid indgik lejeaftalen, der opsiges lejeaftalen, og som på opsigelsestidspunktet selv ønsker at benytte boligen.

Der vil fortsat være mulighed for at indgå en tidsbegrænset lejeaftale, jf. lejelovens § 80.

En tidsbegrænset lejeaftale er kendetegnet ved, at lejerens og udlejerens allerede ved lejeaftalens indgåelse har taget stilling til, hvor lang lejeperioden skal være. Sådanne aftaler skal som udgangspunkt ikke opsiges. De ophører uden videre ved den aftalte lejeperiodes udløb. Der er dog en række betingelser, som skal være opfyldt, for at udlejerens kan påberåbe sig, at lejeaftalen er tidsbegrænset. F.eks. skal udlejerens stadig kunne godtgøre, at tidsbegrænsningen er begrundet i særlige forhold, og boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Andelshavere eller ejere af en ejerbolig, som har fået tilsidesat en tidsbegrænsning, får nu mulighed for at opsiges lejerens med 1 års varsel, hvis ejeren/andelshaverens selv ønsker at benytte boligen.

Ændringen gælder kun for lejeaftaler om en andels- eller ejerbolig, som indgås efter lovens ikrafttræden.

Det har været drøftet, at der ikke findes regler i lovforslaget om, at udlejer kan ifalde strafansvar for uberettiget opsigelse efter disse bestemmelser.

Efter gældende ret kan en udlejer, som uretmæssigt har sagt lejerens op med den begrundelse, at han selv vil bebo det lejede, blive erstatningsansvarlig over for den opsagte lejer, medmindre den manglende indflytning skyldes forhold, som udlejerens ikke var herre over, og som er indtruffet efter, at lejer har indgået aftale om en anden bolig.

Det er et generelt princip i forbindelse med indførelse af straffebestemmelser i lovgivningen, at det vurderes, at det er nødvendigt at straffe de pågældende overtrædelser. Der bør således være en sikker opfattelse af, at anvendelse af strafansvar – i stedet for mindre indgribende sanktioner – er påkrævet.

Det vurderes derfor af ministeriet, at et sådant behov ikke kan konstateres på det foreliggende grundlag. Det er imidlertid hensigten, at det som led i den kommende evaluering af

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

lejelovsændringerne skal undersøges, om den foreslåede opsigelsesadgang fører til misbrug, herunder om udlejere, som ikke opfylder betingelserne for at opsige, uretmæssigt gør dette.”

3.5. Forslag til lov ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger med henblik på at fremme en blandet boligsammensætning, L 89.

Forslaget blev fremsat af Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) 10. december 2014. Forslaget har til formål at få en mere blandet sammensætning af forskellige typer boliger i de store danske byer, der i disse år får markant flere nye beboere, men som samtidig oplever prisstigninger på boliger.

Med forslaget, der er kommenteret i forrige beretning til HB, får kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om, at der skal være op til 25 pct. almene boliger, i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder. Hertil kommer bestemmelser om, hvad der kan lokalplanlægges for. Endelig skal planlovens almindelige overtagelsesregel også finde anvendelse ved planlægning til almene boliger.

Lovforslaget blev vedtaget d. 26. februar 2015. For stemte S, RV, SF, EL, UFG og imod forslaget V, DF, LA, KF. Der var 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

3.6. Forslag til lov om fremme af energirenovering i erhvervslejemål, L 82.

Den 26. november 2014 fremsatte Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) forslag om at gøre det lettere for erhvervsudlejere i ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, at indgå aftaler med erhvervslejere om energirenovering af ejendomme og om lejeforhøjelse, der er knyttet hertil.

Forslaget, der er kommenteret i forrige beretning til HB, giver udlejere mulighed for at gennemføre lejeforhøjelser for alle lejere, hvis energiforbedringen er rentabel for lejerne ud fra en totaløkonomisk vurdering og der er indgået aftaler om lejeforhøjelser herfor med et antal lejere, hvis lejemål tilsammen omfatter mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal.

Forslaget blev vedtaget d. 19. marts 2015. For stemte V, S, DF, RV, SF, EL, LA, KF, ALT, imod forslaget 0 og 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

4. Høringssvar vedr. vedligeholdelsesplaner

Den 8. maj 2015 fremsendte vi til Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter høringssvar over bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme

Vi anførte følgende kommentarer:

”Til bekendtgørelsens:

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

§ 2, stk. 3. Det fremgår, at planerne alene skal fremsendes til lejerne efter anmodning. Det ville være ønskeligt om planen lå tilgængelig på GI's hjemmeside, eller udlejer havde pligt til at fremsende den uden anmodning. Hvad er konsekvensen, hvis udlejer undlader at efterkomme anmodningen? Nævns sag efter § 18 a, stk. 2? Det vil koste lejer et nævnsgebyr for indbringelse og trætte/belaste nævnet.

§ 3, stk. 2 I hvilket omfang kan man aftale fravigelser af bestemmelsen i § 3, stk. 2? Kunne man forestille sig at BR og udlejer aftaler ikke at holde et fysisk møde, men have drøftelser pr. mail?

§7, stk. 2. Vedligeholdelsesplanen disponerer de midler, lejerne betaler til den udvendige vedligeholdelseskonto. Det er afgørende for lejernes forståelse af vedligeholdelsesplanen, at den (som i den almene udlejningssektor), skal opdele de planlagte arbejder i arbejder, der påtænkes udført udvendigt på ejendommen (tag, facade, vinduer, opgang etc.) og i arbejder, der påtænkes udført indvendigt i ejendommen (dvs. fx den lejelovsmæssige vedligeholdelsesdel af moderniseringen af køkkener og badeværelser). Dette er grundlæggende relevant for at forstå, hvorledes ejendommens ressourcer til vedligeholdelse anvendes. Især da det er LLO bekendt, at ca. 40 % af lejernes henlæggelser til udvendig vedligeholdelse (§ 18 og § 18b) anvendes til at finansiere vedligeholdelsesdelen af modernisering af lejlighederne indvendigt ved genudlejning. Står der på vedligeholdelseskontoen primo året 10 mill. kr., vil en gennemsnitsudlejer anvende ca. 4 mill. kr. til at finansiere indvendige arbejder i køkkener og badeværelser helt i overensstemmelse med lejelovgivningens sondring mellem vedligeholdelse og forbedring i forbindelse med en modernisering.

Lejerne vil uden en sådan opdeling af de påtænkte arbejder fuldstændig misforstå vedligeholdelsesplanen, hvis de fx tror, at de af den kan aflæse, hvor meget udlejer har til rådighed til udvendige arbejder på ejendommen i de kommende år. Derved bliver vedligeholdelsesplanen ikke bare meningsløs, men direkte vildledende.

Skal §7, stk. 2 i øvrigt forstås som et indholdsmæssigt minimumskrav, og kan man forestille sig at planer, der ikke opfylder dette mindstekrav ikke kan for anses at være udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelsen?

§ 10 Det bør præciseres, at nævnet i fald udlejer fremsender planen under nævnssagen, alligevel skal træffe afgørelse om, for hvilken periode udlejer ikke kan oppebære vedligeholdelseshensættelserne. Nævnet skal således ikke blot afslutte sagen, hvis udlejer fremsender planen til lejer, men skal under alle omstændigheder træffe afgørelse i sagen.

Det er oplyst LLO, at Grundejernes Investeringsfond vil udarbejde en vejledende vedligeholdelsesplan, burde ministeriets bekendtgørelse ikke også oplyse herom.”

5. Høringssvar vedr. lejekontrakter

Den 28. maj 2015 fremsendte vi et høringssvar til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med kommentarer til ministeriets oplæg til nye autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, herunder udkast til typeformular.

Vi anførte følgende bemærkninger:

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

”Ang. bekendtgørelsen

§ 3, stk.2, 2.pkt. Det fremgår, at mindre fravigelser fra udformningen ikke medfører, at autorisationen bortfalder. Skal dette forstås som indholdsmæssige eller formmæssige/layoutmæssige ændringer? 3.pkt. synes at sigte efter den fysiske udformning, sidetal, papirstørrelse osv. Det bør derfor præciseres, at man ikke kan ændre teksten i blanketten.

Ang. standard lejekontrakt A9

§ 1: Der burde under punktet for arealet være en oplysning om, hvor mange m², der er godkendt til beboelse. I provinsen støder LLO ofte på udlejere, der angiver m² forkert og fx medtager loft/kælder, der ikke er godkendt til beboelse.

§ 2 Det er indskærpet, at tidsbegrænsninger skal anføres i §11. LLO mener, at en tidsbegrænsning kun angivet i § 2 er ugyldig og med denne ændring, hvilket må gælde så meget desto mere, nu hvor det direkte er angivet.

Det er vejledende, at man angiver i den fortrykte tekst, at tidsbegrænsningen skal angives i § 11, for at være gyldig. Dette er ikke hensigtsmæssigt, da det kan anspore (små private) udlejere til at indgå kontrakterne tidsbegrænset, uden at betingelserne herfor er opfyldt. Dette særligt fordi det erfaringsvis er ganske få, der læser vejledningen, og derfor måske ikke er bekendt med, at der alene kan indgås tidsbegrænsede kontrakter, hvis dette er særligt begrundet i udlejers forhold. Afsnittet om opsigelse er ændret. Dette forekommer ikke hensigtsmæssigt, da det klart fremgik af A8-udgaven, at det kun var lejer, der kunne opsiges. Nu lader blanketten som om at man altid gyldigt kan aftale, at udlejer kan opsiges.

§ 3 Afsnittet om pligt til oplysning om byfornyelsesstøtte er fjernet og kun løseligt nævnt i §11. Vedrørende ”Andet”, her kan man forestille sig at uprofessionelle udlejere skriver andre ting på her, som eks. fællesudgifter. Denne formulering bør derfor udgå.

§ 5 under punktet vand: Her står varmeregnskabet begynder d..... Det må være en fejl.

§ 6 Internet er nu med i typeformularen. Hvordan stemmer det overens med, at lejer selv skal kunne vælge. En sådan aftale i kontrakten kan vel ikke opsiges separat?

§ 7 Det er godt, at det fremgår klart, at lejers 14 dages frist løber fra indflytning, selvom der er indkaldt til et flyttesyn. Men formuleringen bør gøres meget mere ”forbrugervenlig”.

§ 9. Der bør sættes streger ved ”Andet”.

§ 11 Det er godt, at det nu fremgår, at der ikke må anføres vilkår, som allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår. Spørgsmålet bliver, hvilken betydning det får, hvis dette alligevel sker. Her er det LLO's opfattelse, at hvis der bliver blandet for mange almindelige vilkår ind i de særlige, så bortfalder de særlige?

En del udlejere indfører i § 11 utallige indlysende bestemmelser fra husorden. Det forringer lejerens overblik. En formulering om, at det ikke er nødvendigt at indføre husordensbestemmelser i § 11 for at sikre, at de er gyldige, vil betyde, at § 11 bliver mere brugervenlig.

Ang. Vejledningen

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Til § 1, Det fremgår her, at udlejning af andelsboliger ikke skal anses som fremleje. Samtidig oplyses det, at man som fremlejetager ikke nyder samme beskyttelse som en lejer. LLO vil gerne pege på, at en lejer af en andelsbolig har mere til fælles med en fremlejer end med en anden lejer, og at vi i daglig tale betegner forholdet som fremleje. Desuden betegner ABF's standardvedtægter også forholdet som fremleje. Der er ikke § 7 beskyttelse for lejers indbetalinger mv. til andelshaver. Formuleringen kan give grobund for den farlige misforståelse, at man som lejer af en andelsbolig er beskyttet på lige fod med en sædvanlig lejer. Under fremleje bør det videre indføres, at lejeren "uanset det aftalte i lejekontrakten", altid har ret til at fremleje højst halvdelen

Til § 2 Det fremgår her, at der for opsigelse henvises til afsnittet om opsigelse og lovens almindelige regler. Dette forstås vel på den måde, at hvis udlejer ønsker at kunne opsiges under tidsbegrænsningen skal dette angives særskilt.

Til § 3 Her fremgår, at en aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i §11. Skal dette ses som en ændring af den hidtidige retstilstand? Det er under alle omstændigheder i strid med bestemmelsens ordlyd, hvilket kan give anledning til tvister mellem lejer og udlejer. Ifølge vejledningen kan det ikke aftales, at lejen skal nettoprisindekseres i lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 1. Dette er efter LLO's opfattelse en ændring af den nuværende praksis, hvor man godt kan aftale trappeleje i § 5, stk. 1 lejemål, men blot skal holde sig under den omkostningsbestemte leje. Det bør afklares, så det ikke kommer til at give unødige tvister mellem lejer og udlejer. Der mangler en vejledning for indeksregulering af lejen i småhuse.

Til § 4 Det bør fremgå, at man som fremlejetager i stedet for kan stille med en sikkerhed.

Til § 6 sidste afsnit. Det bør præciseres, hvad der forstås ved lejeforholdets begyndelse ved en oplysning om, at det fx er ved overlevering af nøgler.

Til § 7 Forholdet på dispositionstidspunktet? Gælder det også hvis udlejer ved indflytning udlejer 2, men på fraflytningstidspunktet kun ejer en? "Tro og love erklæring"? Dette synes svært at operationalisere. LLO mener, at den, der påberåber sig en undtagelsesbestemmelse (om ikke at skulle afholde flyttesyn) også er den, der skal bevise det.

Det ville endvidere være vejledende, hvis lejekontrakten indeholdt et felt, hvor udlejer afkrydsede, om der foreligger en tro og lov erklæring

Til § 8 Fint, at det er specificeret hvad der skal males. "Uden forudgående aftale med udlejeren kan en lejeren" Der er vist en skrivefejl. Men fint, at det nu bliver specificeret «

6. Høring over ændring af normalvedtægterne

Den 18. maj 2015 fremsendte vi høringssvar vedrørende ovennævnte. Vi kommenterede følgende forslag til ændring af bekendtgørelsen:

"Dog vil afstemning kunne udskydes til efterfølgende digital afstemning med mulighed for alternativt at afgive brevstemme. Da samtlige afdelingens beboere således får chancen for at

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

afgive stemme efter det fysiske møde, findes der ikke grundlag for at give mulighed for urafstemning i disse tilfælde.”

Lejernes LO anmoder om, at det præciseres, at såfremt alle beboerne **efter det fysiske møde** kan afgive stemme digitalt, skal alle beboere, der ikke har denne mulighed, også kunne brevstemme efter afdelingsmødet.

Vi skal videre anbefale, at det præciseres i normalvedtægterne, at såfremt afdelingsbestyrelsen anmoder herom, skal afdelingsbestyrelsen have udleveret en liste over lejerne i afdelingen, herunder de oplysninger om mailadresser, som lejerne har leveret til udlejer, således at afdelingsbestyrelsen kan kommunikere med lejerne pr. mail og brev.”

7. Høringssvar om sagsbehandlingen af skimmelsvamp

Den 26. marts 2015 fremsendte vi et høringssvar til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vedrørende ministeriets ønske om at kortlægge sagsbehandlingen af sager om skimmelsvamp.

Vi pegede på følgende problemer i gældende lovgivning.

”Ingen pligt til at kommunen hyrer et eksternt firma:

I LLO's arbejde, især i provinsen, ville det klart være lettere, såfremt der var en ensartethed i de rapporter og skrivelser vi får i skimmelsvampesager fra de forskellige kommuner. Det ville herved være lettere for os at gennemskue, hvor alvorlig en grad af skimmelsvamp, der er tale om, og dermed også hvilke reaktionsmuligheder vi har. Det er ofte svært at læse og tyde de rapporter/notater, der foreligger fra kommunerne, da hver kommune har deres måde at gøre det på, og beskrive situationen på. Oftest er der ikke en klar udmelding. Det ville der i højere grad være, hvis der forelå en rapport fra et eksternt uafhængigt firma.

På mødet med kommunerne er det nogle af LLO's sagsbehandlernes erfaring, at kommunerne pointerer, at de ikke har ressourcerne til at iværksætte eksterne undersøgelser hver gang. Det er blevet nævnt, at det koster kommunen op mod 30.000 kr. at hyre et eksternt firma til undersøgelser og rapport, hvorfor dette kun blev benyttet i alvorlige tilfælde. Derfor skal skimmelsvampen have et vist omfang førend eksterne firmaer blev indhentet. Det er derfor et spørgsmål om, om kommunerne har de rette ressourcer til at udføre deres arbejde.

Usikkerhed omkring årsagen til skimmelsvamp:

Oftest er der ikke en klar udmelding i de notater, som vi får fra kommunerne omkring årsagen til skimmelsvamp. Årsagen er afgørende for om lejer har særlige rettigheder eller ej - er lejer selv skyld i forholdene, stiller det ikke lejer anderledes end ellers ved fx fraflytning. En klar udmelding omkring årsagen vil derfor lette LLO's arbejde.

Kommunerne anfører, at det oftest er svært for dem at anføre årsagen til skimmel. Oftest fordi det skyldes en kombination af flere ting. Men en pligt til en vejledende udtalelse ville stille lejerne bedre, selv om denne er juridisk usikker.

Huslejenævnet og beboerklagenævnet har ingen pligt til at henvise eller indberette en sag om skimmel til kommunen:

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

Der burde være pligt for huslejenævnet til at indberette forhold om skimmelsvamp til kommunen, såfremt de bliver bekendt hermed. Mange lejere er ikke bekendt med muligheden for at inddrage kommunen, og den form for analyser og dokumentation, som de kan udarbejde i en sag, såfremt de finder det nødvendigt. En indberetning til kommunen, vil således eventuelt kunne hjælpe lejerne i en sag om skimmel, hvor kommunen endnu ikke har været inde over. Kommunen har mulighed for at foranstalte undersøgelser, herunder destruktive indgreb, det har nævnene ikke.

Udmelding fra embedslægen om hvorvidt lejemålet er beboeligt eller ej:

Det vil lette vores arbejde, hvis der forelå en klar melding fra en embedslæge. Som ovenfor anført er der ikke ensartethed i det vi modtager fra de forskellige kommuner. Rapporter og notater fra kommunen er ofte svære at tyde. Det er afgørende, hvor lejers rettigheder om lejemålet er beboeligt eller ej. Samtidigt gælder det, at en pligt til at inddrage embedslægen vil sikre en uafhængighed både når det gælder analysernes konklusioner og deres konsekvenser. Analyserne må antages at blive mere uafhængige, når det ikke er betaleren, der skal afgøre konsekvensen af analysen. Derfor vil det være at foretrække med en klar udmelding herom. ”

8. Ny survey undersøgelse af LLO

Det er nyt og spændende for den videre udvikling hen imod en professionel lobbyorganisation, at Landsorganisationen nu har fået adgang til mailadresserne hos organisationen beboerrepræsentationer. Landsorganisationen har ikke adresserne, men både LLOH og den jyske administrative enhed NMS-en har givet mulighed for, at Landsorganisationen kan udsende spørgeskemaer til beboerrepræsentationerne. Dermed har vi adgang til en enestående informationskilde, og vi er i gang med det første skridt mod mere videnskabeligt at kunne dokumentere vor oplevelse af udviklingen i vilkårene for lejerne. Hidtil har LLO's dokumentation være bundet til fremlæggelse af cases, nu kan vi kombinere med undersøgelser byggende på vore egne data.

Første undersøgelse løb af stablen i forbindelse med en forespørgsel fra Politiken om omfanget af stråmandsudlejning.

Vi gennemførte et survey, hvor beboerrepræsentationerne svarede på spørgsmål om hyppigheden af stråmandsudlejning i ”deres” ejendom. Herudover blev de spurgt om omfanget af udlejning efter Br. § 5 stk. 2, omfanget af nyistandsættelse ved indflytning og om omfanget af energimæssige mangler ved ejendommen.

Enqueten blev sendt til formanden for 600 beboerrepræsentationer, heraf 500 øst for Storebælt og 100 vest for Storebælt.

Undersøgelsen viste, at 45 % af de adspurgte oplyste, at udlejer hver gang eller næsten hver gang, der skal foretages en genudlejning, gennemgribende moderniserer lejligheden. Det betyder, at vi kan beregne, at 5.000 lejligheder i de 150.000 lejligheder i storhuse, (der ikke allerede er moderniseret), årligt gennemgribende moderniseres i forbindelse med en genudlejning. Det er over dobbelt så mange, som ministeriet ved hjælp af en undersøgelse i 2006 nåede frem til. Her var tallet 2000 årligt.

Vi planlægger i øjeblikket offentliggørelsen af disse tal, og når hele undersøgelsen er bearbejdet, vil vi udsende en rapport herom. En af de andre gode ting, ved undersøgelsen, er det forhold, at

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

omkring 60 % af beboerrepræsentanter oplyser deres kontaktadresse med henblik på yderlige dialog (fx for at kunne belyse tilstanden med cases fra ejendommen.)

9. Ny opgørelse af antallet af betalelige boliger

Landsorganisationen har valgt, at fokuspunktet for den lejerpolitiske indsats i forbindelse med valgkampen skal være manglen på betalelige boliger. Dagbladet Politiken har (inden valget blev udskrevet) vist interesse for samme problem. Vi har derfor udarbejdet en talanalyse, der dokumenterer ændringerne i antallet af betalelige boliger.

En betalelig lejebolig er en mindre bolig til en enlig, som ikke koster over 3.600 kr. til 6.000 kr. pr mdr. før individuel boligstøtte. Denne bolig kan betales af en enlige hustand (en single) i den erhvervsaktive alder, en ung, en studerende, (hvis erhvervsarbejdet skal lige under 20 timer om ugen) eller en single med lav og svingende indkomst. Ordet ”betalelig bolig” er afledt af det engelske ord ”affordable housing”.

Vi har beregnet break-even lejen for en lavt lønnet lønmodtager. Den viser, at selv med et stærk barberet kortidsbudget (barberet standardbudget fra Forbrugerstyrelsen), kan en lavtlønnet (butiksfunktionær, lagerarbejder) ikke bo i en mindre bolig, der er gennemgribende moderniseret og som koster 1000 til 1.100 kr pr. kvm om året.

Analysen af ændringerne i de betalelige boliger viser:

- at Danmark i de sidste 10 år på grund af modernisering ved genudlejning har mistet 42.000 betalelige boliger i den private udlejningssektor. Ifølge ministeriet er der kun mistet (moderniseret) 20.000 lejeboliger.

- at der i de sidste 10 år er bygget 36.417 privatejede boliger, som i dag er udlejet, og 78.601 boliger, som i dag er beboet af en ejer. Der er dermed i alt bygget 36.417 + 78.601 boliger, dvs 117.018 privatejede boliger i perioden 2005 – 2014. De udlejede nybyggede boliger har fri leje (13 – 1400 kr pr. kvm.) og er typisk større boliger. Derfor er der ikke tale om en tilgang af betalelige boliger.

- at der på 10 år er forsvundet 38.000 betalelige boliger, fordi de er nedlagt eller sammenlagt til en større bolig. Der nedlægges eller sammenlægges ifølge Socialministeriet rapport 2009 årligt 3.800 boliger. Det er især små boliger, der sammenlægges, og det er dårlige boliger, der nedlægges. En stor del må formodes at være betalelige boliger.

- at i de sidste 10 år (måske snarere siden år 2000) er ca. 70.000 ud af 132.000 traditionelle (ældre) andelsboliger blevet meget dyrere. Værdien af en traditionel andelsbolig er ifølge MBBL mere ned tredoblet i tiårsperioden (spm 80, 240712). Bruges en valuarvurdering ligger niveauet i dag for en 50 kvm. lejlighed på 350.000 i indskud og en løbende boligafgift på 4.000 kr. om måneden, denne pris kan varierer voldsomt, alt afhængig af belåning, vedligeholdelse, alder mv..

- at i de sidste 10 år er andelen af udlejede ældre ejerlejligheder vokset. Der er ca. 120.000 udlejede ejerlejligheder og 40.000 parcelhuse, heraf er ca. 90.000 opført før 1992. Det er dyre boliger og der er trods alt i denne gruppe et stort potentiale for en lejenedsættelse, hvis lejeren

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2015

udnytter sine rettigheder, men da de typisk udlejes tidsbegrænset, tør lejererne ikke bruge sine rettigheder. Statistikken viser, at de faktiske huslejer i udlejede ejerboliger i potentielt regulerede boliger (dvs. typisk i kommuner med huslejeregulering) er 759 kr. pr m² om året (2010). I egentlige udlejningsboliger er lejen 628 kr. pr m² om året. Forskellen skyldes, at lejerne af ejerboliger (fortrinsvis ejerlejligheder) typisk ikke klager over lejen og typisk derfor bor til en alt for høje leje i forhold til den lovlige leje. Tilgangen til udlejede boliger af gruppen af ældre ejerlejligheder kan derfor ikke kalkuleres som en tilgang af betalelige boliger.

- at der i de sidste 10 år har været en tilgang af 21.194 almene boliger. En del af disse er ny større familieboliger med en leje på 900 til 1000 kr. pr kvm. om året.

- at ændringen i antallet af betalelige boliger i bestanden af almene boliger (for eksempel som følge af den store igangværende renoveringsaktivitet, der pt omfatter 75.000 boliger af de i alt 550.000 almene boliger) er uafklaret, fordi Landsbyggefonden ikke udarbejder statistik herfor,

10. Ny beregning af Ejer- lejer balancen

Politikens interesse for de skadelige virkninger af 5.2 moderniseringer har fået de private udlejere til for journalisterne at fremvise flere store Københavnske lejligheder på fx 140 kvm., hvor reguleringen holder lejen nede på 5 - 600 kr. pr. kvm. årligt.

Det kom bag på journalisterne, at sammenlignes boligomkostninger for en sådan lejlighed med boligomkostningerne i en ældre ejerlejlighed af samme størrelse byggende på de gennemsnitlige ejerlejlighedspriser i København, er der balance, hvis de ejerlejlighedspriserne fremover stiger med den 30 årige historiske trend på realt 1,5 %, som Vismændene har vist i deres seneste rapport.

Et pointe er selvfølgelig også, at det kun er 16.000 af de i alt 495.000 privatejede udlejningslejligheder, der er over 130 kvm. Den gennemsnitlige størrelse for ældre lejligheder omfattet af reguleringen ligger under 70 kvm pr lejlighed.