

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

## Beretning

Perioden fra d. 29. februar 2014 til d. 5. juni 2014

<b>Indholdsfortegnelse</b>	
<b>1.</b>	<b>Den politiske situation</b>
<b>2.</b>	<b>Den samfundsøkonomiske situation</b>
<b>3.</b>	<b>Lovforslag i Folketinget</b>
<b>3.1</b>	<b>SR regeringens udspil til forenkling af lejeloven</b>
<b>3.2</b>	<b>SR lovforslag om ommærkning af almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v, L 128</b>
<b>3.3</b>	<b>SR lovforslag om sommerhuse på fremmed grund, L 34.</b>
<b>3.4</b>	<b>SR lovforslag om energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 129, herunder tilskudspakke til energirenoveringer.</b>
<b>3.5</b>	<b>SR forslag til lov om statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v. og forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne m.v., L 135</b>

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

## 1. Den politiske situation

Ved den danske afstemning d. 15 maj 2014 til EU parlamentet fik Dansk Folkeparti 26,7 % af stemmerne, og dermed fire mandater i det nye Europa-Parlament. Resultatet er 11,4 procentpoint bedre end ved valget i 2009, hvor Dansk Folkeparti fik valgt to medlemmer ind. Socialdemokraterne fik tre mandater, hvilket er ét mindre end ved sidste valg. Venstre fik med 16,7% af stemmerne 2 mandater, og det er ligeledes ét mindre end i sidste valgperiode. SF fik 10,9 procent og går dermed ét mandat tilbage i forhold til valget i 2009. Både De Konservative og Folkebevægelsen mod EU beholdt det ene mandat, de hver har i Europa-Parlamentet med en opbakning på henholdsvis 9,2 og 8,1% af stemmerne. Radikale Venstre fik 6,5% af stemmerne, hvilket sikrer partiet et mandat for første gang siden 2009. Det eneste parti, der stillede op til valget, men ikke kom ind, var Liberal Alliance, som fik 2,9% af stemmerne.

EU valget og ”bilagsproblemerne” knyttet til Venstre og blå bloks statsministerkandidat Lars Løkke Rasmussen har givet nogle gevaldige udslag i meningsmålingerne.

Som det ses nedenfor i meningsmålingen fra d. 2. juni 2014 reduceres tilslutningen til Venstre til kun 20,1 %. Den store sejrherre er DF, som også sikre, at blå blok kan mønstre 55.4 % af stemmerne. Samtidigt er DF nu det største parti i Danmark.

		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
Epinion	7/2 - 2014	11,4	3,8	20,1	8,6	4,1	0,5	27,6	18,8	5,2		
Epinion	29/04 - 2013	14,9	4,1	16,3	8,2	3,7	0,3	30,6	15,7	6,2		
Epinion	02/06 - 2013	8,7	7,2	21,4	7,3	5,8	0,3	20,1	23,8	5,4		

Note. Kilde DR og Epinion.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

## 2. Den samfundsøkonomiske situation

Det Økonomiske Råd forventer fremgang i dansk økonomi på 1,4 pct. i 2014 og 2 pct. i 2015.

Udgifterne til forbrug i det offentlige har de senere år ligget markant under det, der har været budgetteret. Vismændene anbefaler derfor, at det offentlige bruger de penge, der er afsat i de offentlige budgetter til forbrug og service – hverken mere eller mindre.

Det er svært at styre Danmark helt ud af krisen, når det offentliges underforbrug bremser vækst og beskæftigelse. Det går bedre i dansk økonomi, men vi er langt fra normale tilstande.

I vismandsrapporten vurderes det, at de offentlige finanser er langtidsholdbare – også selvom, at vi på den anden side af 2025 står over for en lang årrække med offentlige underskud. Den danske stat har nemlig et stort tilgodehavende i den danske pensionssektor, bl.a. fordi det danske pensionssystem er under opbygning. Det danske pensionssystem og de enorme udskudte skatter er et ret unikt fænomen i international sammenhæng. Vismændene konkluderer i det lys, at hverken den offentlige saldo eller den offentlige gæld giver noget særlig præcist billede af de offentlige finanser sundhedstilstand.

Som noget nyt opererer man med såkaldt ”gab” i prognosen nedenfor. Ved gab forstås kort sagt den afvigelse, der pt er fra normaltstanden for økonomien. Det ses nedenfor i tabel I.1 , at i forhold til en normaltstand med en økonomi, der er i balance, mangler der i 2015 78.000 arbejdspladser. Vismændene vurderer, at der i 2020 vil være et overskud på de offentlige finanser på 0,7 % af BNP. Dertil viser vismændenes beregninger, at de offentlige finanser på langt sigt må anses for holdbare i lyset af de opstramninger, der er gennemført.

Tabel I.1 Hovedtal i prognosen

	2013	2014	2015	2016	2020 <sup>a)</sup>
BNP (realvækst i pct.)	0,4	1,4	2,0	2,4	2,5
BNP i aftagerlande (realvækst i pct.)	1,1	2,3	2,7	2,9	2,7
Output gap (pct. af strukturelt BNP)	-4,0	-3,8	-3,1	-2,4	0,0
Beskæftigelsesgap (1.000 pers.)	-91	-84	-78	-65	0
Inflation (pct.)	1,0	1,3	2,0	1,5	1,8
Timeløn (pct.)	1,7	2,0	2,3	2,4	2,9
Offentlig saldo (pct. af BNP)	-0,9	-1,8	-2,8	-2,0	0,7

a) “2020-søjlen” viser gennemsnitlig vækst fra 2016 til 2020 for de fleste rækker, dog vises niveauet i 2020 for output gap og beskæftigelsesgap samt for offentlig saldo.

Kilde: Danmarks Statistik, ADAM’s databank, EcoWin og egne beregninger.

Vismændene har beregnet, at kontantprisen på enfamiliehuse vil stige 1,5 % 2,5 % i 2014, 2,5 % og 1,8 % i 2016. Sidstnævnte stigning skyldes forventning om en stigende rente.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

## 3. Forslag i Folketinget.

### 3.1 SR regeringens udspil til forenkling af lejeloven

Den 24. marts 2014 offentliggjorde minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, en pjece med et udspil til ændringer af lejeloven. Debatten om forslagene er i gang, og vi har fået enkelte elementer nærmere belyst.

#### *1. Ind- og fraflytningssyn*

Det gøres obligatorisk, at der foretages ind- og fraflytningssyn, samt at der udarbejdes ind- og fraflytningsrapport. Indkaldelse af lejeren og afholdelse af syn, samt udarbejdelse af ind- og fraflytningsrapport vil være en betingelse for, at lejeren kan afkræves betaling for istandsættelse ved fraflytning. Lejeren skal indkaldes med et rimeligt varsel til såvel ind- som fraflytningssyn.

Formålet er at forebygge konflikter mellem lejer og udlejer, samt at sikre, at lejer og udlejer indgår i en dialog om lejemålets stand ved ind og fraflytning.

Uenighed om lejemålets stand ved fraflytning fører til mange konflikter mellem lejere og udlejere. Konflikterne bunder ofte i, at parterne ikke ved lejemålets start og afslutning får fastlagt lejemålets stand. Parterne får dermed ikke afstemt forventningerne til lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Manglende dokumentation for lejemålets stand kan føre til urimeligt store fraflytningsregninger, dels fordi lejeren uden dokumentation kan have svært ved at løfte bevisbyrden for lejemålets stand ved indflytning, dels fordi manglende dokumentbevis kan afskære parterne fra at få sagen behandlet nemt, hurtigt og billigt i huslejenævnet. Forudsætter afgørelsen i nævnet vidneførsel, må huslejenævnet henvise parterne til boligretten.

Udlejerne har anført,

- at der ikke er mange konflikter på området,
- at mange udlejere allerede har syn
- at det vil ramme små udlejere urimeligt hårdt at glemme syn
- at det vil øge administrationsomkostningerne

Hertil er følgende argumenter

- at der er ca 2.500 nævnssager årligt om fraflytning, (ca. 100.000 fraflyttes årligt)
- at lejerorganisationer behandler ca 15.000 (skøn) henvendelser og sager årligt herom (en pæn andel)
- at mange lejere ikke tør/vil bruge/kender 14 dages fristen ved indflytning,
- at der godt kan tænkes en undtagelse ved udlejning af enkeltlejemål

#### *2. Normalistsandsættelse ved fraflytning*

Det foreslås at udelukke muligheden for at aftale nyistsandsættelse ved fraflytning. Parterne skal i stedet kunne aftale normalistsandsættelse, men kun hvis lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden. Forslaget indebærer, at lejer kun skal »normalistsandsætte« lejligheden fremover. Lejer er stadig ansvarlig for at male vægge og slibe gulve, men behøver

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

ikke længere at male træværk og jern (paneler, vinduer, døre, rør og radiatorer). Hermed falder en fraflytningsregning fra ca. 30.000 kr. til ca. 24.000 kr., evt mindre.

Formålet med forslaget er at hindre dels urimeligt høje istandsættelsesregninger dels en samfundsøkonomisk u hensigtsmæssig ressourceanvendelse. Forslaget skyldes, at det er blevet dyrere og dyrere at fraflytte en lejlighed. Hvor man tidligere ofte kunne leje en lejlighed af en privat udlejer ”som beset”, lejes de fleste lejligheder nu nyistandsat og med et krav om, at lejligheden så også skal afleveres nyistandsat. Det er fuldt lovligt, og det skyldes, at flere og flere lejligheder i forbindelse med en genudlejning moderniseres med nyt køkken og badeværelse. De fleste nyopførte ejerlejligheder, der udlejes, har samme istandsættelseskrav, for så kan lejligheden nemmere sælges, når lejereren en dag fraflytter. Alt i alt er det derfor blevet væsentligt dyrere at fraflytte en lejlighed.

I det omfang andet ikke er aftalt i lejeaftalen, omfatter en aftale om nyistandsættelse en total istandsættelse med maling, herunder også maling af træværk og jern. Endvidere omfatter aftaler om nyistandsættelse sædvanligvis afslibning og lakering af gulve.

Lejeren er i følge retspraksis forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uanset at lejeren kun har beboet lejemålet i en kortere periode, og lejemålet derfor fremstår nyistandsat ved lejerens fraflytning. Der fokuseres nogle gange på, at det ikke er rimeligt og hensigtsmæssigt, at der kan kræves nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejeren, og det er samfundsøkonomisk en u hensigtsmæssig ressourceanvendelse. Dette fokus risikerer at afspore forslaget

Udlejerne har anført, at DEAS Ejendomsadministration den 21. februar 2014 har offentliggjort en undersøgelse, der konkluderer, at der ikke er problemer med høje fraflytningsregninger. Undersøgelsen viser imidlertid ikke, hvor meget lejerne selv har brugt på istandsættelse, inden lejemålet er overdraget til udlejer. Undersøgelsen giver derfor ikke et reelt billede af lejernes udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

Udlejerne har herudover anført, at forslaget bliver dyrt for udlejerne. Vi forventer derfor, at udlejerne vil bede om økonomisk kompensation via fx øgede henlæggelser til udvendig vedligeholdelse

### *3. Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres*

Det anføres udtrykkeligt i loven, at lejernes krav på vedligeholdelse er ubetinget.

Forslaget er et plus, da det er en udbredt misforståelse blandt både lejere og udlejer, at udlejers udvendige er begrænset til indestående på vedligeholdelses konti. Minus er, at det skubber på den trend, der siger, at lejer kan være ligeglad med vedl. konti og forbrug, da udlejer har den ubetingede vedligeholdelsespligt.

Kravet om, at udlejer skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskonti som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser, ophæves. Til gengæld skal lejere have krav på at kunne se udlejerens vedligeholdelsesregnskab fx på udlejerens eller på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Udlejernes administration lettes. Det vil mindske administrationsomkostningerne. Det er et minus, at U ikke skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

vedligeholdelseskontiene som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser. Det vil svække opmærksomheden fra lejerne.

Der etableres en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner for større vedligeholdelsesarbejder som fx udskiftning af tag og facaderenovering i regulerede kommuner. Vedligeholdelsesplanen skal som udgangspunkt udarbejdes i samarbejde med beboerrepræsentationen. Udlejerens udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner sanktioneres ved at gøre udarbejdelsen til en betingelse for, at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Uenighed om planen afgøres af Huslejenævnet.

Forslaget reducerer risikoen for, at manglende vedligeholdelse udvikler sig til større skader på ejendommen til gene for lejerne og til skade for en hensigtsmæssig ressourceanvendelse.

Det sekundære formål er, at få blotlagt anvendelsen af vedligeholdelsesbeløbene i de enkelte ejendomme. Hermed tvinges udlejer til at vedgå, at ca. 50 % af vedligeholdelses-henlæggelserne bruges til indvendigt vedl. arbejde i forbindelse med 5.2 moderniseringer.

Det er vigtigt, at beboerrepræsentationen og lejerne ikke forpligtes af vedligeholdelsesplanen, og at lejerne dermed reelt mister muligheden for at kræve vedligeholdelse.

Ordnningen med binding i Grundejerns Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme ophæves. Når saldoen på kontoen er udbetalt, skal lejen nedsættes svarende til den hidtidige betaling på 15 kr./m<sup>2</sup> bruttoetageareal (1994-niveau).

Forslaget har til formål at give udlejerne en forenkling og en kapitalgevinst.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

### *4. Forenkling og modernisering af regler for varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse og beboerrepræsentationens kompetence*

Det foreslås at begrænse udlejerens administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje mest muligt ved at kravet om at udlejerens fremsender specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto samt saldomeddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på ejendommens vedligeholdelseskonto ophæves.

Formålet med forslaget er ifølge ministeren at forenkle proceduren ved huslejeregulering. Det anføres ikke, at formålet er at fjerne en snubletråd for udlejerne, nemlig kravet om at varsle iværksættelse. Vi forventer at dette dukker op i forhandlingsprocessen

Det foreslås, at udlejerens senest 7 dage før der udsendes varslinger til de enkelte lejere i ejendommen skal høre beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Udlejerens skal med høringen fremsende kopi af den varslingsskrivelse, som påtænkes udsendt til lejerne. Samtidig skal udlejerens forelægge det gældende budget og det nye budget for beboerrepræsentanterne samt redegøre for budgetposterne. Forhøring af beboerrepræsentanterne i forbindelse med varsling af lejeforhøjelse er en gyldighedsbetingelse for den endelige varsling til de enkelte lejere.

Forslaget vil sikre, at beboerrepræsentationerne får viden om udlejerens planer, inden varslingen sendes til lejerne.

Samtidig ophæver ministeren det gældende krav om, at udlejerens med rimeligt varsel skal indkalde beboerrepræsentanterne til budgetmøde Den gældende bestemmelse er i dag usanktioneret, og det forekommer ifølge ministeren ikke hensigtsmæssigt at knytte en sanktion til udlejerens manglende overholdelse af reglen, idet det ikke vurderes at tvangsmæssige møder vil fremme samarbejdet imellem udlejerens og lejerne.

Det foreslås endelig, at en række af de gældende bestemmelser i lejelovens § 65 og § 66 om beboerrepræsentationens kompetence erstattes af regler om inddragelse af beboerrepræsentationens i forbindelse med varsling og gennemførelse af større forbedringsarbejder i ejendommen. Det foreslås, at reglerens overholdelse er en gyldighedsbetingelse for at opkræve lejeforhøjelse for de pågældende forbedringer.

Når vi har nærmere oplysninger herom, vil vi fremsende en evaluering af disse forslag.

### *5. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje*

Det foreslås, at udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en periode løbende reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Formålet hermed er at forenkle 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.

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, foreslås det, at udlejer alene kan træffe beslutning om nettoprisindeksregulering for

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

perioder på et bestemt antal år ad gangen. Der kan således hverken træffes beslutning om en kortere eller en længere periode end den, der fastsættes i loven.

Ved udløbet af perioden skal udlejer beregne lejen omkostningsbestemt og sende denne beregning til lejeren, ligesom udlejer samtidig skal oplyse lejeren om dennes adgang til at indbringe beregningen for Huslejenævnet.

Viser det sig ved periodens udløb, at den nettoprisindeksregulerede leje er højere end den omkostningsbestemte leje, skal udlejer nedsætte lejen til den omkostningsbestemte leje for det kommende år. Viser det sig derimod ved periodens udløb, at den nettoprisindeksregulerede leje er lavere end den omkostningsbestemte leje, kan udlejer varsle og opkræve en lejeforhøjelse.

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.

Forslaget er et minus, der risikere på sigt at undergrave princippet om omkostningsbestemt leje. Jo længere periode, lejen indeksreguleres, jo sværere bliver det politisk at opretholde princippet om omkostningsbestemt leje.

Derudover risikerer forslaget at medføre, at beboerrepræsentanterne kun fx hvert femte år får et omkostningsbestemt budget fremsendt. Det vil gøre det vanskeligt at opretholde en beboerrepræsentation i en ejendom, da repræsentationen i årene med indeksregulering ikke har noget at tage stilling til. Det vil dernæst svække beboerrepræsentationernes erfaring, da mange vil være nyvalgte, når de en dag modtager et budget.

Vi arbejder på at få gjort indeksperioden så kort som muligt, samt på at få beboerrepræsentationen løbende på banen på anden måde.

### *6. Enslydende bestemmelser i Lejeloven og Boligreguleringsloven fjernes, så de kun fremgår af én lov (doubletter)*

Lejeloven og Boligreguleringsloven indeholder bestemmelser, der stort set er ens og vedrører samme emner (doubletter). Som led i en forenkling og modernisering af lejelovgivningen foreslås det, at de pågældende bestemmelser fremover kun fremgår af én lov.

De to love udgør med de gældende regler principielt to selvstændige systemer, dog således at Lejeloven udgør hovedloven med den virkning, at Lejelovens regler gælder i det omfang, Boligreguleringsloven ikke indeholder særlige regler. Ændringerne vil derfor i vidt omfang kunne gennemføres ved at ophæve de gældende bestemmelser i boligreguleringsloven, så reglerne alene fremgår af Lejeloven.

Der vil alene være tale om tekniske ændringer for at forenkle systemet og ikke ændringer i den gældende retstilstand.



# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

Det foreslås, at der foretages en sammenskrivning af dubletter indenfor følgende områder:

- Reglerne om lejemål, hvor der kan aftales fri leje.
- Forhåndsgodkendelse af forbedringer.
- Forhåndsgodkendelse af lejen ved udlejning af private andelsboliger og ejerlejligheder, der af ejeren ønskes udlejet.
- Regler om depositum.
- Huslejenævnets kompetence i forbindelse med sager om lejerens vedligeholdelsespligt.
- Delvist huslejenævnets kompetence vedrørende udlejerens vedligeholdelsespligt.
- Huslejenævnets kompetence vedrørende istandsættelse ved fraflytning og tilbagebetaling af depositum.

Ministerens pressemeddelelse og selve forslaget findes på ministeriets hjemmeside <http://www.mbbi.dk/nyheder/nyhed/regeringen-indkalder-til-lejelovsforhandlinger>

## ***Ministerens forslag, når det gælder papbestemmelserne (bestemmelser uden sanktion mv)***

Formålet med forslaget er at sikre, at de regler, som tillægger beboerrepræsentationen relevante og hensigtsmæssige kompetencer, kan påtales og gennemtvinges i praksis. Dette indebærer, at der skal knyttes en sanktion til udlejerens manglende overholdelse af reglerne.

Følgende regler udgår.

§ 65, som indeholder følgende:

Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejerens. Repræsentanterne har ret til at:

- få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejerens
  - blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer; være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m. v.;
  - foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering til dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse
  - føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen
  - få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når ovennævnte arbejder, er afsluttet,
  - få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen. Driftsbudgettet skal være opstillet som de senest aflagte regnskaber og have samme periode, ligesom eventuelle ændringer i grundlaget for udarbejdelse af budget (i forhold til regnskabet) klart skal præciseres.
- Udlejerens skal holde beboerrepræsentanterne løbende orienteret om beboeres klager over andre beboere. Endvidere skal udlejerens orientere beboerrepræsentanterne, når der foretages genudlejning af beboelseslejligheder med oplysning om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse efter § 22.

Flemming Kofod Svendsen, Kr. f., (Boligminister i den S,R,Kr.F. og CD regering, der tiltrådte efter Schlüter regeringens fald d. 25. januar 1993) indføjede efter et lejelovsforlig d. 31. marts

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

1994 mellem udlejerne og lejerne de fleste af ovennævnte bestemmelser i lejelovgivningen, gældende fra 1. juli 1994. Der blev ikke tilføjet nogen sanktion, idet ministeren mente, at man burde prøve med den gode vilje først.

§ 66, som indeholder følgende:

Stk. 1 Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål,
- iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.

Bestemmelsen er voldsomt sanktioneret, idet udlejer ikke kan få lejeforhøjelse for forbedringer, hvis ikke bestemmelsen er opfyldt. Bestemmelsen kaldes da også en snubletråd for udlejer.

Beboerrepræsentanterne skal med en rimelig frist skriftligt indkaldes til møde med udlejeren om gennemførelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, når den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, med henblik på orientering om og drøftelse af det pågældende arbejde, udbudsmateriale og overslag over de huslejemæssige konsekvenser. Samtidig med indkaldelsen skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende ovenstående.

Såfremt de nævnte arbejder udbydes i bunden licitation, skal beboerrepræsentanterne, samtidig med, at udlejer indkalder til møde, tilbydes at udpege mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen

Ved gennemførelse af disse arbejder skal udlejeren i byggeperioden skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til samtlige byggemøder og efter arbejdets gennemførelse indkalde beboerrepræsentanterne til afleveringsforretninger og kontroleftersyn. Udlejeren skal hvert år indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger m.v., og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Er en beslutning om iværksættelse af et arbejde uopsættelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

Retten til at ytre sig inden lejeforhøjelse efter lejelovens § 47 og iværksættelse af forbedringsarbejder er efter retspraksis gyldighedsbetingelser. Til de øvrige regler er der ikke knyttet sanktioner, hvilket indebærer, at tvangsfuldbyrdelse forudsætter, at beboerrepræsentanterne får dom over udlejeren. Dette vurderes af ministeren at være yderst uhensigtsmæssigt. Visse af reglerne anses endvidere formuleret uklart og forekommer i visse tilfælde at være uden juridisk indhold.

Det foreslås derfor at ophæve ovennævnte regler og erstatte dem med regler, som giver beboerrepræsentanterne en sanktioneret ret til at blive involveret i forbedringsarbejder i ejendommen, herunder både fælles forbedringer og forbedringer i den enkelte bolig.

Det foreslås således, at udlejeren forinden varsling/iværksættelse af større forbedringsarbejder i ejendommen (nærmere afgrænsning) skal indkalde beboerrepræsentanterne til møde med henblik på drøftelse af det pågældende projekt, herunder høring af beboerrepræsentanternes bemærkninger til projektet. Udlejeren skal forinden udsende det fornødne materiale til

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

beboerrepræsentanterne. Det er ikke hensigten med forslaget at begrænse udlejerens nugældende materielle ret til at foretage forbedringer af ejendommen.

Det foreslås endvidere, at udlejerens skal opfordre beboerrepræsentanterne til at foreslå en bydende, hvis arbejderne udbydes i bunden licitation. Er budet fra denne bydende det billigste og bedste, skal udlejerens antage dette. Ønsker udlejerens ikke at antage dette bud, skal forbedringsforhøjelsen beregnes på grundlag af prisen i dette bud. Det foreslås, at iagttagelse af reglerne er en gyldighedsbetingelse for efterfølgende opkrævning af forbedringsforhøjelse.

Ovennævnte forslag skal i øvrigt ses i sammenhæng med forslagene vedrørende ejendommens vedligeholdelse. Med disse forslag lægges der op til en omfattende inddragelse af beboerrepræsentanterne i forholdene omkring fastlæggelse af rullende vedligeholdelsesplaner og udførelse af de besluttede vedligeholdelsesarbejder.

Det foreslås samtidig at indsætte en formålsbestemmelse i kapitlet om beboerrepræsentation. I denne formålsbestemmelse er det hensigten at samle ovennævnte regler i lejelovens § 65, som i dag består af hensigtserklæringer. Det er således hensigten med bestemmelsen at understrege, at formålet med reglerne er at give lejerne et hensigtsmæssigt og operativt grundlag for at indgå i et positivt og forpligtende samarbejde med udlejerens, herunder at udlejerens i videst muligt omfang bør tilstræbe at imødekomme beboerrepræsentanternes ønsker om indsigt i og mulighed for at drøfte ejendommens forhold til gavn for både udlejer og lejere.

### ***Ministeren arbejder med følgende oversigt over, hvordan punkterne fra enighedslisten indgår i forslaget om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.***

Organisationerne udarbejdede i 2008 en enighedsliste, der omfattede 57 punkter, som organisationerne var enige om ville forenkle og modernisere lejelovgivningen.

I forslaget om forenkling og modernisering af lejelovgivning, indgår en udmøntning af 24 punkter fra enighedslisten. 21 punkter foreslås udmøntet i lovgivning. Herudover er det hensigten, at udmønte yderligere 3 enighedspunkter, hvor parterne er blevet enige om anden udmøntning end lovgivning.

De medtagne punkter vurderes samlet at opretholde balancen mellem lejere og udlejerens. Forslagene omfatter primært forslag, der direkte vedrører forholdet mellem udlejer og lejere, men ligeledes forslag af strukturel og offentligretlig karakter. Der er som udgangspunkt kun medtaget forslag, som organisationerne er enige om udmøntningen af. Punkt 20 og 21 på listen nedenfor har ikke været behandlet under det faseopdelte forhandlingsforløb. Der er derfor tale om ministeriets udmøntning på baggrund af organisationernes tilkendegivelser i forbindelse med enighedslisten.

Det bemærkes, at forhandlingerne i de første 2 faser, hvor sigtet har været at udmønte de enkelte punkter i konkret lovtæst, har vist, at organisationerne i realiteten ikke var enige om indholdet i alle de behandlede enighedspunkter.

*Enighedspunkter, der indgår i lovforslaget*

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

Nedenfor er de 21 enkelte punkter fra enighedslisten, der foreslås udmøntet i lovgivning, kort beskrevet. I oversigten er enighedslistens nummerering angivet i parentes.

1 Med henblik på at præcisere, at der findes 2 regelsæt om indgreb i udlejers administrationsret medtages en henvisning til tvangsadministrationslovens bestemmelser i lejeloven. (EL 4)

2 Det foreslås, at lejereren i den sidste tid af lejeperioden kan bo forudbetalt leje op, hvis lejeaftalen er opsagt eller ophævet af en af parterne. (EL 7)

3 Det foreslås, at lejereren med fogedens hjælp kan afhjælpe mangler i ejendommens forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., når udlejeren uberettiget har afbrudt forsyningen. (EL 8)

4 I lejelovens bestemmelser om udlejerens levering af el og vand, er der udtrykkelig taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el til ejendommen, hvis elforsyningen er blevet afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren. En lignende hjemmel etableres for levering af energi til opvarmning. (EL 9).

5 Reglerne om udarbejdelse af hhv. vand- og varmeregnskaber sammenskrives og harmoniseres således, at det samme sæt af lovbestemmelser anvendes for henholdsvis vand- og varmeregnskaber. (EL 10)

6 Det foreslås, at udgiften til energimærkning skal medtages i varme- og varmtvandsregnskaberne med lige store beløb i energimærkningens gyldighedsperiode. Med henblik på koordinering mellem regler fastsat af klima- og energiministeren vedrørende kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg og lejelovgivningens regler om lejefastsættelse og varmeregnskaber foreslås, at ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for fordelingen af udgifter mellem ejendommens lejligheder og lokaler m.v. (EL 11)

7 De gældende regler om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder er fordelt på tre forskellige bestemmelser og kan derfor være vanskelige at få et overblik over. De gældende regler samles derfor i én bestemmelse. (EL 15)

8 Lejelovens bestemmelse om udlejers adgang til at opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende ophæves, idet den er afløst af bestemmelser i erhvervslejeloven. (EL 16)

9 Bestemmelserne i den gældende § 7, stk. 3 og 4, om lejerens ret til at få tinglyst en aftale på ejendommen og udlejers ret til at lade aftalen aflyse efter lejerens fraflytning ophæves som overflødige. Tinglysning og aflysning af sådanne aftaler vil herefter være omfattet af almindelige tinglysningsretlige regler (EL 18)

10 Det præciseres, at det betalingssted, som udlejer efter den gældende bestemmelse skal anvise til betaling af huslejen, skal være en konto i et pengeinstitut. (EL 43)

11 Det foreslås, at huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder og GI's mulighed for efterfølgende at tvangsgennemføre arbejderne på lejerens begæring udvides til også at gælde ejendomme i uregulerede kommuner (kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV). (EL 45)

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

12 Efter lejelovens § 63 kan lejereren og udlejereren aftale, at lejereren har en udvidet råderet i forhold til råderetten efter § 62 a. Bestemmelsen giver ikke lejereren større rettigheder, end lejereren og udlejereren frit kan aftale om lejerens gennemførelse af forbedringer og godtgørelse herfor ved fraflytning. Det foreslås derfor, at § 63 ophæves. (EL 46)

13 Bestemmelsen om erhvervslejerens afståelsesret ophæves, idet den er afløst af erhvervslejelovens § 55. (EL 48)

14 Det præciseres i lejelovens § 75, stk. 3 om arvingers ret til at overtage erhvervsbeskyttede lejemål, at bestemmelsen alene vedrører blandede lejemål. (EL 49)

15 Det foreslås bl.a., at begrebet ”indvendig vedligeholdelse” indføres i lejeloven med henblik på at klargøre forskellen med begreberne indvendig- og udvendig vedligeholdelse. (EL 56)

16 Ordningen vedrørende afsætning og anvendelse af beløb til indvendig vedligeholdelse udvides, således at der også løbende skal afsættes beløb, når en lejlighed delvis er udlejet til beboelse (et såkaldt blandet lejemål). Dette indebærer, at der også skal afsættes beløb for så vidt angår den del af det lejede, som er udlejet til andet end beboelse. (EL 57)

17 Det foreslås, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne. (EL 58)

18 Det præciseres, hvilke større udlejer- og lejerforeninger der er indstillingsberettigede ved udpegning af huslejenævnets medlemmer til fælleskommunale huslejenævne. (EL 59)

19 Det kommer udtrykkeligt til at fremgå af loven, at såvel foranstaltninger i selve boligen som på fællesarealer er omfattet af lejerens installationsret. (EL 71)

20 Der indføres nye varslingsregler ved regulering af omkostningsbestemt leje i ejendomme med beboerrepræsentation. (EL 40)

21 Der foretages en omskrivning af boligreguleringslovens regler om udvendig vedligeholdelse. (EL 44)

Nedenfor er angivet de 3 yderligere punkter fra enighedslisten, der foreslås udmøntet i andet end lovgivning. Nummereringen fra enighedslisten er angivet i parentes.

22 Lempelse af blanketregler for lejeaftaler ved ændring af den gældende bekendtgørelse herom (EL 6)

23 Indsats i forhold til huslejenævnets vejledningspligt og bistand til skriftlige udtalelser (EL 20)

24 Indførelse af regler om valgperioden for beboerrepræsentanter i den gældende bekendtgørelse herom (EL 22)

### *Enighedspunkter, der ikke indgår i lovforslaget*

Samlet er der set bort fra 33 punkter fra enighedslisten. Nummereringen fra enighedslisten er anvendt. Begrundelserne herfor fordeler sig således: 15 punkter om strukturforslag mv., der forudsætter en sammenskrivning af lejelovgivningen, heraf de sidste 5 pkt. om en ny offentligretlig lov.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

- 25 Lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives (EL 2)
- 26 Reglerne om lejeforhøjelse for ændret varmfordeling overføres til forbedringskapitlet i den sammenskrevne lov. (EL 52)
- 27 Krav om bedre og mere udførlige begrundelser for huslejenævnsafgørelser (EL 60)
- 28 Behovet for overgangsbestemmelser drøftes. (EL 61)
- 29 Hovedstruktur for den sammenskrevne lov. (EL 63)
- 30 Reglerne om at en ny ejer af ejendommen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og pligter overføres til nyt kapitel om succession. (EL 64)
- 31 Bestemmelserne om fri leje for nyopførte ejendomme, ombygget erhverv m.v. overføres til nyt kapitel 3. (EL 65)
- 32 Reglerne om lejefastsættelse og regulering af lejen samles i samme kapitel i den sammenskrevne lov. (EL 67)
- 33 Reglerne om mangler samles i den sammenskrevne lovs kapitel 5, uanset om der er tale om oprindelige eller senere mangler. (EL 68)
- 34 Reglerne om lejerens overholdelse af god skik og orden (husordensbestemmelserne) overføres til den sammenskrevne lovs kapitel 13. (EL 69)
- 35 De offentligretlige regler i boligreguleringslovens kapitel om benyttelse af boliger overføres til en ny offentligretlig lov. (EL 3)
- 36 Genhusning ved ekspropriation overføres til en ny offentligretlig lov. (EL 13)
- 37 Regler om begrænsning i antallet af beboere i lejemålet i reglerne om fremleje og bytteoverføres til ny offentligretlig lov. (EL 47)
- 38 Lejelovens regler om oplysninger vedrørende byfornyelsestilskud i lejekontrakten overføres til byfornyelsesloven. (EL 54)
- 39 Lejelovens regler om udgiftsoplysninger i lejekontrakten for erhvervslejemål, udgår af sammenskrevet lov, men overføres eventuelt til erhvervslejeloven. (EL 66)  
4 punkter om forhandlingstekniske spørgsmål, der ikke kan udmøntes i lovgivning.
- 40 Kommissorium for forhandlingerne (EL A)
- 41 Enighed om det samlede resultat (EL B)
- 42 Ved uenighed faldes tilbage på den nuværende retsstilling (EL 1)
- 43 Lejefastsættelsesreglerne ændres ikke (EL 51)

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

*3 punkter, hvor organisationerne er uenige om udmøntningen.*

44 Udligning af modsat rettede skatte-/afgiftsændringer skal kunne gennemføres i samme år ved samme varslings. (EL 23)

45 Det eksemplificeres i loven, i hvilke tilfælde der kan aftales tidsbegrænsning af lejeaftalen. (EL 38)

46 Huslejenævnets kompetence udvides til også at omfatte tvister om oprindelige mangler, der ikke medfører bevisførelse. (EL 41)

*3 punkter, som allerede er udmøntet i lovgivning.*

47 For at sikre lettere adgang til oplysninger om nævnspraksis indføres en afrapporteringspligt for nævnene til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters database (huslejenævn.dk) (EL 21)

48 Forlængelse af påkravsfristen ved betalingsmisligholdelse og regulering af påkravsgebyr. (EL 39)

49 Det foreslås, at når udlejer leverer el til andet end opvarmning, skal lejers betaling for leverancen være omfattet af de samme regler, som gælder for varme. (EL 72)

2 punkter, som afventer, om der skal gennemføres et udvalgsarbejde som udløber af medieforliget 2011-14.

50-51 Om ændrede antennerregler og signalforsyning, herunder nye regler for indgåelse af aftaler om lejers betaling for antenne- og signalforsyning. Sikring af på den ene side udlejers investering og på den anden side lejers mulighed for at drage nytte af den teknologiske udvikling på området. (EL 12 og 62)

*2 punkter, hvor det er aftalt, at punktet udmøntes ved, at organisationerne tager kontakt til GI.*

52-53 Etablering af gratis web-annoncering af ledige lejligheder for at løse problemer med webannoncering af ikke eksisterende lejlighedstilbud (EL 42 og 55)

1 punkt, hvor organisationerne er enige om, at udmøntning er overflødig, da det allerede fremgår af gældende regler.

54 Ret for lejeren til at installere hjælpemidler efter serviceloven udvides, så det fremgår, at ordningen også omfatter blandede lejemål (EL 5)

1 punkt, hvor ministeriet vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at medtage, og som vil stille lejerne meget dårligt, da lejerne med forslaget i modsætning til tidligere ville kunne blive sat ud, hvis de ikke betaler bidraget.

55 Bidrag til beboerrepræsentationen skal være pligtig pengeydelse, men udlejer skal ikke have pligt til at hæve lejeaftalen ved manglende betaling. (EL 70)

*1 punkt, hvor organisationerne ikke som aftalt har anvist finansiering.*

56 Der indføres en pligt for kommunerne til at betale et minimumshonorar til huslejenævnsmøder. (EL 37)

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

*1 punkt, hvor ministeriet vurderer, at det vil stride mod lov om forbud mod forskelsbehandling på arbejdsmarkedet m.v..*

Nævnsmedlemmers arbejde må i nogle nævn anses som lønnet beskæftigelse, og er dermed omfattet af forbuddet mod direkte og indirekte forskelsbehandling på grund af blandt andet alder, der gælder i forholdet mellem arbejdsgivere og lønmodtagere. Vurderingen hviler på en udtalelse fra Beskæftigelsesministeriet, der er ansvarlige for de nævnte regler.

57 Der indføres alderskrav ved nedsættelse af huslejenævn. (EL 19)

I april og maj måned har ministeren haft flere sonderende møder med de boligpolitiske ordfører, ligesom vi har holdt møder om lejelovsrevisionen både med ministeren og med ordførerne.

Ejendomsforeningen Danmarks og Danske Udlejere har reageret meget negativt på udspillet, og vi har, som omtalt i Vi Lejere nr. 2 2014 haft adskillige sværdslag med udlejerne i medierne.

Selvom der i Carsten Hansens udspil er mange godbidder til lejerne, mangler der meget, før vi synes, at ministeren afgørende har rettet op på lejelovgivningen

F.eks. er det stadig sådan:

- at udlejer ikke skal dokumentere udgifterne til istandsættelse ved fraflytning i form af bilag til lejerne,
- at udlejer ikke skal indbringe sagen for Huslejenævnet, hvis der er uenig om fraflytningsregningen,
- at lejer ikke i alle tilfælde kan vælge håndværkere ved istandsættelse ved fraflytning,
- at udlejer ikke skal give lejer eller beboerrepræsentationen adgang til at se bilag i forbindelse med vedligeholdelsesregnskabet,
- at lejer ikke kan tvinge udlejer til at gennemføre energiforbedringer af ejendommen, endsige selv iværksætte,
- at lejer ikke kan få en godtgørelse for eget arbejde i forbindelse med istandsættelse for lejers egen opsparing på vedligeholdelseskontoen,
- at lejer ikke kan modsætte sig lejeforhøjelser, såfremt udlejer mod lejers ønske påsætter en altan eller laver andre forbedringer

Og så har vi slet ikke nævnt vort gamle ønske om en lejelovgivning, der begrænser de alt for høje lejeforhøjelser ved modernisering ved genudlejning, det løbske lejeniveau i boligretterne, de ringe vilkår for erstatningsbolig ved nedlæggelser af en bolig og de private udlejeres asociale skalten og valten mellem lejerne, når en lejlighed skal udlejes.

Samlet set er LLO på nuværende tidspunkt og med den viden vi har i dag bestemt ikke afvisende overfor det fremsatte forslag. For trods ovenstående mangler så er der mange forslag, der ser rigtig fornuftige ud. Men indtil videre tøjler vi vores umiddelbare begejstring. Meget kan stadig nå at ændre sig i forhandlingernes løb, og vi følger derfor udviklingen meget nøje og ud fra devisen, at djævelen som bekendt ofte ligger i detaljen.

Særligt hård er kampen om at fastholde normalistandsættelsesbegrebet i ministerens udspil



## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

I gamle dage var det relativt sjældent, at en lejlighed lejet af en privat udlejer skulle afleveres nyistandsat. Det har ændret sig, fordi det nu er blevet almindeligt, at de privat udlejere ved genudlejning gennemfører en såkaldt gennemgribende modernisering af køkken og bad, nymaler lejemålet, og forlanger, at lejemålet afleveres nyistandsat. Det samme krav gælder i de mange nyopførte ejerlejligheder, der ikke kan sælges, men midlertidigt udlejes. Denne betingelse om aflevering nyistandsat har så spredt sig generelt til at gælde ved langt de fleste udlejninger.

Det betyder, at mange lejere oplever, at lejemålet ved fraflytning skal nyistandsættes for mange tusinde kroner. Det koster lejeren en håndværkerregning på ca. 30.000 kr. at aflevere en lejlighed på 85 kvm med nymalede, spartlede vægge og lofter, nymalede døre og paneler, nymalede radiatorer og rørgennemføringer, nymalede vinduer indvendigt og nyafslebet, lakeret gulv.

Det har ført til, at vi rejste krav om at lejeloven ændres, således at det ikke bliver så dyrt at fraflytte en lejlighed. Da SRSF regeringen skrev regeringsgrundlaget i oktober 2011 var det derfor ikke helt tilfældigt, at regeringsgrundlaget indeholdt følgende passus:

*”Lejelovgivningen skal gennemgås med henblik på at lejere skal have en bedre beskyttelse mod ... urimeligt høje istandsættelses-regninger ved fraflytning fra en lejlighed.” (Regeringsgrundlaget 2011, side 65)*

Vi foreslog, at lejeloven ændres, så man kun kan aftale at aflevere som hidtil, nemlig ”som beset” eller som noget nyt ”normalistandsat”, dvs istandsættelse af alt eksklusiv ”træ og jern”, som fx paneler, døre og radiatorer. Det vil betyde, at noget af en udgift, som udlejerne nu har formået at skubbe over på lejerne, tilbageføres til udlejerne

I marts 2014 fremlagde minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, forslag om at indføre begrebet ”Normalistandsættelse”..

De private udlejere reagerer voldsomt på ministerens forslag. Ejendomsforeningen Danmark beskyldte i Altinget, et pressebureau, LLO og Regeringen for at bygge sit forslag på **en myte** om høje fraflytningsregninger. Ejendomsforeningens henviste til en undersøgelse fra DEAS A/S, der dokumenterede, at lejer i gennemsnit bor seks år i en privat lejlighed, og det koster knap 12.600 kroner at flytte fra boligen. Hver tredje lejer modtager ifølge undersøgelsen ingen regning ved fraflytning, da lejemålene er afleveret som aftalt i lejekontrakten.

Men Ejendomsforeningen brugte desværre DEAS undersøgelsen til at vildlede politikkerne og medierne. Undersøgelsen kan nemlig ikke bruges til generelt at vurdere, hvad det koster at fraflytte en lejlighed. Det skyldes, at undersøgelsen ikke inddrager de mange tilfælde, hvor lejer selv istandsætter lejligheden. Det kan undersøgelsen ikke, fordi DEAS ikke kender de udgifter, som lejeren har haft, når lejeren selv istandsætter.

DEAS får særlig meget omtale af det analyseresultat, der siger, ”at i knap 31 % af alle lejemål har lejerne slet ikke modtaget krav om istandsættelse”. Det sker, uanset man ved, om en stor del af disse lejere selv har stået for istandsættelsen. For pointen er, som det oplyses af DEAS, , at ”i langt hovedparten af tilfældene har lejerne overtaget lejemålet fuldt nyistandsat og skal også aflevere i samme stand” (faktisk i 91 % af sagerne, red). DEAS anbefaler endda i en brochure, at lejer istandsætter ved fraflytning. DEAS skriver:

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

”Hvis du skal aflevere din lejlighed ’nyistandsat’, skal du inden opsigelsen overveje, om du selv ønsker at stå for istandsættelsen, eller om du ønsker, vi skal gøre det. Du kan selv stå for istandsættelsen på to måder: 1) Du kan gøre arbejdet selv. 2) Du kan vælge at lade momsregistrerede, professionelle håndværkere gøre arbejdet.”

Det er ærgerligt, at et af Danmarks største administrationsfirmaer, ejet af lønmodtagernes pensionskasser PKA og Sampension, kritikløst lod sig spænde foran udlejernes interesser. DEAS administrerer cirka 2.000 ejendomme med cirka 70.000 lejemaal i Danmark. Selskabet har kontorer i København, Aalborg, Aarhus og Kolding. Efter at Regeringen i 2011 har udfærdiget regeringsgrundlaget fremlagde DEAS en undersøgelse af fraflytningsregningerne for perioden 2009 – 2011. Da det ryktes, at regeringen endelig i 2014 kommer med et konkret udspil om fraflytningsregningerne opdaterer DEAS sin undersøgelse til dækning af perioden 1. januar 2012 – 31. juli 2013.

Undersøgelsen bekræfter ifølge DEAS det tidligere billede, ”der er stadigvæk langt fra myterne om, at fraflytning er ’meget dyrt’ til virkeligheden”.

DEAS statistik dækker over i alt 6.153 fraflytninger. I langt hovedparten af tilfældene – lidt over 5.600 (dvs. 91 %, red) – har lejerne overtaget lejemålet fuldt nyistandsat og har derfor også skullet aflevere lejemålet i samme stand. I de resterende tilfælde har lejerne overtaget lejemålet som besat og har derfor alene skullet aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen med fradrag for slid og ælde.

Nedenstående tabel viser hovedresultatet, for de lejere, der skulle aflever nyistandsat.

Afl levering ved fraflytning:		Nyistandsat									
Interval	Antal	Antal i %	Areal	Gnst. boperiode	Samlet udgiftsbeløb			Heraf istandsættelse		Heraf misligholdelse	
					Pr. lejlighed	Pr. m <sup>2</sup>	Pr. m <sup>2</sup> år	Pr. lejlighed	Pr. m <sup>2</sup>	Pr. lejlighed	Pr. m <sup>2</sup>
Ingen udgifter	1.523	27,1%	125.141,0 m <sup>2</sup>	7,6 år	0	0,00	0,00	-5	-0,06	5	0,06
kr. 1 - kr. 5.000	665	11,8%	50.216,2 m <sup>2</sup>	4,0 år	2.415	31,98	7,99	2.064	27,33	351	4,65
kr. 5.001 - kr. 10.000	575	10,2%	39.905,9 m <sup>2</sup>	4,1 år	7.588	109,33	26,88	7.183	103,50	405	5,83
kr. 10.001 - kr. 25.000	1.848	32,9%	148.781,0 m <sup>2</sup>	4,0 år	17.057	211,86	53,35	16.600	206,19	457	5,67
kr. 25.001 - kr. 50.000	868	15,5%	80.323,1 m <sup>2</sup>	8,4 år	32.576	352,03	41,69	30.941	334,36	1.635	17,67
kr. 50.001 - kr. 100.000	111	2,0%	10.641,2 m <sup>2</sup>	14,5 år	64.292	670,64	46,36	55.949	583,61	8.343	87,03
Over kr. 100.000	23	0,4%	2.553,7 m <sup>2</sup>	12,6 år	140.409	1.264,62	100,12	93.370	840,95	47.039	423,67
Alle	5.613	100,0%	457.562,1 m <sup>2</sup>	5,9 år	13.563	166,39	28,21	12.718	156,01	846	10,37

### 3.2 SR lovforslag om ommærkning af almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v, L 128

Den 5. februar 2014 fremsatte minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) ovennævnte lovforslag. Med lovforslaget foreslås det, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation i en periode frem til 2017 kan aftale, at almene ældre- og familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup> kan ommærkes til almene ungdomsboliger. Ommærkningen af de pågældende boliger er tidsbegrænset.

Lovforslaget udmønter regeringens aftale af 26. november 2013 med Venstre og Det Konservative Folkeparti om finansloven for 2014. Vi støttede lovforslaget.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014**

### **3.3 SR lovforslag til lov om sommerhuse på fremmed grund, L 34.**

Lovforslaget, der blev fremsat af Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen d. 9. oktober 2013, indebærer en regulering af forholdet imellem ejeren af en grund og en lejer, når lejeren har opført et sommerhus på grunden. Lovforslaget er omtalt i forrige beretning til HB.

Lovforslaget blev vedtaget d. 18. april 2014. For stemte S, RV, SF, EL, UFG, imod forslaget V, DF, LA, KF, der var 0 stemmer hverken for eller imod forslaget.

### **3.4 SR lovforslag om energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 129, samt tilskudspakke.**

Det var VK regeringen, som første gang i 2009 fremsatte et forslag en energisparepakke. I december 2012 forsøger SRSF regeringens med L 109, som er en lettere omskrivning af VK 's forslag. Dette forslag bliver heller ikke vedtaget. VK og EL er imod. Lovforslaget var ellers en udmøntning af energiaftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti).

Den 13. november 2013 indgik regeringen så en aftale med Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om en energisparepakke for private lejeboliger. Vi har i den forrige beretning til HB omtalt aftalens indhold. Denne aftale er baggrunden for det lovforslag om energisparepakke, L 129, som ministeren fremsatte d. 5. januar 2014.

Energisparepakken indeholder følgende initiativer:

- Energikrav som betingelse for at udlejer kan anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2.
- Mulighed for ved energirenovering at kunne opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt.
- Mulighed for forhåndsgodkendelse af huslejestigninger ved forbedring af lejemålet.
- Aftalt grøn byfornyelse.
- Forhøjelse af lejeres råderetsbeløb.
- Adgang for udlejeren til at kræve opsætning af vandmålere og kølingsmålere, hvis det påbydes i henhold til lov.

Vi har i forrige beretning til HB anført vore bemærkninger til lovforslaget. Det har i denne sag været meget svært at skabe forståelse for vore synspunkter. Kun på begrænsede områder er vi blevet imødekommet, og det skete allerede i høringsprocessen.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014

Lovforslaget blev vedtaget d. 29. april. For forslaget stemte V, S, DF, RV, SF, KF, imod stemte EL og LA). Der var 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

Det er dog lykkedes at få ministeren til at vedtage en fremme af partsrådgivning og støtte på anden måde.

Den 5. maj 2014 offentliggjorde ministeriet en aftale mellem regeringen og Enhedslisten, der udmøntede 50 millioner kroner over 2 år til energibesparende arbejder i private udlejningsejendomme.

Pengene kan søges til energirenovering af private udlejningsejendomme med mindst 12 beboelseslejemål, hvis renoveringen er aftalt med et flertal af lejerne. Der kan gives mellem 20.000 og 30.000 kr. pr lejlighed. Pengene skal sænke huslejen, så energirenoveringer bliver billigere for lejerne.

Udover penge til energibesparende arbejder kan pengene også bruges til byggeteknisk og juridisk rådgivning for lejerne.

Tilskud kan kun ydes under følgende forudsætninger:

- Energiforbedringsprojektet skal være aftalt mellem udlejer og et flertal af lejerne,
- Lejerne skal før aftalens indgåelse fra ejer have modtaget huslejenævnets forhåndsgodkendelse af den lejeforhøjelse, projektet vil medføre.
- Lejerne skal før aftalens indgåelse fra ejer have modtaget en skriftlig erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen.
- Lejerne skal før aftalens indgåelse af ejer være blevet orienteret om, at de har mulighed for at antage konsulentbistand til partsrådgivning.
- Udgifterne til de aftalte arbejder skal mindst udgøre 20.000 kr. pr. lejlighed.
- Tilskuddet udgør 20 pct. af udgifterne til de energibesparende arbejder, dog højst 30.000 kr. pr. lejlighed, og en ejendoms samlede tilskud kan maksimalt udgøre 2 mio. kr.

Der kan ydes tilskud til følgende typer arbejder:

- Energibesparende foranstaltninger, der er foreslået i et energimærke.
- Isolering og efterisolering af ydervægge, herunder etageadskillelser ved ydervægge, lofter og gulve mod kælder eller port.
- Udskiftning af vinduer og døre til vinduer og døre med højere isoleringsværdi.
- Forbedring af eksisterende vinduer og døre til en energistandard, der mindst svarer til kravene i Bygningsreglement 2010.
- Isolering af tekniske installationer, herunder rør til varme og varmt vand.
- Andre energibesparende forbedringer af tekniske installationer, herunder styring efter klima- og udendørs temperaturforhold, døgnstyring, pulsstyring og indregulering af anlæg m.v.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2014**

Vi anførte i vort høringssvar til bekendtgørelsen og udmøntningen, at vi kvitterede for et godt forslag til støtte til fremme af samarbejde og aftaler mellem udlejer og lejer om energirenovering af privat udlejningsboliger.

Tilskuddet til information, partsrådgivning og til gennemførelse af energibesparende arbejder betyder, at der på en god og betryggende måde kan ske den energirenovering af de private udlejningsejendomme, som vi alle ved, at der er et meget stort behov for. Muligheden for partsrådgivning vil stille lejerne tryggere, og vil på den måde være fremmende for beslutningsprocessen.

I disse år, hvor det er boligejerne, der i praksis kan glæde sig over en jobboligordning, som koster samfundet over 1,6 mia. årligt, er det godt, at lejerne i den private udlejningssektor kan få gavn af en støtte til energirenoveringer indenfor en ramme på 25 mio. kr. årligt i 2014 og i 2015. Vi skal ikke skjule, at vi gerne havde set en tilskudsordning på flere hundrede mio. kr. årligt, sådan som foreslået i det af Energiministeren nedsatte netværk til fremme af energirenoveringer.

Vi oplyste, at vi vil søge at etablere et samarbejde om administration af ordningen og om udarbejdelse af informationsmateriale. Det forekommer at være spild af ressourcer, at flere lejerorganisationer skal udarbejde det samme informationsmateriale.

### **3.5 SR forslag til lov om statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v. og forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne m.v., L 135**

Den 19. februar 2014 fremsatte minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen (S) ovennævnte lovforslag, der indeholder to hovedelementer.

For det første foreslås det, at staten garanterer for nye lån, der skal anvendes til finansiering af nyt støttet byggeri, frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer det nye lån. Hermed sikres, at finansieringen af det almene byggeri hurtigere kan tilpasses skiftende markedsforhold.

For det andet foreslås en forlængelse af den særordning, der gælder for 4-maj kollegierne, hvorved kollegierne fritages fra de almindelige krav, som gælder for bestyrelsens sammensætning og anvisning af ledige boliger. Den nuværende ordning for kollegierne udløber med udgangen af 2015.

Lovforslaget blev vedtaget d. 10. april 2014 af et enigt Folketing.