

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

## Beretning

Perioden fra d. 6. juni 2014 til d. 5. sep. 2014

	<b>Indholdsfortegnelse</b>
<b>1.</b>	<b>Den politiske situation</b>
<b>2.</b>	<b>Den samfundsøkonomiske situation</b>
<b>3.</b>	<b>Lejelovsforlig 2014</b>
<b>4.</b>	<b>Orange Byfornyelse</b>
<b>5.</b>	<b>Ministerens tænketank</b>
<b>B1</b>	<b>Forligsaftalen om forenkling af lejelovene</b>
<b>B2</b>	<b>Oversigt over forskellige byfornyelses- og renoveringsordninger</b>

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

## 1. Den politiske situation

Som det ses nedenfor i meningsmålingen fra d. 2. juni 2014 er tilslutningen til SD til kun 20,7 %, og ”de røde” partier kan kun samle 36,7 % af stemmerne. Den store sejrherre er DF med nu 20, % af stemmerne, og som også sikre, at blå blok vedvarende har et solidt flertal, og kan mønstre 55.4 % af stemmerne.

		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	14/8 - 2014	9,6	6,4	20,7	7,9	5,8	0,5	23,6	20,3	5,2		

Note. Kilde DR og Epinion.

## 2. Den samfundsøkonomiske situation

Desværre faldt BNP med 0,3 pct. i 2. kvartal 2014. Men forudsætningerne for fremgang i dansk økonomi er ifølge AE rådet (Arbejderbevægelsens Erhvervsråd) stadig til stede om end udfordret af udviklingen i udlandet.

Det er ikke penge, der mangler i Danmark, men derimod forbrugerne og virksomhedernes lyst til at bruge dem. Det er i det lys og givet den øgede internationale økonomiske usikkerhed afgørende, at den offentlige sektor bruger de penge, der er afsat i budgetterne, og at finanspolitikken bruges helt til grænsen.

Uanset nedgangen i BNP udvikler beskæftigelsen sig positivt. Den steg med 5.000 personer og samlet set er løftet med 27.000 personer siden 4. kvartal 2012. Udviklingen dækker over en fortsat fremgang i den private beskæftigelse på 6.000 personer, mens den offentlige beskæftigelse er faldet med 1.000 personer.

Forudsætningerne for fremgang i den hjemlige efterspørgsel er dog fortsat til stede. Der har været mærkbar fremgang på arbejdsmarkedet, boligpriserne har været stigende og er steget mere end forventet, reallønnen på det private arbejdsmarked er steget de seneste 6 kvartaler, og forbrugernes optimisme ligger nu helt oppe på linje med de gode år i nullerne.

Det er et rekordstort betalingsbalanceoverskud. Det er fortsat forbrugerne og virksomhedernes lyst til at bruge penge, det kniber med.

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

## 3. Lejelovsforliget 2014

Forløberen for lejelovsforliget 2014 var forhandlinger mellem lejer- og udlejerorganisationerne med ministeriet som fødselshjælper og leder. Forhandlingerne blev igangsat for 8 år siden under en borgerlig regering. Forhandlingerne blev fortsat under ledelse af SRSF regeringen, og med Minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, aftalte organisationerne et faseforløb med 5 faser. Fase 1 og 2, som omhandlede de materielle ændringer af lejelovene, er afsluttet.

Den d. 8. maj 2013 fremsendte ministeren et notat med regeringens oplæg til fase 3. i forhandlingerne, indeholdende udspil til ændrede regler for vedligeholdelse og varslinger. Notatet indeholdt imidlertid ikke bare et udspil på de aftalte områder, men også et af forslagene fra regeringsprogrammet, nemlig om nedbringelse af istandsættelsesudgifterne ved fraflytning.

Vi havde mange gange efterlyst, at man gjorde noget ved de to lejelovsforslag fra regeringsgrundlaget, dels om de høje istandsættelsesudgifter ved fraflytning og dels om høje huslejer efter modernisering af de privatejede udlejningsboliger. De to forslag havde vi i øvrigt selv foreslået, da regeringsgrundlaget i november 2011 skulle skrives.

Ministeren tog forslaget om mindre istandsættelsesudgifter med i sit udspil. Det skyldes efter vores vurdering, at regeringen internt ikke kunne nå til enighed om konkretisering af indholdet af forslaget vedrørende de høje huslejer efter modernisering ved genudlejning.

Ministerens forhandlingsnotat indeholdt mange af de gode forslag, men der var også en bombe på varslingsområdet, nemlig et oplæg til en femårig nettopprisregulering af den omkostningsbestemte leje. Derudover et ønske om, at alle organisationer accepterede at forhandle de fremlagte forslag.

LLO accepterede forhandlingskravet, idet vi mente, at det var bedre, at vi forhandlede en lejelov på plads med udlejerne, end at regeringen med et bredt og mindre kontrollerbart flertal foretog en lejelovsrevision og fordi vi mente, at vi kunne dreje nettoprisindeksforslaget i en retning, hvor vi fik en kortere nettopprisreguleringsperiode, og samtidigt fik afskaffet separate LL § 13.1 og LL § 50, og 51 varslinger. Hermed ville vi sikre omk. leje i 100.000 lejemål i storhuse, på bekostning af indeksreguleringen i en begrænset periode i 30.000 lejemål.

Desværre valgte DL og BOSAM at afvise videre forhandlinger, fordi de mente, at de ville være tvunget i en eller anden form til at acceptere en indeksregulering af lejen. De mente, at lejerorganisationerne bedre kunne presse regeringen, når den skulle have en lejelovsrevision igennem i Folketinget, og de satsede formentlig på, at SRSF regeringen ensidigt ville bruge flertallet til venstre i folketingssalen. Vi mente, at erfaringerne med energisparepakken og finanslovens vedtagelse pegede på det modsatte.

Den 12. november 2012 havde SRSF regeringen afsluttet mange måneders forhandling om en energisparepakke med en aftale med DF, V, K og SF, der indeholdt en række drastiske ændringer af lejelovene. Den 29. april 2013 blev lovforslaget vedtaget. For stemte DF, V og SF, imod stemte EL og LA.

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Ministeren meddelte den 25. juni 2013, at lejelovsforhandlingerne med organisationerne var afsluttet, når alle parterne ikke ville forhandle ministerens udspil.

Vi havde herefter mange møder med politikkerne om vore ønsker til en revision af lejelovgivningen. De private udlejere udførte samme lobbyvirksomhed. For eksempel fremlagde DEAS Ejendomsadministration pludselig den 21. februar 2014 en undersøgelse, der konkluderede, at der ikke var problemer med høje fraflytningsregninger.

Minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen fremlagde den 24. marts 2014 regeringens forslag til lejelovsændringer. Ministeren kom imidlertid ikke med et lovforslag i form af et høringsudkast, men en pjece med en oversigt over regeringens udspil til ændringer af lejeloven.

Ministerens udspil, der indeholdt alle forslag fra 2013 udspillet til organisationerne, omhandlede:

- Ind- og fraflytningssyn
- Normalstandsættelse ved fraflytning
- Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres
- Forenkling og modernisering af reglerne for
  - · varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og
  - · beboerrepræsentationens kompetence
- Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje mv
- Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes, så de kun fremgår af én lov
- Forslag fra organisationernes enighedsliste

Herefter ønskede ministeren i lighed med forløbet om energisparepakken at lave en bred forligsaftale med folketingets partier, der fastlagde hovedindholdet af et lovforslag.

Metoden betød, at vi uformelt måtte gøre det bedste for at skaffe os viden om detaljerne i det kommende lovforslag. Vi kunne ikke kommentere et konkret forslag fra ministerens embedsmænd, men var afhængige af, at vi fik briefet de boligpolitiske ordfører, således at de kunne argumentere med ministeren og ministerens embedsmænd på de interne møder med de boligpolitiske forhandlere. Når først forliget var underskrevet, ville der være meget få muligheder for at få indholdet ændret.

Den 1. juni 2014 indgik SR regeringen et bredt forlig om en forenkling af lejelovgivningen for den private boligudlejning. Bag forliget stod partierne DF, V, SF og EL. Forligsteksten er vedlagt som bilag 1.

Med ind i forliget kom indeksregulering af lejen i stedet for trappeleje og lempelser af reglerne for udlejere af ejerlejligheder. Normalstandsættelsesbegrebet blev kraftigt udvandet.

Vi anførte i en udtalelse, at forliget var to skridt frem og et tilbage, og at det brede forlig i udgangspunktet var godt gået af ministeren, for det betød, at forliget må formodes at kunne holde over en længere periode.

## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

På plussiden var obligatoriske ind – og fraflytningssyn og rapporter i ejendomme med 2 lejemål og derover, obligatoriske vedligeholdelsesplaner i større ejendomme, samt lempelse af lejernes istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning. På plussiden tæller også, at den forhadte trappeleje blev afskaffet, til gengæld kan udlejere i ejendomme uden omkostningsbestemt leje for fremtiden indeksregulere lejen

På minussiden var, at regeringen lempede dokumentationskravet ved varsling af lejeforhøjelser i store ejendomme - det lykkedes dog at sikre, at indeksreguleringen ikke løber over en længere periode end 2 år. På minus siden lå også, at beboerrepræsentationernes indflydelse og indseende formindskes, til gengæld for endnu ikke formulerede ”relevante og hensigtsmæssige kompetencer.

Regeringen havde i forhold til sit oprindelige udspil måtte give en række indrømmelser til de borgerlige partier. Mange lejere vil stadig opleve en alt for stor fraflytningsregning, men der er også fornuftige indrømmelser, som f.eks. fritstiller de såkaldte amatørudlejere for de skærpede krav, ligesom man lempet reglerne for udlejning af ejerlejligheder.

Vi påpegede i vores pressemeddelelse, at vi gerne ville have haft mere med, for eksempel de forslag, som regeringen selv havde annonceret i sit regeringsgrundlag, men det var der desværre ikke grundlag for denne gang. Vi havde til de boligpolitiske forhandlere leveret en liste med yderligere forslag. Men først sent i processen kom der åbninger, åbninger som først og fremmest skyldtes, at ministeren var nødt til at udhule regeringens egne forslag og dernæst åbne for andre forslag fra især V og K, - forslag, som omhandlede udlejning af ejerboliger.

De private udlejere havde kaldt ministerens pjeceudspil et valgudspil, som leflede for lejerne. Udlejerne opnåede at få deres synspunkter gengivet bredt i pressen, og selv om vi var mest citeret på selv dagen lykkedes det udlejerne at få den borgerlige presse til at følge op i flere dage med kritik af udspillet og også af det endelige forlig.

Danmarks Lejerforening og Bosam anbefalede at stemme nej til forliget, og langt henne i processen tydede meldingerne på, at det ville EL også gøre.

Vi anførte mere detaljeret følgende om forhandlingernes og forligets enkelte punkter.

### **Obligatoriske ind - og fraflytningssyn og obligatoriske ind - og fraflytningsrapport**

Obligatoriske ind - og fraflytningssyn og obligatoriske ind - og fraflytningsrapport var ubetinget en fordel for lejerne og havde længe stået på LLO's ønskeliste. Sikkerheden for den enkelte lejer og ejer øges, og det bliver nemmere at overholde og bruge 14 dagsreglen for begge parter. Det er fremover ekstremt vigtigt, at lejer gør indsigelse, hvis lejemålet ikke er fuldt istandsat ved indflytning eller det ser velvedligehold ud. I forligsteksten er udlejede ejerlejligheder og enfamiliehuse undtaget, hvilket ikke var en uacceptabel indrømmelse til DF og V. Udlejerne har anført, at det vil koste 65 mill. kr. ekstra for udlejerne i administration, og at det derfor betød lejeforhøjelser.

I de efterfølgende sonderinger, fx med det Københavnske ankenævn, har vi fremført, at det er korrekt, at ordningen giver øgede administrative øgede byrder for udlejerne, men at det også må formodes, at der bliver færre tvister. Hertil skal påregnes, at obligatoriske vedligeholdelsesplaner i storhuse (dog uden formkrav) er øget administration, men at de også giver udlejeren et bedre overblik og dermed sikrer en mere effektiv drift.

## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Udlejeren opnår administrative lettelser, når man i storhuse går over til kombinationsvarsling (omk. – indeks – indeks- omk.), det er ikke længere obligatorisk at vedlægge vedl. regnskab til varslingen af leje næste år (dvs. vedl. regnskab kan laves, når det passer adm. bedst, det giver adm. besparelse), der er ikke længere pligt til at U giver BR bilagsindsigt til vedl. regnskab og der er ikke bindingspligt 63a i uregulerede kommuner. Derudover sparer udlejer administration, fordi der bliver færre rettigheder til beboerrepræsentanterne (bl.a. ikke pligt til ytring, og ikke budgetmøde)

I småhuse åbner mulighed for regulering af lejen med indeks. Det er en mere sikker indtjening, og der vil blive færre tvister om lejen, fordi L nemmere accepterer en indeksregulering

Netto er forslagene derfor i U's favør, og der er derfor ikke grundlag for at regulere administrationshonoraret ekstraordinært på grund af obligatoriske ind - og fraflytningssyn og rapporter, snarere tværtimod.

### **Normalistandsættelse ved fraflytning**

Forslaget om normalistandsættelse ved fraflytning kom ind via formuleringerne omtalt ovenfor i regeringsgrundlaget. Allerede under VK regeringen havde vi påpeget problemet med de høje istandsættelsesregninger ved fraflytning, og SD havde fremsat et beslutningsforslag (som vi havde udarbejdet), der skulle indføre begrebet normalistandsættelse.

Baggrunden var det forhold, at det efterhånden var sjældent, at en lejlighed skulle afleveres "som beset". Det var blevet almindeligt, at lejemålet overtages nyistandsat og skulle afleveres nyistandsat. Det skyldes dels at udlejerne ved gendulejning gennemfører en såkaldt gennemgribende modernisering af køkken og bad, nymaler, og dertil forlanger, at lejemålet også skal afleveres nyistandsat og det skyldes dels, at der blev mange nyopførte ejerlejligheder, der ikke kunne sælges, men i stedet blev midlertidigt udlejet. Også de udlejedes nyistandsat.

Dengang undgik VK regeringen forslaget ved at føre debatten over i problemet med krav om ny istandsættelse efter kort botid. Det var urimeligt. Løsningen blev dengang administrativ, idet nævnene begyndte at godkende lejemålet som afleveret ny istandsat, hvis det så sådan ud. Det blev imidlertid stoppet af en Landsretsdøm.

I lang tid arbejdede embedsmændene med en opstramning, der kunne tilsidesætte Landsretsdommen. Vi påpegede, at man var på galt spor. Og i 2013 blev vi derfor indkaldt til et opklarende møde med embedsmændene. Her pointerede vi, at det drejede sig om betalingen for træ og jern. Indvendig vedligeholdelsesbegrebet skulle ændres, så det ikke indeholdt træ og jern, og man skulle kun kunne aftale normalistandsættelse (dvs. ny istandsættelse eksklusiv træ og jern)

Ministeren accepterede vores forslag, og det var det forslag, ministeren offentliggjorde. Det var også svært at gøre andet, når SD havde fremsat et beslutningsforslag herom. Hvad ville der ske, hvis fx EL fremsatte dette.

Forslaget var en væsentlig indrømmelse til lejersiden, og det var ubetinget det dyreste forslag for udlejerne. Allerede som opfølgning på SD forslaget havde DEAS lavet en undersøgelse af fraflytningsregningerne, og den blev nu opdateret.

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Undersøgelsen, der er omtalt og kritiseret i Vi Lejere, er misvisende, fordi den ikke medtager de udgifter lejer selv har afholdt til istandsættelse inden aflevering af lejemålet. Vi pointerede dette, og det blev hurtigt godtaget af politikerne.

Men alligevel tabte vi kampen om forslaget. Forslaget kostede udlejerne 122 mil. kr. årligt. Vi tilbød at kompensere udlejerne med en forhøjelse af henlæggelserne til udvendig vedligeholdelse på 4 kr. pr kvm årligt. Men ministeren ville ikke gennemføre forslaget, formentlig fordi det betød lejeforhøjelser, selv om der var tale om en omlægning af betalingen. Det skyldes husleje Garantien, og det forhold, at EL ikke ville være med i et bredt forlig på dette tidspunkt.

Resultatet blev, at man tippede tilbage til en ændring af lovgivningen i overensstemmelse med VK løsningen, nemlig indførelse af normalistsandsættelse uden træ og jern, hvis lejemålet er velvedligeholdt og ser nyistsandsat ud, ellers normalistsandsættelse plus træ og jern, dvs. det samme som nyistsandsættelse.

En kluntet løsning, der vil give en masse usikkerhed og administrativt bøvl med masser af sager i huslejenævnene.

## **Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres**

Forslagene på dette område indeholder dele af aftalerne fra enighedslisten og så nogle præciseringer. Det er uafklaret, hvad der bliver af regler for offentliggørelsen af vedligeholdelsesregnskabet, som ikke længere skal vedlægges omk. varslingen. I lang tid kæmpede vi for at fastholde, at BR havde ret til bilagsindsigt og bilagsudlevering, som ved varsling af omk. leje. Det lykkedes ikke at fastholde dette. Internt i LLO mente mange, at det ikke var afgørende, idet man i stedet kunne bruge nævnet.

Obligatoriske vedligeholdelsesplaner var oprindeligt et krav vi fremførte i forbindelse med energisparepakken. Når udlejer kunne tvinge lejerne til at betale for vedligeholdelsen, så skulle der være orden i den fremtidige vedligeholdelse. Det ville regeringen vente med til lejelovsforenklingerne. Desværre kom vi på den måde til at betale to gange for forbedringen. Formålet med vedligeholdelsesplaner er ikke, at udlejer og lejer skal aftale en plan. Det vil fange lejerne op, og det vil blive brugt til at undvige nødvendig vedligeholdelse. Formålet var at give lejerne indseende til brug ved forhandling om betaling i energisparepakken, og at få blotlagt det forhold, at udlejer i en større gennemsnitsejendom bruger 40 % af vedligeholdelsesmidlerne til indvendige spekulationsmoderniseringer. Det vil uden tvivl mobilisere lejerne.

## **Forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence**

Dette område er forligets black box. De gældende regler for beboerrepræsentationernes indflydelse og indseende skal erstattes af endnu ikke formulerede ”relevante og hensigtsmæssige kompetencer”. Vi ved, at ytringsbestemmelsen afskaffes og at budgetmødet afskaffes.

## **Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje**

Allerede tidligt i processen lykkedes det os at få ministeren til at forstå, at indeksreguleringen i kombinationsmodellen kunne måtte vare få år, vi sagde et år, men det blev til 2 år. Kombinationsmodellen (eller K modellen) er en glidebane, en borgerlig regering kan let forlænge perioden til 4 eller 5 år. K modellen betyder, at BR indflydelse og indseende svækkes, og er i sidste ende en alvorlig trussel imod vores organiseringsgrundlag.

## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Vi arbejdede i en periode med ønsket om til gengæld at få lukket muligheden for stop for separat varsling af skatter og afgifter, og øgede vedligeholdelses-henlæggelser. Brugen af rene skatte og afgiftsvarslinger plus regulering af vedl. beløb i storhuse er omfattende. At de 180.000 boliger i storhuse er ca 100.000 omfattet af S-varslinger. Udlejer lejer til overleje, og undgår reglerne om varsling af omk. leje ved at S-varslinger. Større lejeforhøjelser fås så ved genudlejning.

Havde regeringen villet lave forliget ensidigt med SF og EL, kunne vi sikkert have vundet denne kamp. Men Regeringen ville have forlig med V, og derfor var det umuligt, idet forslaget ville tvinge udlejerne ind i omk lejen på et tidspunkt, enten via K modellen eller via rene omk. varslinger (såkaldt O model). Ministeren afviste vores ønske, men det var klart, at der efterhånden manglede indrømmelser til lejersiden.

### **Nettoprisindeks i stedet for trappeleje.**

Danske Udlejere havde beklaget, at småhusene ikke blev omfattet af indeksregulering, vel og mærke ikke med en K ordning, men en ren indeksregulering. Vi anede, at man muligvis kunne få ministeren til at åbne for indeksregulering i småhuse, og at vi til gengæld for denne indrømmelse til udlejerne kunne få afskaffet muligheden for at aftale trappeleje.

Udlejerne mente, at ulempen ved at afskaffe trappeleje er, at udlejerne ikke længere kan anvende lejen som indslusningsleje, og at indslusningsleje er en fordel for lejerne. Omvendt er lejeren beskyttet mod en lav startleje, som bondefanger lejeren ind i noget, lejerne ikke kan betale på længere sigt. Udlejerne har også den fordel med I-leje, at lejeren klager sjældnere.

Det nye regelsæt betyder, at:

I de 50.000 lejemål i storhusene opført efter 1991 stoppes der for misbrug af trappeleje til at tidsbegrænse lejemålet. Det kan man ikke med I-leje. (det er uvist, om dette virkelig holder)

I de 100.000 lejemål, der ligger i mindre storhuse opført før 1991, stoppes der for trappelejer, som ikke kan tilsidesættes, fordi de ikke er mere byrdefulde. Her vil man ikke kunne bruge I-leje, men kun K, S eller O modellen fremover.

I 5.2 lejemål i storhuse kan man heller ikke bruge trappeleje fremover. Her vil man også være henvist til en regulering efter K, S eller O modellen.

I småhuse kan man kun regulere med DLV, I og S modellen. Parterne kan altid tviste DLV. Samlet set en væsentlig gevinst for lejerne, hvis dette kan fastholdes, når forliget udmøntes i paragraffer.

### **Lettelser for udlejere af ejerlejligheder.**

DF og V ønskede, at lejelovsrevisionen også forenkede reglerne for udlejere af ejerlejligheder og parcelhuse. SAPU havde haft stor succes i medierne med sager, hvor lejer ikke kunne opsiges, fordi udlejer havde glemt at skrive ”at det lejede var en ejerlejlighed, og at lejeren kunne opsiges med 1 års varsel.” Vi anførte, at der var meget få sager i Boligretten om dette, måske 3 om året. I langt de fleste tilfælde flytter lejeren, desuden er langt de fleste udlejede ejerlejligheder udlejet tidsbegrænset, og så var problemet der ikke.

Vi holdt møde med både V, K og DF. I offentligheden skulle dette være et kardinalpunkt, fordi det var en populær sag, medierne forstod, og fordi det ville aflede udlejernes kamp for at undgå normalstandsættelse. Mange journalister anså denne manglende del for det værste i ministerens



## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

udspil, et godt eksempel på, hvor effektiv udlejernes spin var. Taktisk var det ikke så dårligt for os, at få udlejede ejerlejligheder med ind i forliget. Det er bedre vi får noget ind, vi kan styre, end noget, det ødelægger for meget.

Rent politisk var det vores svageste flanke, fordi befolkningen ikke forstod problemet, krisen kradsede og hvorfor var en aftale ikke bare en aftale.

Udlejerne havde også set dette, derfor var deres kampagne først og fremmest målrettet vilkårene for udlejere af ejerlejligheder. LA havde fremsat beslutningsforslag om fri leje for den gruppe, forslaget blev støtte fuldt ud K, og DF var i tvivl. Tilbage i 1991 havde VK ensidigt givet ret til leje efter DLV for tidsbegrænset udlejning af ejerlejligheder. Taktisk skulle denne gruppe være murbrækker for en mere fri lejefastsættelse, først 160.000 udlejede ejerlejligheder og parcelhuse, derefter 150.000 småhuse og så de 130.000 storhuselejemål, der endnu ikke er blevet 5.2 moderniseret.

S og SF havde i SRSF regeringen modstået presset ved at indføre ret til forhåndsgodkendelse af lejen for 3.500 kr. og ministeren var nu rede til at sætte beløbet ned til 500 kr. Det var ikke en tilstrækkelig lettelse for V og DF, man ville have en ubetinget ret til at udlejer altid kunne opsiges med henblik på selv at flytte ind i lejemålet, uanset udlejer havde glemt at anføre, ” at det lejede var en ejerlejlighed, og at lejerens kunne opsiges med 1 års varsel.”

Vi oplyste, at det var den eneste måde, hvorpå en lejer kunne blive adviseret om et anderledes opsigelsesvilkår, og at vi måske kunne se lettelsen som rimelig, hvis der var aftalt en lovlig tidsbegrænsning og at de svingende og usikre reglerne for tidsbegrænsning var blevet præciseret, fx således at man kun kunne tidsbegrænse med begrundelse manglende salg, hvis man måtte sælge med tab.

For yderligere at signalere et ønske om at både ejere og lejere fik klarhed her, og dermed gøre ændringerne mere hug og stikfaste, også mere generelt i en kommende VK regering, anbefalede vi, at man præciserede reglerne og overvejede en generel lettelse i reglerne for fremleje/udleje.

På det afgørende sene tidspunkt i forhandlingerne tabte politikerne tråden, og man fandt den letteste løsning. Nemlig at skære igennem, og fastslå, at udlejer altid har en ubetinget ret til at opsiges med henblik på egen benyttelse. Vi krævede, at den gældende sanktion for misbrug så blev skærpet, hvilket formentlig også efterkommes.

K og LA ville ikke være med, da man mente, at lettelserne for udlejerne ikke var vidtgående nok.

EL stemte i sidste omgang for lejelovsforliget, ikke fordi man fik væsentlige indrømmelser, men mest fordi, man gerne ville kunne påvirke udmøntningen af forliget i konkret lovgivning. Det var godt, fordi EL's boligordfører har en stor lejelovserfaring qua sit arbejde lokalt for LLO.

Ejendomsforeningen Danmark reagerede skarpt på forliget: ”Forliget bygger på et oplæg fra regeringen, der i den grad er en leflen for lejerorganisationerne. Ministeren har med nye formelle, unødvendige og bureaukratiske krav til udlejerne forsøgt at give regeringen en stærkere socialdemokratisk profil. Det er tydeligt at se, at politikerne snart skal på valg, for selv om der er sket visse forbedringer af ministerens oplæg i løbet af de politiske forhandlinger, så er resultatet samlet set et forlig, der gør reglerne endnu mere komplicerede og bøvlende for udlejerne og sidste ende også for lejeren”, udtalte John R. Frederiksen, formand for

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Ejendomsforeningen Danmark.

”Det eneste positive er, at man nu vil sætte ministerens embedsmænd til i løbet af to år at sammenskrive boligreguleringsloven og boliglejeloven. Hvis det altså vel og mærke sker uden yderligere politisering i processen. Det har vi efterlyst gennem mange år både fra lejer- og udlejerside. Det giver ingen mening at have to love, der regulerer de private lejeboliger”, sagde John R. Frederiksen.

Den 9. juli 2014 rettede Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere en henvendelse til ministeren, hvor de anbefaler at det politiske forlig om lejeloven ikke gennemføres. De skriver:

*”Organisationerne er enige om, at de i forliget beskrevne ændringer, såvel enkeltvist som samlet, både komplicerer lovgivningen unødigt og samtidig ikke giver nok reelle forenklinger til at berettiggende den store retssikkerhed, der vil opstå, indtil de nye regler har været prøvet i huslejenævnene og retssystemet. En retssikkerhed, der vil komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid.*

*I gennem de otte år, parterne har forhandlet om en forenkling af lejeloven, har det været ministeriets klare forudsætning, at forløbet skulle lede til en forenkling af lovgivningen. Det politiske forlig opfylder imidlertid ikke denne forudsætning.*

*Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere er fortsat enige om indholdet af enighedslisten og er fortsat loyale over for målet om at forenkle lejelovgivningen, til gavn for lejerne, udlejerne og samfundet.*

*I det lys er det organisationernes ønske og anbefaling til politikerne, at lejelovgivningen ikke på nuværende tidspunkt ændres, som beskrevet i det politiske forlig, idet alle berørte parter er langt bedre tjent med, at den nuværende lejelovgivning med tilhørende retspraksis fortsætter uændret. I stedet bør den i forligsteksten bebudede sammenskrivning af lejelovene fremrykkes mest muligt tidsmæssigt.”*

Den 11. juli svarede minister for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen med følgende pressemeddelelse:

*”Efter mange års forgæves forhandlinger med organisationerne er det politisk lykkedes at skrive en aftale sammen, som et meget stort flertal i Folketinget bakker op om. Nu har vi et forlig, som jeg er både forpligtet af og særdeles tilfreds med, og naturligvis agter jeg at leve op til mit ansvar som minister og udmønte aftalen i et lovforslag. Forligsaftalen er indgået efter gode og konstruktive forhandlinger med partierne, hvor der selvfølgelig er blevet både givet og taget.”*

I brevet peger de fire organisationer på den Enighedsliste, som organisationerne efter otte års forhandlinger selv var nået frem til som udspil til en ny lejelov. Til det sagde Carsten Hansen:

*”To af de fire organisationer, som nu er på banen, ønskede faktisk ikke at fortsætte forhandlingerne om enighedslisten. Nu har regeringen indgået et forlig med Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten, som indeholder stort set alle elementerne i enighedslisten. De elementer, som partierne har opnået enighed om, går videre end enighedslistens forslag. Dermed har det samlede forlig fået den fornødne tyngde, så den ønskede modernisering og forenkling opnås.”*

## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Både Bosam og Danmarks Lejerforeninger har under forligsförhandlingerne - helt frivilligt – valgt at stå udenfor. De lod sig køre ud på et sidespor og er derfor heller ikke tilfredse. Men som formanden Helene Toxværd, LLO, skrev i Lederen til Vi Lejere nr. 3 2014, så ændrer det altså ikke ved, at forliget er indgået, og vel og mærke indgået af et flertal i Folketinget, der tæller partierne fra Enhedslisten i den ene ende af det politiske spektrum til partiet Venstre i den anden ende.

Udlejernes motiver er til at gennemskue. De ønsker en udsættelse, fordi de håber på en ny udlejervenlig-regering, der giver dem alt det, de har bedt om og ønsket sig af de borgerlige partier. De taler om ”usikkerhed” om den fremtidige retspraksis! Hvad de reelt mener er, at det er bedre at flytte denne usikkerhed og utryghed over på lejerne i et helt andet – og langt mere udlejer-venligt forlig. For naturligvis vil enhver lovændring medføre en ændret retspraksis.

Hvad der til gengæld driver de to små lejerorganisationer i armene på udlejerne, som de til dagligt ellers ikke har meget pænt at sige om, er det straks sværere at gennemskue. Det er vist sommerens mærkeligste romance i dansk politik.

I LLO konstaterer vi nøgternt, at der ganske vist er vigtige ting, som forliget ikke tager stilling til. F.eks. at huslejerne stiger med raket fart på grund af spekulationsmoderniseringer. Men at det samlet set er et fremskridt i forhold til helt almindelige menneskers helt konkrete problemer. Det er et fremskridt, skrev Helene Toxværd, som vi i LLO skal fejre, fordi vi har hjulpet vores medlemmer og fordi vi har vist vores styrke.

### 4. Orange Byfornyelse

Som omtalt i sidste beretning til HB offentliggjorde MBBL Carsten Hansen den 5. maj 2014 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:

1. Energiforbedringsprojektet skal være aftalt mellem udlejer og et flertal af lejerne,
2. Lejerne skal før aftalens indgåelse fra ejer have modtaget huslejenævnets forhåndsgodkendelse af den lejeforhøjelse, projektet vil medføre.
3. Lejerne skal før aftalens indgåelse fra ejer have modtaget en skriftlig erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen.
4. Lejerne skal før aftalens indgåelse af ejer være blevet orienteret om, at de har mulighed for at antage konsulentbistand til partsrådgivning.

# Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

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:

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

Vi har valgt at kalde tilskud denne tilskudsmodel for **orange byfornyelse**. Efterhånden findes så mange muligheder for tilskud og finansiering af energiarbejder, byfornyelse eller forbedringer, at der er brug for en notation, der skaber et bedre overblik end paragraffer og som er nemmere at bruge i praksis.

Vi spurgte Enhedslisten, om de kunne acceptere navnet ”orange byfornyelse” for deres tilskudsmodel, og de synes, at det var en god ide. I ”Vi Lejere” nr. 3 2014 har vi redegjort nærmere for, hvorledes denne ordning er indrettet i forhold til andre regler og støtteordninger for forbedringer i ejendommene. Selv om der med orange byfornyelse følger 1 mill. kr. til organisationerne til støtte til et informationsarbejde om ordningen, så har regeringen givet langt flere penge til at lave reklame for grøn og gul byfornyelse.

Ved gul byfornyelse forstås den ordning, hvorefter udlejer jf. energisparepakkens bestemmelser kan tvinge lejerne til totaløkonomiske lejeforhøjelser. Ordning kaldes passende for gul, fordi ingen rigtig stoler på de energicertificerede selskabers analyse af varmebesparelsen ved arbejderne. For de øvrige former for byfornyelses- og forbedringsarbejder henvises til oversigtsartiklen i bilag 2.

Som ovenfor nævnt er der til orange byfornyelse knyttet en ordning, hvorefter de landsdækkende lejerorganisationer (LLO og DL) kan få refusionsdækket udgifter til information om ordningen på 1 mio. kr.

Vi har, som oplyst i sidste beretning til HB, søgt at etablere et samarbejde med DL om administration af ordningen og om udarbejdelse af informationsmateriale. Vi er enige om, at vi anvender bevillingen efter et budget, hvor over halvdelen af midlerne anvendes til vækkelsesmøder i ejendomme, fortrinsvis i de store byer, med behov for energireoveringer. Det er vigtigt, at vi kan dokumentere, at vi ikke bruger midlerne til almindeligt driftsstøtte til organisationerne, eller til information ”ud i den blå luft”, men at de bruges øremærket efter deres formål. Midlerne rækker i budgettet til ca. 85 vækkelsesmøder (hver med et budget på 6.600 kr. for dokumenterede omkostninger), heraf flest i København og Århus.

Vækkelsesmøder er møder med lejerne i de enkelte ejendomme, hvor en lejerkonsulent

## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

præsenterer lejerne i ejendommen for et oplæg, der omhandler muligheden for energirenovering af ejendommen via bestemmelserne i orange byfornyelse. Herudover orienterer konsulenten om andre støtteordninger og om muligheder for kombination af ordningerne. Vækkelsesmødet skal gøre lejerne interesserede i energirenovering af ejendommen. (I Concito rapporten, som blev udarbejdet for 3 år siden og hvor Martin Lidegård sad som formand, anbefale vi og udlejerne vækkelsesmøder, som informationsstrategi).

Vækkelsesmødet skal ende med, at man aftaler at gå videre med nogle nøglepersoner i ejendommen med det formål at få en dialog på banen med udlejeren og dernæst ansøge om midler til partsrådgivning om et egentlig energirenoveringsprojekt.

Ud over vækkelsesmøder anvender vi midlerne til en informationspjece, til møder med og uddannelse af konsulenter i Orange Byfornyelse (vækkelsesmøder og partsrådgivning) og i denne ordnings fordele og ulemper i forhold til andre byfornyelsesordninger.

Foreløbigt foreligger et notat om formål og forløb af et vækkelsesmøde, et plancheoplæg til brug på mødet, en manual for partsrådgivere (mgl. endnu nogle afsnit), og et beregningsprogram, der kalkulerer fordele og ulemper ved ordningerne. Herudover har vi udarbejdet indberetningsskema for et vækkelsesmøde, og indberetningsskema til hovedorganisationerne og afholdt det første møde med de nøglepersoner, der er udvalgt til konsulenter af de afdelinger, der dækker de store byer..

Efter tidplanen skal der i september som pilotprojekt afholdes vækkelsesmøder, herefter skal vækkelsesmøderne løbe af stablen året ud.

Vi er med DL blevet enige om, at vi henviser interesserede til de lokale lejerforeninger efter en oversigt over DL/LLO områder. Vi er også enige om, at LLO varetager kontrol med og revision af udgifterne til vækkelsesmøderne og at LLO's revisor reviderer alle bilag og refusionsgivende aktivitet for begge organisationer i forbindelse med ovenstående. Aftalerne er på plads, men endnu ikke underskrevet.

## 5. Ministerens tænketank

By, bolig og landdistriktsminister Carsten Hansen nedsatte i 2013 en bypolitisk tænketank, Byen 2025 – fællesskabet og det gode liv. I et år arbejdede tænketanken intenst med spørgsmålet om, hvordan vi kan styrke fællesskabet i fremtidens byer. Tidligere i år kom de med deres visioner og anbefalinger i rapporten, "Fællesskaber i forandring", med en fire visioner og tretten anbefalinger.

Ministeren og tænketanken ser det som en vigtig del af arbejdet at skabe synlighed og debat om tænketankens overvejelser og de veje, der er til mere fællesskab i byerne. Derfor afholdes der en række debattmøder, som sætter spot på forskellige dele af anbefalingerne, hvor visioner og anbefalingerne kan diskuteres, og hvor der er mulighed for at sætte dem ind i en lokal kontekst.

Der er planlagt tre debattmøder til afholdelse i løbet af efteråret.

## Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014

Det første afholdes i Danmarks højeste beboelsesejendom, Domus Vista, som findes på Frederiksberg, d. 19. september, i samarbejde med Givrum, hvor det lokale omdrejningspunkt er Områdefornyelsen Søndermarkskvarteret. Her er der særligt fokus på den sociale vinkel, om hvordan borgerne kan aktiveres og skabe rammerne om et fællesskab i deres eget område.

Ved arrangementet i Domus Vista vil der desuden blandt andet være oplæg ved Creative Roots og SUM Studios, der er et arbejdsfællesskab i Sheffield, med erfaringer i at skabe fællesskaber og facilitere sociale netværk.

Udover arrangementet i Domus Vista afholder ministeriet og tænketanken desuden et debatmøde i samarbejde med Byggesocietetet d. 23. oktober og med Statens Byggeforskningsinstitut d. 4. november. Her bliver vægten lagt på andre aspekter af tænketankens rapport, blandt andet inviteres kommuner, bygherrer, projekt- og arealudviklere til at give deres bud på, hvordan de kan bruge tænketankens anbefalinger, og hvor de ser barriererne.

# **Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2014**

## **Bilag 1**