

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

Perioden 6. marts til 8. maj 2009

	<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
<b>1.</b>	<b>Den politiske situation</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Den samfundsøkonomiske situation</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Lejelovsforhandlingerne</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Forslag i folketinget</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>L 92 Forslag til initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v., samt samråd herom</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>L 166 Forslag om statstilskud til renoverings- og bygningsarbejder og energibesparende materialer i helårsboliger</b>	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>L 208 Forslag til lov om styring og finansiering af den almene boligsektor.</b>	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>B 164 Forslag om opfyldelse af plejeboliggarantien.</b>	<b>26</b>
<b>4.5</b>	<b>B 162 Forslag om forbedring af lejeres retstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.</b>	<b>26</b>
<b>4.6</b>	<b>B 168 Forslag til energibesparelser i privat udlejning, udvidelse af huslejenævnets kompetence og ændring af boligreguleringsloven.</b>	<b>27</b>
<b>4.7</b>	<b>B 171 Forslag til en forstærket social- og integrationsmæssig indsats på skole-, dagtilbuds- og boligområdet.</b>	<b>28</b>
<b>4.8</b>	<b>B 163 Forslag om fremrykning af investeringer i handicapboliger.</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Udlejning af ejerlejligheder - en tikkende bombe under lejernes rettigheder</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Redegørelse om ungdomsboligsituationen</b>	<b>30</b>

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

## 1. Den politiske situation

Statsminister Anders Fogh Rasmussen afholdte primo april 2009 en række møder med repræsentanter for Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance med henblik på at drøfte det forestående statsministerskifte. Statsministeren var blevet udnævnt til Generalsekretær for Nato.

Det blev på disse møder bekræftet, at en ny regering bestående af Venstre og Konservative med Lars Løkke Rasmussen som statsminister vil have opbakning fra alle de ovennævnte partier.

Den 5. april 2009 anbefalede statsminister Anders Fogh Rasmussen herefter Hendes Majestæt Dronningen, at det overdrages Lars Løkke Rasmussen at danne en regering bestående af repræsentanter for partierne Venstre og Konservative.

Den 14 april holdt Regeringens nye leder, Statsminister Lars Løkke Rasmussen, sin åbningstale i Folketinget.

Vi kommenterede denne i en pressemeddelelse, hvor vi påpegede, at Statsministeren tog plads ved håndvasken, og vaskede hele ansvaret for Danmarks finanskrisen og den voksende økonomiske krise af på den internationale udvikling.

Der var intet i talen om regeringens ulighedspolitik og at det var regeringen, der fik økonomien til at eksplodere, i stedet fremsagde Statsministeren fine ord om den sociale sammenhængskraft, frihed og tryghed for danskerne.

Der var intet i talen om boligkrise, om det stigende antal tvangsauktioner, om et socialt boligbyggeri, der er gået helt i stå eller om den stigende utryghed, fordi udbudet af ledige lejeboliger siden 2001 markant er ændret til meget dyre privatejede lejeboliger, boliger som almindelige indkomster ikke har råd til.

Der var heller ikke noget om den stigende utryghed hos lejerne, fordi finanskrisen efterlader lejerne i en urimelig usikker situation, når boligmarkedets lykkeriddere går fallit eller groft misbruger lejelovgivningen, eller når klemte boligejere sender sorteper videre til lejerne.

Der var heller ikke noget om den stærkt øgede formueulighed i Danmark, og heller ikke noget om regeringens skæve skattereformer, som hver gang har stillet lejerne med det ringeste resultat, for mange endda røde tal.

Statsministeren huskede flere gange lov og orden temaet, men glemte, at forudsætningen for sammenhængskraft og tryghed er en fair og lighedsorienteret politik styret igennem af en regering, der evner at samle et bredt flertal i folketinget.

Ved regeringsrokaden efter statsministerskiftet blev Velfærdsministeriet nedlagt. Karen Jespersen valgte at træde ud af regeringen og boligområdet blev igen lagt over i et nyt Indenrigs- og Socialministerium. Som nye minister udpegede statsministeren Karen Ellemann Jensen.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

Både Socialdemokraterne og Venstre står til tilbagegang i forhold til valgresultatet 2007. Det viser Catinet meningsmåling fra 19 april 2009. SF fastholder sin store fremgang. Regeringens 63 mandater vil sammen med regeringens støtteparti Dansk Folkepartis 26 mandater give 89 mandater. Det radikale Venstre, Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten kan tilsammen kun mønstre 86 mandater. Regeringen har derfor genskabt det flertal, som meningsmålinger sidst viste var tabt. Men udsigterne til kraftigt stigende arbejdsløshed i Danmark vil givet, i hvert fald set historisk, gavne tilslutningen til Socialdemokratiet.

Kildeangivelse ved offentliggørelse: "Catinét for Ritzaus Bureau"

Politiske partier	Valget 2007	15/06/08	14/09/08	14/12/08	28/02/09	15/03/09	19/04/09
<b>A</b> A - Socialdemokraterne	45 25,5%	41 23,4%	45 25,4%	46 26,1%	48 27,3	46 25,8	44 24,7
<b>B</b> B - Det Radikale Venstre	9 5,1%	10 5,4%	10 5,6%	7 3,7%	4 2,4	7 3,9	7 3,8
<b>C</b> C - Det Konservative Folkeparti	18 10,4%	18 10,2%	19 10,8%	19 10,8%	20 11,3	17 9,8	20 11,3
<b>SF</b> F - Socialistisk Folkeparti	23 13,0%	30 17,1%	32 17,7%	31 17,6%	33 18,3	34 18,9	30 17,0
<b>KD</b> K - Kristendemokraterne	0 0,9%	0 0,8%	0 0,4%	0 0,4%	0 0,6	0 0,8	0 0,3
<b>DF</b> O - Dansk Folkeparti	25 13,9%	26 14,4%	25 14,0%	25 14,0%	23 13,2	25 14	26 14,4
<b>V</b> V - Venstre	46 26,2%	46 26,2%	40 22,1%	43 24,1%	43 24,5	42 23,9	43 24,2
<b>Y</b> Y - Liberal Alliance	5 2,8%	0 0,2%	0 1,0%	0 1,1%	0 0,2	0 0,4	0 1,3
<b>Ø</b> Ø - Enhedslisten	4 2,2%	4 2,3%	4 2,2%	4 2,1%	4 2,0	4 2,2	5 2,8
? - Øvrige*	0 0,0%	0 0,0%	0 0,8%	0 0,1%	0 0,2	0 0,3	0 0,2

Catinets politiske meningsmåling baserer sig på interview gennemført via telefon foretaget mellem d. 12. og 18. april 2009 med 1090 repræsentativt udvalgte personer 18 år+. Catinet afdækker i tabellen kun de personer der ved hvad de vil stemme hvis der var folketingsvalg i morgen. Ca. 20 % af de adspurgte var på nuværende tidspunkt i tvivl om partivalg.

Tallene i parentes angiver forskellen i procent fra folketingsvalget d. 13. november 2007.

Usikkerheden på denne måling er på +/-2,6%.

Siden valget 2007 og også længere tilbage har målingerne vist, at Det Radikale Venstre bliver nøglen på vægtskålen ved et kommende valg. Socialdemokraterne med SF kan ikke realistisk fremlægge en alternativ politik, uden at De radikale er med. For boligpolitikken og her især for lejerne er dette meget vigtigt. De radikale er nemlig langt fra enige med SF og Socialdemokraterne, når det gælder principperne for lejefastsættelsen ved genudlejning i den private udlejningssektor og når det gælder såkaldte udligningslejeforhøjelser for lejerne i den almene udlejningssektor. De radikale er et borgerligt parti, der vil have huslejereguleringen og

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

den omkostningsbestemte leje fjernet. Det så vi under SR regeringen i 1990-erne og det vil vi komme til at se igen.

For lejerbevægelsen er det derfor vigtigt, at oppositionen holder sammen om et alternativt regeringsgrundlag, der fastholder omkostningsbestemt leje både for de 520.000 lejerfamilier i den private udlejningssektor og de 540.000 lejerfamilier i den almene udlejningssektor.

Fra Regeringens side har der, trods adskillige liberale økonomers anbefaling, ikke været tiltag til at fjerne huslejereguleringen. Regeringen står ved den garanti, som den (men kun efter en annoncekampagne fra lejerbevægelsen) ved hvert valg siden 1998 har givet lejerbevægelsen. Der dukker enkelte huller op, for eksempel når den aktuelle skattereform stik imod garantien ændre forholdene for landets lejere og påfører lejerne huslejestigninger, fordi regeringen lægger moms på administration.

Regeringens skattereformforslag medfører ifølge Skatteministeriets svar til boligudvalget (spm. 90 af 2. april 2009) huslejestigninger, når der er ekstern administration. Ifølge regnskabstal for de almene boligselskaber, er det ca. 42 pct. af den almene sektor, der har det. Disse beboere vil i gennemsnit få nettohuslejestigningen (inkl. øget boligstøtte) på ca. 250 kr. om året – eller ca. 20 kr. om måneden. Ca. 58 pct. af den almene sektor vil ikke blive berørt af ændringen. Desuden er det forventningen, at ca. 80 pct. af beboerne i private boliger (lejelejligheder, ejerforeninger og andelsforeninger) vil få huslejestigninger på i gennemsnit ca. 300 kr. om året – svarende til ca. 25 kr. om måneden. Alle tallene er i 2009-niveau. Reglerne vil dog først træde i kraft i 2011.

Venstre afviste, at moms var i strid med husleje Garantien, og at oppositionen var blevet ført bag lyset. Vi reagerede på debatten herom i Folketinget ved som pressemeddelelse at udsende husleje Garantien fra Venstre. Den lød:

”- Regeringen garanterede forud i Folketingsvalget i 2007, at der ikke ville ske ændringer i reglerne således at der kom husleje forhøjelser eller sådan at beregningsgrundlaget for huslejen blev ændret.

Sådan må vi tolke det når Venstre lover at:

*”Venstre har i de to sidste valgkampe givet en garanti for, at huslejereguleringen ikke sættes fri. Og den holder vi.*

*- Denne garanti gælder stadig. Og den gælder også, hvis jeg som statsminister står i spidsen for en borgerlig regering efter valget på tirsdag den 13. november 2007, siger Anders Fogh Rasmussen.*

*Venstres kurs er klippefast. Der bliver ikke tale om fri huslejeregulering. Vi ændrer ikke forholdene for landets lejere.”*

- Lejernes LO kan ikke se andet end at Venstre nu har ændret forholdene for landets lejere. Moms på ejendomsadministration var ikke tidligere en omkostning for lejerne, men det bliver det nu med lovforslagene fra regeringens skattereform.”

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

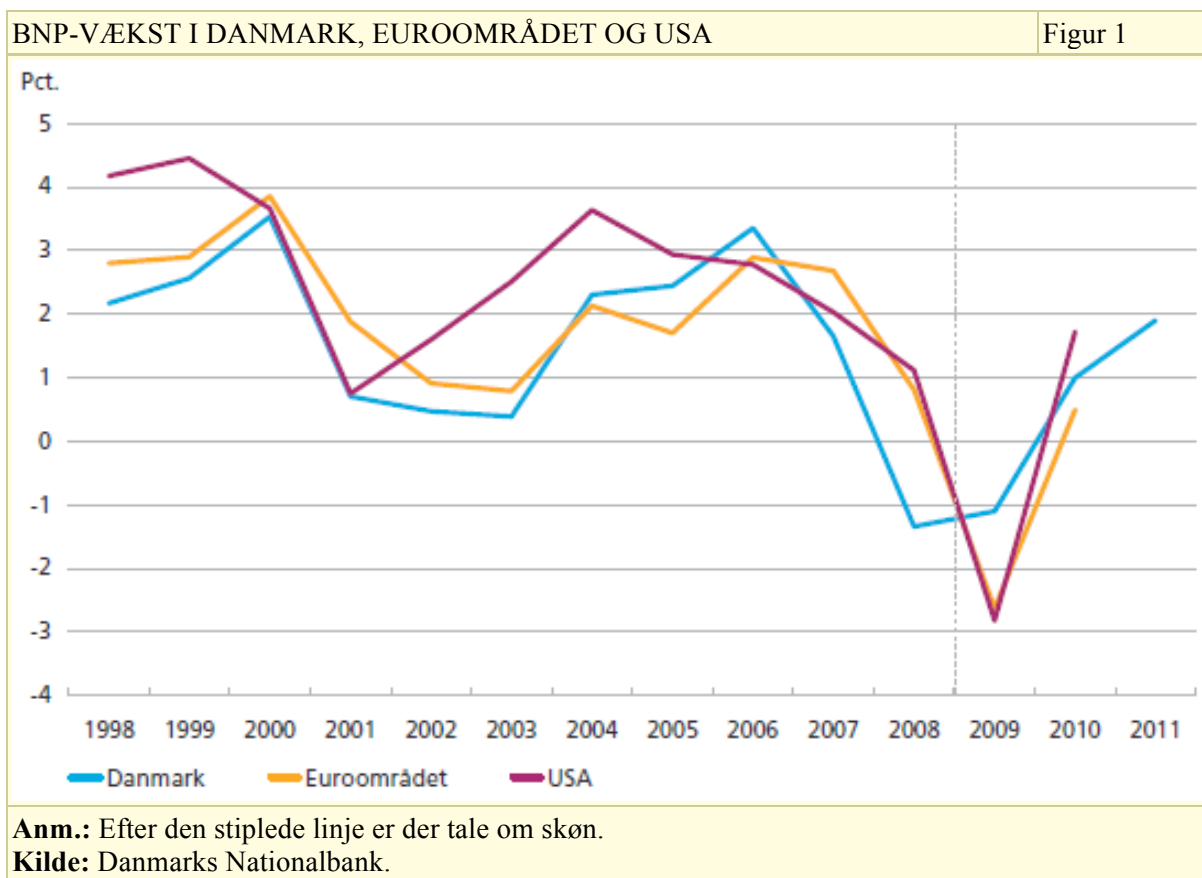
## 2. Den samfundsøkonomiske situation

Den seneste kvartalsanalyse fra Danmarks Nationalbank d. 18. marts 2009 viser, at dansk økonomi befinder sig i en afmatning med faldende efterspørgsel og produktion. BNP faldt mærkbart gennem 2008, og faldet fortsætter ind i 2009.

CENTRALE ØKONOMISKE VARIABLER				Tabel 1
Realvækst i forhold til året før, pct.	2008	2009	2010	2011
BNP	-1,3	-1,1	1,0	1,9
Forbrugerpriser, pct. år-år	3,6	1,0	1,5	1,6
Ledighed, 1.000 personer	50,9	92,1	139,9	151,0
Betalingsbalance, pct. af BNP	2,0	1,4	1,4	1,8
Offentlig saldo, pct. af BNP	2,7	-0,8	-3,0	-1,7
Timeløn, pct. år-år	4,2	3,7	3,5	3,4

Inflationspresset er aftaget primært som følge af prisfald på de internationale råvaremarkeder.

I 1. halvår 2009 skønnes BNP at være 3,5 pct. lavere end i 2. halvår 2007. Et tilsvarende tilbageslag er ikke set siden midten af 1970'erne. Produktionstabt er af samme størrelsesorden som det, der ventes i euroområdet, og større end i amerikansk økonomi, jf. figur 1.



## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

Den private beskæftigelse er faldet i de seneste kvartaler, og kapacitetspresset, som i de senere år har været særdeles stort, aftager hastigt. Den udbredte mangel på arbejdskraft er ophørt, og ledigheden er siden sommeren øget med godt 17.000 personer. Fortsætter den aktuelle stigningstakt, vil ledigheden allerede til efteråret nå op på sit strukturelle niveau, dvs. det niveau som er foreneligt med stabil udvikling i lønninger og priser, som skønnes at være i intervallet 100.000-120.000 personer. Det strukturelle niveau kaldes også Nawru, jf. nedenfor. Herefter vil ledigheden vokse til 151.000 personer i 2011.

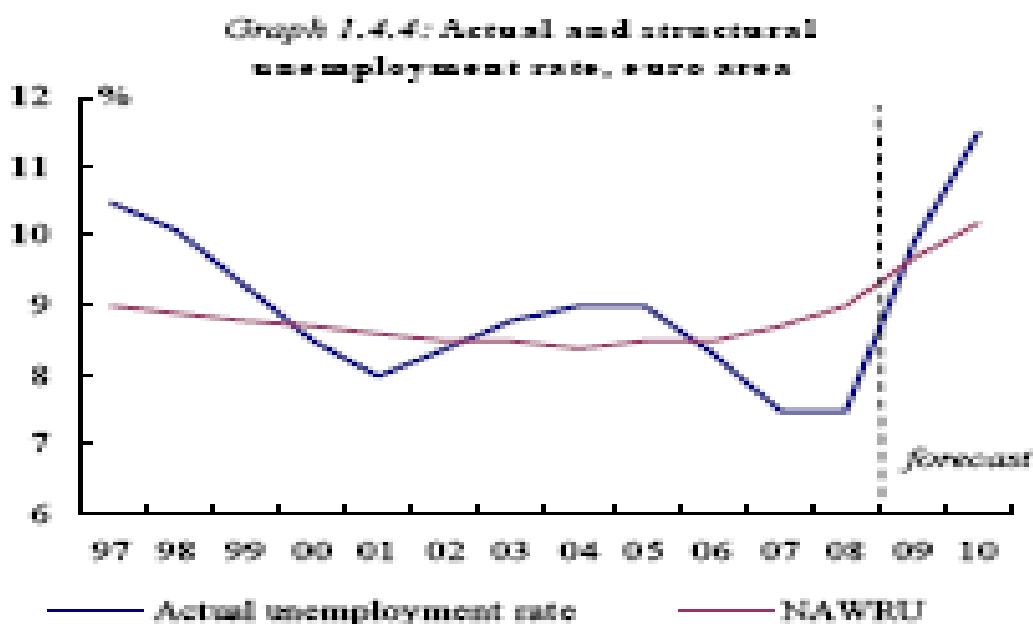
Lønstigningerne i den private sektor er aftaget gennem efteråret i takt med det mindskede pres på arbejdsmarkedet, men er dog fortsat klart højere end i udlandet. Hertil kommer, at produktivitetsudviklingen har været svag i de senere år, ligesom den effektive kronekurs er styrket mærkbart som følge af svækkelsen af bl.a. den svenske krone og det britiske pund. Den betydelige forværring af konkurrenceevnen som følge heraf sætter Ifølge Danmarks Nationalbank eksportvirksomhederne under stort pres i en situation, hvor udsigterne for den internationale økonomi er svage.

Det private forbrug og investeringerne faldt i 2008 efter kraftig vækst i de foregående år. Den svage udvikling ventes at fortsætte i de kommende kvartaler i lyset af husholdningernes og virksomhedernes negative syn på den økonomiske udvikling. Der synes ikke at være nogen umiddelbar vending på vej på boligmarkedet, som er svækket siden 2007. De seneste måneders betydelige rentefald og de finanspolitiske lempelser både i år og næste år trækker dog i modsat retning. De offentlige finanser forværres betydeligt i prognosen som følge af budgettets konjunkturfølsomhed og den lempelige finanspolitik. Underskuddet toppe i 2010 på 3,0 pct. af BNP.

I prognosen antages husholdningerne i lyset af den generelle usikkerhed, herunder svækkelsen af arbejdsmarkedet, at være tilbageholdende med at omsætte såvel skattelettelser som den frigivne SP-opsparing i øget forbrug.

EU kommissionens Forårsprognose d. 4. maj 2009 dækkende for 2009-2010, viser, at 2009 bliver et hårdt år, men EU's økonomi stabiliseres, efterhånden som støtteforanstaltninger får virkning. EU's BNP vil falde med 4 % i indeværende år og stort set være stabilt i 2010. Hovedårsagerne til lavkonjunkturen er en forværring af den globale finanskriser, en skarp nedgang i verdenshandelen og igangværende justeringer på boligmarkedet i visse økonomier. Men når den finans- og pengepolitiske stimulering får virkning, forventer EU kommissionen et opsving i væksten i løbet af 2010. Arbejdsmarkederne vil blive hårdt ramt, idet ledigheden ventes at stige til 11 % i EU i 2010.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009



Kilde: EU kommissionen

Ligeledes forventes det, at det offentlige underskud stiger kraftigt til  $7\frac{1}{4}$  % af BNP i 2010, hvilket følger af afmatningen og de finanspolitiske foranstaltninger, der er truffet for at støtte økonomien i tråd med Kommissionens forslag til en europæisk genopretningsplan.

Efterhånden som finansmarkederne stabiliserer sig, investorerne tillid øges, og finans- og pengepolitiske lempelser gradvist udmønter sig i reelle aktiviteter, vil faldet i BNP udjævnes hen imod udgangen af dette år, og vækstraterne forventes at blive moderat positive i løbet af 2010.

Inflationen målt ved det harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP -inflationen) antages overordnet set at blive lidt under 1 % i EU (og  $\frac{1}{2}$  % i euroområdet) og nå et lavpunkt i tredje kvartal i begge regioner. Da basiseffekter af hidtidige udsving i energi- og fødevarerpriserne udgår af procentsatsen for hele året i løbet af dette efterår, forventes HICP -inflationen gradvist at stige til ca.  $1\frac{1}{4}$  % næste år.

### 3. Lejelovsforhandlingerne

Fem måneder før sin afgang fik Velfærdsminister Karen Jespersen overdraget et resultat af de forhandlinger, hendes forgænger bad lejer – og udlejerorganisationerne om at føre for at forenkle den private lejelov og boligreguleringsloven. Det blev til i alt 57 punkter, heriblandt en sammenskrivning af de to love.

Ministeren har i de tre år, forhandlingerne mellem Ejendomsforeningen Danmark og boligorganisationerne har stået på, ikke selv bidraget med noget som helst. Hun blev væk fra forhandlingerne.

Hvad skete der i stedet? Efter at parterne i enighed og langt om længe afleverede sine 57 forslag til forbedringer modtog de et brev fra ministeriet, som ønsker mere med og ikke mener, at 57 forslag til forenklinger og en sammenskrivning er nok!

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

LLO's konklusion er, at ministeren aldrig har ønsket, at der kom noget ud af forhandlingerne.

## 4. Forslag i folketinget

### 4.1. L 92, Forslag til initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.

Lovforslaget blev enstemmigt vedtaget med 109 stemmer af Folketinget ved 3. behandling den 2. april 2009. Loven træder i kraft den 1. juni 2009.

Lovforslaget er omtalt i forrige beretning til Hovedbestyrelsen. I lovforslaget foreslås flere konkrete initiativer for at forhindre udsættelser af lejere, som ikke har betalt deres husleje. Det tilstræbes særligt med initiativerne at sikre en tidligere og mere målrettet indsats over for udsættelsestruede lejere. Indsatsen omfatter følgende initiativer:

1. Almene boligorganisationer forpligtes til at underrette kommunen senest samtidig med, at en sag om huslejerestance oversendes til fogedretten.
2. En forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister fra 3 dage til 14 dage. Samtidig foreslås en ændret og forenklet beregningsmåde for påkravsgebyr, som foreslås sat til 250 kr.
3. Tidligere vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager.
4. Særlig forpligtelse for kommunerne til at overveje administration af visse grupper af udsættelsestruede lejerers økonomi.
5. Udvidelse af mulighederne for flyttehjælp, så der kan tildeles flyttehjælp til lejere, der flytter fra en dyr til en billigere bolig.
6. Nyt beboerindskudslån trods uafviklet tidligere beboerindskudslån.
7. Vejledning af kommunerne i diverse eksisterende og nye værktøjer, der kan hjælpe udsættelsestruede lejere.

Vi har kommentere forslaget i pressen med blandt andet følgende: ”Lejernes Landsorganisation er tilfredse med, at lejerne nu får længere snor, men lovændringen løser ikke de fundamentale problemer. Lejerne får lidt ekstra tid til at få rettet op på eventuelle økonomiske problemer. Men det ændrer ikke på, at stigende arbejdsløshed og flere kontanthjælpsmodtagere vil bringe fortsat flere lejere i klemme og det ændre ikke, at hovedproblemet er, at alt for mange lejere bor til en for høj leje i forhold til deres indkomst. Skal problemet løses, skal de betalelige boliger bevares, der skal gang i det almene nybyggeri, og den individuelle boligstøtte skal forbedres.”



# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

## 4.2. L 166 Forslag om statstilskud til renoverings- og bygningsarbejder og energibesparende materialer i helårsboliger

Lovforslaget følger op på en aftale indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance om tilskud til renoverings- og bygningsarbejde, herunder energirenovering i helårsbeboelse.

Formålet med lovforslaget er at styrke beskæftigelsen i først og fremmest bygge- og anlægssektoren. Samtidig bidrages til en generel modernisering af den eksisterende bygningsmasse, herunder særligt i forhold til at fremme energibesparelser.

Lovforslaget indebærer etablering af en ordning med statstilskud til renoverings- og bygningsarbejder m.v. i helårsboliger. Der kan inden for en ramme på 1,5 mia. kr. ydes tilskud på 40 pct. til dækning af lønudgifter i forbindelse med renoverings- og bygningsarbejder.

Tilskud hertil kan højst udgøre 15.000 kr. inkl. moms. Herudover er der mulighed for et yderligere tilskud på 20 pct. af materialeudgifter i forbindelse med visse energibesparende foranstaltninger på højst 10.000 kr. inkl. moms. Der udbetales minimum 2.000 kr. inkl. moms.

Tilskud kan søges efter først til mølle princippet af boligejere, andelshavere og beboere i lejeboliger.

Forslaget indeholder en bemyndigelse til økonomi- erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om lovens gennemførelse, herunder vedrørende en afgrænsning af de tilskudsberettigede arbejder. Dette vil blive udmøntet i en bekendtgørelse, der blandt andet vil opstille en liste for, hvilke arbejder der vil være tilskudsberettigede, samt en liste over energibesparende byggematerialer og komponenter, hvortil der tillige kan ydes tilskud til materialer. De nærmere vilkår for tildeling af støtte vil ligeledes blive fastlagt i bekendtgørelsen.

Lovforslaget tager ikke hensyn til lejernes interesser. Vi udsendte derfor følgende pressemeddelelse:

”Regeringen, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance svigter lejerne i det almene og private udlejningsbyggeri. Aftalen om en pulje på 1,5 mia. kr. til renoveringer og bygningsarbejder i 2009 kommer ikke lejerne til gode, den er et skrivebordsarbejde, der er designet sådan, at boligejerne vil løbe af med 9 tiendedele af tilskuddet.

Problemet er for det første, at lejere skal spørge udlejeren om lov, før de må gå i gang med moderniseringsarbejder for egne penge. Det kan nemt tage over seks uger at få en afklaring. Dermed er beslutningsproceduren lang og besværlig.

I den private udlejningssektor må det forudses, at de private udlejere ikke vil være særligt samarbejdsvillige. Der er ingen fordele i det her for de private udlejere, tværtimod. Hvis udlejeren moderniserer en lejlighed, når den står tom, så kan han sætte huslejen op til det dobbelte, når den bliver lejet ud igen, men hvis en lejer selv moderniserer lejligheden, så begrænser det mulighederne for at udlejeren kan opnå en høj leje i forbindelse med en genudlejning. Teoretisk er der en mulighed for, at lejere kan kombinere den såkaldte

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

rådighedsretsordning med en ansøgning til renoverings-puljen, for at få foretaget nogle moderniseringer, men Lejerens LO tvivler på, at der er ret mange lejere, der orker at lægge sig ud med en modvillig udlejer. Og gør lejerne det uden at have fået lov, så risikerer lejerens at miste sin lejlighed.

For lejerne i den private udlejningssektor er der desuden det problem, at de kun kan modernisere med godtgørelse ved fraflytning op til et beløb på 40.991 kr. mens lejerens i den almene bolig kan modernisere op til 110.252 kr. Så lejerne i den private udlejningssektor kan reelt ikke bruge ordningen til et nyt køkken eller badeværelse.

I den almene udlejningssektor vil de enkelte lejere risikere, at de har fået lavet køkken helt forgæves. Hvis et afdelingsmøde senere beslutter, at alle køkkener skal moderniseres, kan lejerens risikere, at lejerens køkken skal rives ned. Lejerens har ingen vetoret.

Hvis dette her skulle gavne lejerne, så skulle det skrues helt anderledes sammen. For at lejerne skal få glæde af renoveringspuljen, så kræver det, at puljen bliver splittet op i en pulje for ejere og en pulje for lejere. Det bedste ville være, at politikerne genoplivede en tidligere ordning i den private udlejningssektor, som hed "aftalt boligforbedring". Den indebar, at udlejer og lejer i den private udlejningssektor skulle være enige om, hvilke moderniseringer, der skulle laves, hvorefter der blev ydet et tilskud på 50 procent af husleje-forhøjelsen de første otte år, og herefter blev tilskuddet aftrappet over yderligere otte år. - Det ville være langt bedre og skabe langt mere aktivitet.

I den almene udlejningssektor bør tilskuddet kunne søges og gives til de enkelte boligafdelinger, så de i fællesskab kan få besluttet den bedst mulige anvendelse af midlerne.

Efter boligejerne nu har haft en enestående forbrugsfest med samtalekøkkener og spabad, så skulle man tro, det var lejerens tur. Men det var det ikke."

Vores protest i medierne, samt opfølgning med adskillige spørgsmål til ministeren, havde ingen virkning. Forligspartierne ville ikke ændre hovedprincipperne i forslaget.

Lovforslaget blev vedtaget d. 2. april 2009 med 108 stemmer (V, S, DF, SF, KF, EL og LA); 5 (RV) stemte hverken for eller imod.

### **4.3. L 208 Forslag til lov om styring og finansiering af den almene boligsektor.**

Lovforslaget blev fremsat af Indenrigs- og socialministeren Karen Ellemann d. 22. april 2009.

Lovforslaget implementerer den aftale, der er indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den almene sektors styring og finansiering den 26. marts 2009 og indeholder følgende elementer:

- forslag til en ny styringsmodel,
- forslag til nedsat husleje,
- forøget maksimumsbeløb,
- forslag vedr. grundkapitalen,

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

- forslag som opfølgning på regeringens energiaftale samt
- forslag til afbureaukratisering og forenkling af regelsættet.

Den foreslåede styringsmodel baserer sig på en såkaldt model for mål- og aftalestyring.

Omdrejningspunktet for styringen foreslås at blive dialog og samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation. Der skal skabes større rum til lokalt tilpassede løsninger, fordi de lokale boligmarkeder er yderst forskellige.

Huslejen i det almene nybyggeri sættes ned, idet startniveauet for beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum til 2,8 pct.

Reguleringen af maksimumsbeløbet foreslås forhøjet maksimumsbeløbet med 6 pct. i en række kommuner.

For at sikre plads til de nødvendige investeringer foreslås det, at der indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet.

Endvidere foreslås, at der åbnes for kommende totaløkonomisk rentable merinvesteringer i alment nybyggeri, selvom det medfører en overskridelse af det gældende maksimumsbeløb.

Lejerne betaler uden støtte overskridelsen over varmeregnskabet.

Det foreslås at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Den foreslåede styringsmodel med vægt på dialog, samarbejde og aftaler fordrer, at regelsættet generelt bliver tilpasset disse forhold.

Der foreslås derfor som det led i den samlede model, at der sker en afbureaukratisering og forenkling af regelsættet på en lang række områder.

Vi har sammen med Danmarks Lejerforeninger fremsendt følgende høringssvar til forslaget:

Lejerorganisationerne opfordre ministeren til at udsætte dele af lovforslaget til næste folketingssamling. Lovudkastet, som omfatter 85 sider, er sendt i høring den 3. april med svarfrist den 17. april, dvs. en 14-dages periode, der inkluderer påsken. Dette er en alt for kort høringsfrist til et så stort og omfattende lovforslag. Lovforslaget skal fremsættes den 22. april, hvilket kun levner folketinget en måned til at behandle forslaget. Dette giver ikke Folketinget tid til en saglig behandling af forslaget.

Den almene sektor omfatter 540.000 lejemål og bebos af 1 million lejere. Der er dermed tale om lovændringer af betydning for en meget stor del af den danske befolkning. Lejerorganisationerne finder ikke, at regeringen og partierne bag boligaftalen, oven i købet med snævert politisk flertal, på denne usaglige og hensynsløse måde i forhold til en demokratisk proces kan være bekendt at gennemtrumfe en så omfattende lovgivning og dermed ændre vilkårene for så mange mennesker. Det gælder også i lyset af, at lejerorganisationernes foreløbige gennemgang jævnfør

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

nedenstående har vist, at mange af lovændringerne er dårligt gennemarbejdede og indbyrdes selvmodsigende.

Som følge af den korte høringsperiode vil vi kun kunne nå at knytte enkelte kommentarer til lovudkastet. Vi vil fremsætte yderligere synspunkter og spørgsmål direkte over for Folketingets boligudvalg. Lejerorganisationernes foreløbige kommentarer omfatter derfor foreløbigt:

1. *Lejerorganisationerne udelukket fra væsentlige dele af forslaget til blivelse*
2. *Lovforslaget betyder en farlig deregulering og et svækket tilsyn.*
3. *Lovforslaget kendetegnes ved dårlig bearbejdning og mange selvmodsigende forslag*
4. *Lovforslagets styringsmodel åbner for misbrug og magtfordrejning*
5. *Lovforslaget indeholder en helt utilstrækkelig reform af de almene boligers finansiering*
6. *Lejerorganisationernes 19 forslag til forbedringer af beboerdemokratiet*

## *1. Lejerorganisationerne udelukket fra væsentlige dele af forslaget til blivelse*

Lejerorganisationerne vender sig mod den måde lovudkastet er blevet til på. Stik imod dansk tradition for lovgivning fremsætter man et lovudkast, som er blevet til uden deltagelse af de lejerorganisationer, der repræsenterer den gruppe af borgere, der efterfølgende skal leve under loven.

Et er, at kommissoriet, jævnfør boligaftalen af 4. november 2005, kun havde opbakning af et snævert flertal i Folketinget. Noget andet er, at kommissoriet for udvalgsarbejdet blev udformet sådan, at det bevidst udelukkede repræsentanter for lejerorganisationerne fra at deltage i væsentlige dele af arbejdet. Lejerorganisationerne fik således kun sæde i et underudvalg, som beskæftigede sig med beboerdemokrati.

Med undtagelse af behandlingen af ganske få spørgsmål var dette underudvalg i holdning til beboerdemokratiet delt skarpt op, således at repræsentanterne for ministeriet, for kommunerne og for Boligselskabernes Landsforening dannede flertallet, mens Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation udgjorde mindretallet.

Lejerorganisationerne må dernæst stærkt beklage, at Velfærdsministeriet ikke udviste en sådan respekt for mindretallet, at man i det mindste nævnte mindretallets indstillinger og forslag i den endelige rapport, ”Den almene boligsektors styring”, fra udvalget fremsendt i juni 2008.

Derfor vil Lejerorganisationerne opfordre den nye minister og flertallet bag boligaftalen til udsætte dele af lovforslaget, nemlig den del, der ikke omhandler finansieringen, og i det resterende arbejde inddrage Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforeninger.

## *2. Lovforslaget betyder en farlig deregulering og et svækket tilsyn.*

Lovudkastet medfører en deregulering af den almene boligsektor. Dette vil lejerorganisationerne kraftigt advare imod.

Partierne bag boligaftalen vil afskaffe en række regler, som begrænser boligorganisationernes handlefrihed, f.eks. sideaktivitetsreglerne. Man åbner for en fleksibel kommunal brug af forskellige udlejningsregimer, og det fastholdes i den forbindelse, at de enkelte boligafdelinger er fuldstændig umyndiggjort. Man ønsker, at boligorganisationer som nærmere omtalt nedenfor

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

fremover i høj grad skal styres ved hjælp af individuel mål - og aftalestyring. Dette indebærer for det første, at dele af den hidtidige regelstyring af den almene sektor ophører, og dernæst, at kommunalpolitikere og topfolkene i boligorganisationerne i lukkede fora kan aftale hvilke initiativer der skal tages på det boligpolitiske område i kommunen. Denne mulighed for lukkede aftaler og magtmisbrug vil true demokratiet og den samfundsgavnige opgave som de almene lejerboliger i øjeblikket repræsenterer.

Lejerorganisationerne finder, at en sådan deregulering af den almene boligsektor vil indebære en risiko for, at det vil gå på samme måde som den internationalt gennemførte dereguleringen af finans – og bankområdet, en deregulering, som verden over har kastet millioner af boligejere ud i fattigdom.

Som udgangspunkt er den danske almene boligsektor forholdsvis sund. Boligsektoren er sund fordi, der findes forholdsvis snævre grænser for, hvad boligorganisationernes ledere kan gøre på egen hånd. Dels skal lederne respektere beboerdemokratiet, dels skal lederne overholde de statsligt fastsatte regler, og endelig kan de kommunale tilsynsmyndigheder gribe ind over for misbrug. Disse gavnlige kontrolmekanismer vil i vidt omfang blive sat over styr, hvis lovforslaget bliver gennemført.

Dermed ikke være sagt, at lejerorganisationerne er tilfredse med den nuværende lovgivning. Vi finder f.eks. at det kommunale tilsyn er for lemfældigt. I langt de fleste kommuner fører man f.eks. ingen kontrol med, om balancelejeprincippet bliver overholdt. I det hele taget er det kommunale tilsyn mange steder præget af mangel på økonomisk indsigt i den almene sektors forhold. Et fagligt inkompetent tilsyn udgør en potentiel risiko for, at lejerne kommer til at betale for meget i leje. I andre tilfælde fører inkompetencen til at der opkræves for lav leje, f.eks. fordi der henlægges for lidt til vedligeholdelse og fornyelse.

Lejerorganisationerne foreslår derfor, at tilsynet overgår til et statsligt tilsyn med økonomisk indsigt.

Det foreslås, at i bemærkningerne (side 23), at ”boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes herunder arbejdet med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring”. Der er ingen af lovforslagets konkrete bestemmelser, der angiver hvordan styrkelsen af egenkontrollen skal finde sted.

Al erfaring – fra bankvirksomhed til fødevarer virksomhed - viser, at ”egenkontrol” er virkningsløst, hvis det ikke suppleres af ekstern kontrol. Ministeriet er tilsyneladende helt klar over dette, i det man i bemærkningerne skriver (side 25):

”Det vil endvidere blive overvejet, hvorledes ekstern kontrol heraf mest hensigtsmæssigt kan tilrettelægges, herunder om kontrollen skal udøves af boligorganisationens revisor som led i forvaltningsrevision eller eventuelt skal overlades til et certificeringsorgan”

Kravene til egenkontrollen er altså *ikke* på plads. Sandsynligheden taler for, at der kan gå flere år før man bliver enige med BL og KL om dannelsen af et certificeringsorgan. Alligevel er man parat til at opgive det nuværende kontrolsystem uden at have noget at sætte i stedet.

Uanset hvordan kontrollen med egenkontrollen kommer til at foregå vil det kræve at ministeriet udsteder meget detaljerede regler i form af bekendtgørelse eller vejledning.

På samme måde foreslår ministeriet, at boligorganisationerne rapportere til kommunen i form af en såkaldt selvangivelse indeholdende evaluering af egen indsats, vurdering af udfordringer, redegørelse for eventuelle initiativer. Selvangivelsen skal eventuelt også indeholde temaanalyser, nøgletal, benchmarking mv.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

Desværre er denne selvangivelse ikke beskrevet nøjere. Selv om hensigterne fra ministeriets side sikkert er de bedste, må det anses for tvivlsom om denne del af kontrolsystemet nogensinde bliver virkeliggjort.

Den manglende kontrol ser lejerorganisationerne som en katastrofe, idet manglende kontrol i bare en kort periode kan få katastrofal indvirkning på alle de opgave den almene bolig sektor er god til at løse.

Lejerorganisationerne foreslår derfor, jævnfør afsnit 6 nedenfor, at tilsynet med den almene boligsektor overdrages til en statslig enhed, som samtidig får til opgave at stå for revisionen af regnskaberne, udarbejdelse af diverse statistikker, så politikker, boligorganisationerne og lejerne får et mere kvalificeret grundlag at lægge budget på.

### *3. Lovforslaget kendetegnes ved dårlig bearbejdning og mange selvmodsigende forslag*

Det foreslås, at der skal indføres en ny styring, af den almene sektor, som baserer sig på en ”model for mål - og aftalestyring”. Loven skal fastsætte en række overordnede målsætninger af meget generel karakter, hvorefter det overlades til kommunalbestyrelserne og organisationsbestyrelserne til at aftale, hvordan disse målsætninger skal opfyldes. Til gengæld fjernes en lang række påbudsbestemmelser.

Det virker imidlertid ikke som om lovudkastet er velgennemtænkt på dette punkt, idet bemærkningerne er præget af en vidtløftig omgang med metaforer, som der ikke er dækning for i selve bestemmelserne. I andre tilfælde er der modstrid mellem lovens nye formålsparagraffer og andre bestemmelser i loven

#### Eksempel 1:

I bemærkningerne, side 19 anføres det således:

*”Der er metodefrihed, og det er i sagens natur frivilligt at indgå aftaler, men der er en forpligtelse til at kortlægge behovet for aftaler og lave en køreplan herfor”*

Denne bemærkning strider mod lovforslagets formulering jf. den foreslåede § 6 f:

*”§ 6 f. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere de overordnede formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.”*

Hvordan kan det både være *frivilligt* at indgå aftaler, jf. bemærkningerne og *obligatorisk* at gøre det, jf. lovteksten er en gåde.

#### Eksempel 2:

Hvis boligorganisationerne skal leve op til de målsætninger, der er anført i de ny bestemmelser, §6a-6f kræver det næsten umenneskelige evner i boligorganisationens ledelse.

Hvordan skal man f.eks. opfylde § 6 d?

*”§ 6d. Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover*

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

*skal en varieret beboersammensætning søges fremmet. Udlejning skal ske under hensyntagen til forholdene i det enkelte boligområde.”*

1.punktum taler for at boligerne i videst muligt omfang bliver tilgængelige for mennesker på overførselsindkomst, mens 2. punktum taler for at begrænse disses gruppers adgang. Et af forslagene går ud på, at en boligorganisation og en kommune skal kunne aftale at lade boliger stå tomme, for at undgå at mennesker på overførselsindkomst flytter ind i dem. Dette strider direkte imod formuleringen af § 6 d.

Eksempel 3:

I én af de nye bestemmelser står der:

*”§ 6e. Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati”*

Denne bestemmelse er uden bund i virkeligheden – og floskelagtig i sin formulering - når der samtidig åbnes mulighed for, at boligorganisationens topledelse kan gennemføre moderniseringsarbejder uden afdelingens samtykke (§ 37, stk. 4-6)

Eksempel 4:

I punkt 55 (§ 51 b) omtales det, at det er Kommunalbestyrelsen og Boligorganisationen, der skal aftale hvem, der skal betale for de tomme lejligheder og det slås fast, at det ikke er lejerne i afdelingen, der skal betale.

Med den økonomi Folketinget har givet Kommunerne frygter vi, at det bliver Boligorganisationerne (altså lejerne i fællesskab), der kommer til at betale for de lejligheder, som det politiske flertal kræve står tomme.

Teksten tyder også på, at en lejer, der fraflytter før kontraktmæssig opsigelse kommer til at betale en, to eller tre måneder at ledighedsperioden – Det er efter vores bedste vurdering i strid med reglerne i lov om leje af almene boliger.

Dette er blot fire eksempler på indbyrdes modstridende elementer i lovudkastet. Mange andre kunne nævnes. Det samlede indtryk af lovudkastet er, at der er tale om et stykke skrivebordsteori, som aldrig vil komme til at fungere som lovgivning.

## *4. Lovforslagets styringsmodel åbner for misbrug og magtfordrejning*

Styringen af den almene sektor skal fremover foregå som et samarbejde mellem kommunalbestyrelsen og ledelsen af den enkelte boligorganisation.

Grundlaget herfor skal være almenboliglovens formålparagraf, samt de ændringer hertil som er foreslået i lovudkastet, jf. §§ 6a-6f. Som påpeget ovenfor er disse formålparagraffer (”overordnede styringsmålsætninger”) mere eller mindre selvmodsigende.

På basis heraf skal kommunalbestyrelsen og boligorganisationens ledelse én gang om året mødes til en ”styringsdialog” – dvs. et møde, hvor der træffes aftaler om ”gensidig koordination” og ”særlige indsatser”.

Lejerorganisationerne frygter, at styringsdialogen bliver et redskab, som kommunerne kan tage i anvendelse for at vælte byrder over på boligorganisationerne og deres lejere. Det kan have mange former – lige fra aftaler om genhusning af psykisk syge til anvendelse af afdelingernes beboerlokaler som base for hjemmehjælpere og lignende. Det kan have positiv betydning for kommunen at kunne råde over den almene sektors ressourcer på denne måde. Spørgsmålet er blot: Hvor går grænsen mellem fornuftige aftaler mellem parterne og kommunalbestyrelsens

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

misbrug af deres stilling som den stærke aftalepartner? Hvis den enkelte lejer mener, han i den forbindelse kommer til at betale for noget der i virkeligheden burde betales af kommunen, hvem kan han så klage til: Beboerklagenævnet?, Kommunalbestyrelsen?

### *5. Lovforslaget indeholder en helt utilstrækkelig reform af de almene boligers finansiering*

Lovforslaget medfører, at startniveauet for beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 pct. af den samlede anskaffelsessum (ekskl. bidrag) til 2,8 pct. Det betyder, at beboerbetalingen (kapitaludgifterne) i det første år vil falde med knap 18 pct. og huslejen dermed med 11-12 pct. For en bolig på 100 m<sup>2</sup> og med en typisk husleje på 8.000 kr. på indflytningstidspunktet, vil det medføre et fald i den månedlige husleje på 900-950 kr.

Samtidig ændres en række andre elementer i den gældende finansieringsmodel. Det sker bl.a. for at modvirke de øgede statslige udgifter til ydelsesstøtte, som nedsættelsen af beboerbetalingen isoleret set medfører.

For det første foreslås, at den periode, hvori beboerbetalingen opreguleres, forlænges fra de nuværende 35 år til 45 år.

For det andet foreslås, at reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra  $\frac{3}{4}$  af inflationstakten (valsetaktsregulering) til fuld inflationsregulering, hvorefter  $\frac{3}{4}$ -takten fastholdes i de resterende 25 år. Dette indebærer tilsammen, at det endelige huslejeniveau efter 45 år vil være marginalt højere end efter de gældende regler, mens beboerne i de første mere end 40 år betaler mindre end ved den eksisterende finansieringsmodel. Der vil efter ministeriets opfattelse fortsat være ”plads i huslejen” til at foretage de forbedringer af boligerne, som efterhånden bliver nødvendige for, at de også i fremtiden skal forblive tidssvarende.

For det tredje foreslås, at den maksimale løbetid for lån til finansiering af byggeriet forlænges fra 35 år til 40 år. Efter de gældende regler fastsættes løbetiden af velfærdsministeren efter forhandling med finans- samt økonomi- og erhvervsministeren. Der kan således optages 40-årige lån, hvis det findes hensigtsmæssigt. Da obligationsserier med 40-årig løbetid ikke på nuværende tidspunkt er udbredte, vil den nuværende løbetid på 30 år ikke umiddelbart blive ændret.

For det fjerde foreslås, at den overskydende beboerbetalning i forhold til de optagne lån i hele den 40-årige periode indbetales til staten og ikke som efter de gældende regler til nybyggerifonden. Som følge heraf udskydes indbetalingerne til fondssystemet, herunder til Landsbyggefonden og dispositionsfonden i 5 år. De to sidstnævnte ændringer indebærer, at statens muligheder for at vælge den finansiering, der sikrer de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger forbedres yderligere, samtidig med at beboerne fortsat friholdes helt for renterisikoen i den forbindelse. Finansierings- og støttemodellen foreslås også at gælde for friplejeboliger.

Den nye finansieringsmodel indebærer således, at huslejen i næsten 45 år vil ligge under huslejen efter de gældende regler. Frem til det 20. år indsnævres forskellen mellem den nedsatte beboerbetalning og den nuværende betaling som følge af den hurtigere regulering med hele prisstigningstakten. Fra det 20. år og frem til år 35, hvor reguleringen af beboerbetalingen ophører efter de gældende regler, er nedsættelsen konstant. Herefter aftrappes forskellen og beboerbetalingen bliver højere end efter de gældende regler omkring år 44. I år 45, hvor inflationsreguleringen ophører, vil lejen komme til at ligge knap 2 pct. højere end efter de gældende regler.

For såvel Landsbyggefonden som de lokale dispositionsfonde og nybyggerifonden medfører forslaget alt andet lige, at indbetalingerne hertil mindskes som følge af den længere maksimale



## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

løbetid. Imidlertid vil der være en modsatrettet effekt som følge af, at opreguleringen af beboerbetalingen forlænges med 10 år fra 35 år til 45 år.

For at undgå for store spænd i forhold til alment nybyggeri med tilsagn de seneste år, foreslås det, at der indføres en frivillig mulighed for en bagudrettet tilpasning, således at den nye finansieringsmodel kan benyttes for byggeri, hvor der ved lovforslagets ikrafttræden endnu ikke er godkendt endeligt regnskab.

Det foreslås herudover at forhøje maksimumsbeløbet med 6 pct. i en række kommuner og det foreslås, at der dels indføres et energitillæg til maksimumsbeløbet, så der skabes plads til de merinvesteringer, der er nødvendige for at opfylde de skærpede energikrav, og at den gældende arealgrænse for den enkelte almene bolig sættes op med 5 m<sup>2</sup> til en ny maksimumsgrænse på 115 m<sup>2</sup>, så det ikke går ud over boligarealet, at energiforbruget reduceres gennem bedre isolering

I tabel 2 er vist ministeriets beregninger over huslejekonsekvenserne som følge af forslagene.

Tabel 2. Husleje (1. år) for en almen familiebolig på 90 m<sup>2</sup> opført i Hovedstadsregionen før og efter forslag

	<u>Kr. pr. bolig</u>		Procentvis andel af husleje før
	Årlig	Månedlig	
Husleje i alt før	91.100	7.590	100
Isolerede effekter:			
Nedsat startleje	-10.310	-860	-11
Justering af maksimumbeløb	2.790	230	3
Energitillæg	2.380	200	3
Varmebesparelse	-1.260	-110	-1
Samlet årlig effekt	-6.400	-530	-7
Husleje i alt efter (inkl. varmebesparelse)	84.700	7.060	93

Anm.: Huslejeeffekterne er afrundet til nærmest 10 kr. Boligen er opført til en anskaffelsessum på 19.090 kr. pr. m<sup>2</sup> (ekskl. energitillæg og justering af maksimumsbeløb). Energitillægget og varmebesparelsen er opgjort for et fjernvarmeopvarmet rækkehus. Der er forudsat 100 pct. udnyttelse af energitillæg og 90 pct. udnyttelse af justering af maksimumbeløb. Endvidere er forudsat, at øvrige driftsudgifter i huslejen udgør 325 kr. pr. m<sup>2</sup>

De samlede konsekvenser er vist i tabel 2 for en nyopført almen familiebolig i Hovedstadsregionen med en boligstørrelse på 90 m<sup>2</sup>.

Det ses, at den samlede årlige reduktion af huslejen inkl. varmeudgifter udgør 6.400 kr. for en almen familiebolig på 90 m<sup>2</sup>, svarende til en huslejereduktion på 7 pct.

Endelig foreslås det derfor at nedsætte den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for alment nybyggeri, som kommunerne meddeler tilsagn til i perioden fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Lejerorganisationerne finder, at det prisværdigt, at aftaleparterne har indset, at det er nødvendigt at gøre det almene nybyggeri billigere, og at det kommunale initiativ skal forbedres ved at nedsætte det kommunale grundkapitaltilskud. Det er positivt. Men lejerorganisationerne kan

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

ikke støtte, at forslaget indebærer, at 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte i 2009-2010 dækkes af bidrag fra Landsbyggefonden. Det fremgår heller ikke, hvad der her er planen på længere sigt.

Lejerorganisationerne finder dernæst, at en huslejenedsættelse fra 7.590 kr. pr måned for en 90 kvm. lejlighed til 7060 kr. om måneden (eller 941 kr. pr kvm. om året) ikke er tilstrækkeligt til at sikre, at lavindkomsterne har råd til en almen bolig. Vi vil fortsat have en fattigdomsklemme i det nyere almene boligbyggeri. I en situation, hvor der forventes en voldsom stigning i arbejdsløsheden, som først og fremmest vil ramme lavindkomsterne, er det afgørende, at lavindkomsterne har råd til at bo, ikke mindst i det almene nybyggeri. Hvor ellers?

Lejerorganisationerne forslår derfor, at statens ydelsesstøtte til de almene boliger forbedres, således at boligomkostningerne i boligejerformerne ligestilles, og at det almene nybyggeri løbende får samme statssubsidier som ejerboligbyggeriet. Dette vil ligestille det almene nybyggeri i konkurrencen med ejerboligbyggeriet. Allerede nu, efter kun to års ejerboligkrise, annoncerer banker og ejendomsmæglere med at det er billigere at købe end at leje.

Dernæst forslår lejerorganisationerne, at den individuelle boligstøtte, her især boligsikringen, opreguleres, således at lavindkomstfamilierne har råd til at bo i nyt alment boligbyggeri, uanset familien rammes af arbejdsløshed, sygdom eller lignende.

Lejerorganisationer kan ikke støtte, at reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra  $\frac{3}{4}$  af inflationstakten (valsetaksregulering) til fuld inflationsregulering. Den hidtidige regulering har sikret, at der gik længere tid, for beboerne skulle betale den fulde ydelse, og dette har alt andet lige sikret de almene boliger en bedre konkurrencesituation i en tid, hvor regeringen har lettet ejerboligbyggeriets finansiering, og hvor boligejerne, hver gang renten er faldet, ensidigt har taget gevinsten.

Lejerorganisationer beklager slutteligt, at lovforslaget på ingen måde medvirker til, at det eksisterende højlejebyggeri i den almene udlejningssektor sikres en lavere leje.

Lovforslaget sikrer heller ikke, at kommunerne bygger det almene boligbyggeri, som samfundet har behov for.

### *Lejerorganisationernes 19 forslag til forbedringer af beboerdemokratiet*

#### *Den enkelt lejers rettigheder*

##### *Forslag 1 Lejeren skal have vetoret mod moderniseringer*

Efter de gældende regler kan en afdeling beslutte en total renovering af f.eks. afdelingens køkkener. Efter den praksis, som Østre Landsret har fastlagt, kan en enkelt beboer ikke modsætte sig en sådan køkkenrenovering. Det kan således forekomme, at en beboer, som for nylig har renoveret sit køkken efter råderetsreglerne, må finde sig i, at der bliver installeret et andet og måske ringere køkken, som lejeren til med skal betale for gennem en huslejeforhøjelse.

Det foreslås derfor, at der indføres en veto mod moderniseringer i lejerens egen bolig, dog således, at lejren ikke kan modsætte sig rørgennemføring etc.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

### *Forslag 2 Lejer skal have ret til forandringer uden retableringspligt*

Lejerorganisationerne foreslår, at der som udgangspunkt ikke skal ske retablering ved en lejers forandring (fx forsænket listeloft) i det lejede. Det gælder naturligvis ikke misligholdelse, og forandringer, der forringer brugsværdien.

Begrundelse: Lejere bør ligesom ejere have ret til at sætte et personligt præg på deres bolig.

### *Forslag 3 Lejer skal sikres råderet med godtgørelse*

Der er behov for en tydeliggørelse af regelsættet, således at disse kommer til at virke som det var tiltænkt. Det skal præciseres, at ændringer i henhold til positivlisten (fx energivinduer) ikke er forandringer, men forbedringer.

### *Forslag 4 Lejer skal have ret til at låne til forbedringer til intern rente i stedet for markedsrente*

Lejerorganisationerne anbefaler, at lejer kan låne fordelagtigt i boligorganisationen til forbedringer i henhold til råderetten. Det vil sikre lejeren lånemulighed og billigere rente. Maksimum på 50.000 kr.

### *Forslag 5 Udvidelse af beboerklagenævnets kompetence*

Efter de gældende regler kan beboerklagenævnet pålægge udlejere at lade bestemte arbejder udføre. Der er ingen bestemmelser om sanktioner såfremt udlejer ikke udfører de pågældende arbejder.

Lejerorganisationerne foreslår at udvide Beboerklagenævnets kompetence, herunder at nævnet kan idømme midlertidige lejenedsættelser på grund af mangler fastsætte en tidsfrist for udbedring af mangler, samt videregive en sag til tilsynsmyndigheden med henblik på at tilsynsmyndigheden kan iværksætte en tvangsvedligeholdelsessag.

Alle tre punkter i forslaget tager efter lejerorganisationernes opfattelse sigte på at styrke den enkelte lejer i forbindelse med behandlingen af klager ved beboerklagenævnet, samt at sikre at boligorganisationerne hurtigst muligt udfører de påbudte arbejder. Tilsvarende regler gælder for huslejenævnsager i privat udlejningsbyggeri. Det skal gennem reglerne sikres, at pålagte lejenedsættelser, som skyldes langsommelighed el.lign. i boligorganisationen, betales af denne. Til Beboerklagenævnet tilknyttes en byggesagkyndig, fx i lighed med ordningen vedrørende en social sagkyndig

### *Forslag 6 Opkvalificering af nævnsmedlemmernes kompetence*

Lejerorganisationerne foreslår, at der skal ydes et obligatorisk vederlag til de menige nævnsmedlemmer i beboerklagenævnet samt betales for nævnsmedlemmernes tilknytning til en forening eller lign., der tager sig af medlemmernes opkvalificering og løbende opdatering mht. lovgivningen. Medlemmer og suppleanter skal være medlem og deltage i kurser m.v. for at bevare pladsen i nævnet.

I dag er der flere foreninger, der beskæftiger sig med uddannelse af nævnsmedlemmer, f.eks. Boligselskabernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, KL, ligesom der eksisterer en forening for Formænd og sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn. Det offentlige bør støtte Lejerorganisationerne i at udvikle deres uddannelsestilbud, herunder skabe fælles konferencer og andre former for erfaringsudveksling. Deltagelse i ajourføringskurser mv. bør give point, som skal erhverves for at sikre kvalifikation til udpegning til nævn.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

### *Forslag 7 Lejer får ret til at se bilagsmateriale for afdeling og boligorganisation*

Forslaget har til formål at fremme åbenhed i den almene sektor. For at undgå en for voldsom administrativ belastning forslås forslaget afgrænset, således at der skal anmodes om indsigt i enkeltsager

### *Forslag 8 Mulighed for at medtage bisidder på afdelingsmødet*

Lejerorganisationerne forslår, at såfremt der er en lejerforening i afdelingen eller at afdelingsbestyrelsen har indgået en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, har afdelingsbestyrelsen ret til at invitere en person fra lejerorganisationen med til afdelingsmøder eller lignende. Denne person har taleret, såfremt afdelingsmødet godkender dette.

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

### *Afdelingens rettigheder*

#### *Forslag 9 Afdelingen får ret til at vælge sammenlægning / opdeling af afdelingen*

Lejerorganisationerne fremsætter dette forslag, dog således, at afdelinger under 60 lejemål ikke kan opdeles i mindre enheder. Undersøgelser af beboerdemokratiet har vist, at beboerdemokratiet fungerer bedst i afdelinger 60 - 80 lejemål. Der bør derfor være regler, der af denne grund sikrer, at afdelingerne ikke bliver for små. Yderligere er det hensigtsmæssigt for at opnå stordriftsfordele, at afdelingerne ikke bliver for små. Omvendt er det vigtigt af hensyn til beboerdemokratiets arbejdsvilkår, at fremme, at større afdelinger opdeles i mindre afdelinger. Det kunne gøres med en oplysningskampagne eller ved at gøre punktet til et fast punkt på afdelingens dagsorden hvert 3. år.

Mindretalsbeskyttelsen kan bestå i, at en beslutning om opdeling eller sammenlægning skal bekræftes ved en urafstemning.

#### *Forslag 10 Ret til at vælge administrator*

Det foreslås at der arbejdes med en model, hvorefter afdelingen får ret til selv at vælge, hvilken almen administration, der skal administrere afdelingen. Forslaget skal ses som et alternativ til en afdelings udtræden af boligorganisationen. Samtidig foreslås en obligatorisk mæglingprocedure forud for både afdelingens skift af administrator samt udtræden af boligorganisationen. Endelig foreslås det, at der skal gælde en mindretalsbeskyttelse for beslutningen på afdelingsmødet. Rent praktisk kan skiftet af administrator efter lejerorganisationernes opfattelse finde sted som en udlicitering af administrationsopgaven som én samlet entreprise, der omfatter huslejeopkrævning, økonomistyring, ledelse af de ansatte, udlejning, byggeteknisk tilsyn og rådgivning samt sekretariatsbetjening af afdelingen

#### *Forslag 11 Afdelingsbestyrelsen får ret til at medtage bisidder ved interne og eksterne møde*

Forslaget har til formål at sikre afdelingsbestyrelsen kompetent og uafhængig rådgivning. Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange afdelingsbestyrelsesmedlemmer har vanskeligt ved at gennemskue den almensektor opbygning, og sektorens regler og retningslinier for drift mv., og at der derfor er et stort behov for en uafhængig rådgivning.

Det er lejerorganisationernes erfaring, at hvis der åbnes for en dialog mellem forretningsfører og afdelingsbestyrelse byggende på et ligeværdigt informationsgrundlag undgås mange af de frustrationer over beboerdemokratiet, som opleves rundt omkring.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

### *Forslag 12 Ret til medbestemmelse ved ansættelse af ledende ejendomsfunktionær*

Lejerorganisationerne finder, at det nære beboerdemokrati skal videreudvikles og gøres mere tidssvarende, således at beboerne får en mere direkte adgang til at få indflydelse på deres dagligdag.

Den gældende situation, hvor det er boligorganisationen, der ansætter og afskediger personalet ude i de enkelte afdelinger, er formynderisk og en forældet betonagtig opfattelse af beboerdemokratiet.

Dette formynderi bliver ikke mindre af, at flere og flere boligorganisationer går sammen i mammutorganisationer, hvor der er meget langt fra organisationsbestyrelsen til den enkelte afdelingsbestyrelse.

Skal den almene sektor overleve, som en boligform med en folkelig opbakning, hvor dem der bor i de enkelte kvarterer føler, at de har en reel indflydelse på deres dagligdag, må flere og flere beslutninger lægges ud til de enkelte afdelinger.

Den private andelsboligform er langt mere populær i befolkningen, end den almene boligform. Det skyldes ikke mindst, at beboerne i de private andelsboliger har en reel indflydelse på deres nære forhold. Skal den almene sektor kunne modstå det politiske pres på at omdanne denne boligform til andre ejerformer, må den almene sektor forny sig, og give efter for ønsket om at have indflydelse på de nære bovilkår.

På denne baggrund forstår lejerorganisationerne, at de enkelte boligafdelinger får ret til at kræve, at den enkelte medarbejder, som ikke er ønsket af beboerne, ikke udfører arbejde i bebyggelsen.

### *Forslag 13 Afdelingsbestyrelsen skal have forelagt 5 års regnskabstal, samt oversigt med sammenlignelige nøgletal*

Forslaget har til formål at sikre at lejerne får en tidssvarende og meningsfyldt information til en regnskabs- og budgetvurdering.

Det er særdeles kritisabelt, at der ikke er en forpligtigelse til en bedre regnskabsmæssig information til afdelingsbestyrelse og for den sags skyld også organisationsbestyrelsen. Nøgletal, statistik m.v. skal udarbejdes af det nyoprettede uafhængige tilsyn med boligorganisationerne. Se nedenfor.

### *Forslag 14 Afdelingen skal have ret til indmeldelse i lejerforeninger*

Det foreslås, at afdelingen får adgang til at tegne et medlemskab som juridisk person/en sekretariatsaftale med en lejerorganisation.

Retstilstanden er efter ministeriets opfattelse den, at der kan indgås et medlemskab eller sekretariatsaftale med en lejerforening, hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Som anført ovenfor er det organisationsbestyrelsen, som i givet fald indgår den konkrete aftale på afdelingens vegne.

Lejerorganisationerne har foreslået, at afdelingen får ret til at tegne et medlemskab som juridisk person/en sekretariatsaftale med en lejerorganisation uden organisationsbestyrelsens samtykke. Lejerorganisationerne anfører, at Folketingets Ombudsmand har fastslået, at det ligger inden for en boligafdelings hovedformål at indgå aftaler om medlemskab af en lejerforening eller at indgå

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

sekretariatsbistandsaftale med en lejerforening. Alligevel hindres sådanne medlemskaber/aftaler somme tider af, at boligorganisationerne ikke vil anerkende afdelingernes ret til at indgå sådanne aftaler.

Forslaget har til formål at sikre afdelingsbestyrelsen kompetent og uafhængig rådgivning. Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange afdelingsbestyrelsesmedlemmer har vanskeligt ved at gennemskue den almene sektors opbygning, og sektorens regler og retningslinier for drift m.v., og at der derfor er et stort behov for en uafhængig rådgivning.

Dertil kommer, at forslaget er en naturlig konsekvens af principperne om foreningsfrihed i grundloven og i Den Europæiske Menneskeretskonvention. Lejerorganisationerne bemærker, at princippet om foreningsfrihed også gælder for juridiske personer som f.eks. almene boligafdelinger. Medlemskab af lejerorganisationer kan dermed ikke sidestilles med almindelige driftsaftaler om vejledning og lignende.

### *Andre forslag*

*Forslag 15 Nye regler vedrørende overskudsbudgettering i afdelingen, samt opstramning af regler om henlæggelser.*

Lejerorganisationerne foreslår følgende: At der indføres en overskudssaldo i standardkontoplanen for almene boligafdelinger. Driftsoverskuddet i år 1 skal indsættes som indtægt i budget for år 3. Lejerorganisationerne har beregnet, at dette vil medføre en væsentlig på de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

At de nuværende regler om hensættelser til vedligeholdelse og fornyelse ændres, således at det sikres, at disse henlæggelser skal basere sig på en tilstandsvurdering. I praksis fortolkes reglerne i øjeblikket således, at det er tilstrækkeligt, hvis forretningsføreren i forbindelse med den årlige budgetlægning udarbejder en ti-årig oversigt, hvor der er opført skønnede beløb til vedligeholdelse og fornyelse af de enkelte bygningsdele. Dette er efter lejerorganisationernes opfattelse utilstrækkeligt.

I mange afdelinger henlægges der for lidt, fordi udarbejdelsen af ti-årsoversigten er for svagt funderet, byggeteknisk og økonomisk. I andre afdelinger henlægges for meget, hvilket viser sig ved, at der er en meget stor ultimosaldo på kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401).

Den ti-årige oversigt skal baseres på en detaljeret kvalitativ rapport over tilstanden for samtlige bygningsdele, og denne rapport skal opdateres årligt.

Kun på denne måde kan det sikres, at de nuværende beboere er med til at betale for den løbende nedslidning af bebyggelsen.

Der må indføres statslige standarder for hvordan denne tilstandsvurdering skal foregå med hensyn til detaljeringsgrad og beskrivelse.

I princippet burde en tilstandsvurdering strække sig over f.eks. 40 år, men i praksis kan dette vanskeligt lade sig gøre, idet det er næsten umuligt at skønne over en bygnings nedslidning over en så lang periode. I stedet bør der fastsættes et minimum for ultimosaldoen på konto 401. I praksis anvendes den regel, at ultimosaldoen skal svare til eet års gennemsnitsforbrug til vedligeholdelse i den foregående 10-års periode. Dette princip burde indføres i selve loven.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

### *Forslag 16 Minimumsgrænse for dispositionsfonden*

Lejerorganisationerne forslår, at det præciseres, at henlæggelser til dispositionsfonden ikke kan overstige den i bekendtgørelsen fastsatte minimumsgrænse. Opgørelsen af minimum skal bygge på en opgørelse af både likvide og ikke likvide midler.

### *Forslag 17 Lejetab pga kommunens krav om ledige lejligheder skal dækkes af kommunen*

Lejerorganisationerne forslår, at lejetab pga kommunens krav om ledige lejligheder ikke skal dækkes af dispositionsfonden, men af kommunen.

### *Forslag 18 Positivliste for arbejdskapitalen*

Det forslås, at der udarbejdes en positivliste for anvendelse af arbejdskapitalen, samt at der indføres en generel grænse for arbejdskapitalen.

### *Forslag 19 Oprettelse af uafhængigt tilsyn med den almene sektor*

Det forslås, at der oprettes et uafhængigt organ, som overtager den tilsyns- og ankefunktion, som kommunerne har i dag. For eksempel tilsyn med regnskaber og afgørelse af tvister om budget og regnskaber etc. Det skal præciseres, at enkeltlejere og afdelingsbestyrelsesmedlemmer har adgang til at rejse sag herom.

Det skal videre præciseres, at det uafhængige organ skal træffe afgørelser i alle sager, der ikke kan behandles af beboerklagenævnet.

Herudover skal det uafhængige organ have til opgave at udarbejde en database og en statistik over den almene sektors økonomi, således at denne kan anvendes som nøgletal for de enkelte boligorganisationer og afdelinger.

Organet skal som en slags ombudsmandsinstitution henlægges under Velfærdsministeriet, og tilrettelægges sit arbejde i samarbejde med organisationerne.

Vi udsendte samtidigt følgende pressemeddelelse:

*”Ingen fremskridt for beboerdemokrati og lejerindflydelse.*

I øjeblikket er forligsaftalen, torsdag d. 26. marts 2009, mellem Regeringspartierne, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre, vedrørende den almene udlejningssektors fremtid ved at blive omsat til lovforslag.

Det skuffer de to lejerorganisationer - Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger – at forligsaftalen ikke betyder en udvidelse af beboerdemokratiet, uanset at lejerorganisationerne i underudvalget til det af forligsparterne nedsatte udredningsudvalg har afleveret 21 forslag hertil.

Tværtimod begrænser aftalen lejernes mulighed for selv at styre vilkårene i deres boligområde. For eksempel får boligorganisationen mulighed for, i forbindelse med renoveringer og arbejder at tilsidesætte lejernes beslutning, på et fælles afdelingsmøde i den lokale boligafdeling i kommunen. Kun når det gælder modernisering af den enkeltes køkken og toilet, har afdelingsmødet fortsat kompetencen.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009**

Lejerorganisationernes forslag om at give den enkelte ret til at veto en modernisering af køkkenet eller toilet er henlagt i en syltekrukke til 1. april 2010.

Fremover kan kommunen og boligselskabets bestyrelse ovenfra på lukkede såkaldte ”dialogmøder” tilrettelægge store væsentlige beslutninger om udlejningsregler, anvisning, boligsociale planer og store renoveringer. Det kan ske hen over hovedet på beboerdemokratiet i de lokale bebyggelser og uden respekt for den enkeltes ret til indflydelse på egne bovilkår. Og på trods af dette stærkt intensiverede ”dialog” samarbejde fortsætter kommunen som tilsynsmyndighed og tvistinstans.

Lejerorganisationerne vender sig også mod den måde, hvorpå udredningsarbejdet, der ligger til grund for aftalen, er foregået på. Arbejdet med udredningen foregik i et hemmeligt forhandlingsforløb mellem ministeriernes repræsentanter og repræsentanter for Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening. Lejerorganisationerne fik kun lov til at sidde i et underudvalg om beboerdemokrati, og Lejerorganisationernes forslag blev omhyggeligt bortcensureret, da den endelige udredning blev udarbejdet.

Det tegner ikke godt for lejerne.”

### **4.4. B 164 Forslag om opfyldelse af plejeboliggarantien.**

Forslaget blev fremsat den 3. april 2009 af Socialdemokraterne. Efter forslaget pålægges regeringen inden den 1. november 2009 at iværksætte tiltag, der kan sikre, at plejeboliggarantien opfyldes, så ældre sikres en plejebolig inden for 2 måneder, at plejeboliggarantien bliver mere fleksibel, og at målsætningen om en tidssvarende plejeboligstandard opfyldes.

De konkrete initiativer, som regeringen pålægges, omfatter:

1. Årlig opfølgning på, om plejeboliggarantien overholdes.
2. Hurtig udfasning af utidssvarende § 192-boliger.
3. Mere fleksibel garanti, så garantien ikke bortfalder, hvis borgeren siger nej til det første tilbud.

### **4.5. B 162 Forslag om forbedring af lejerens retstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.**

Forslaget blev fremsat den 3. april 2009 af Socialdemokraterne. Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen senest den 1. januar 2010 at udarbejde forslag til regler, der skal sikre,

1. at kommunen, såfremt den modtager en dokumenteret henvendelse fra en lejer om en usund bolig, inden 14 dage skal rekvirere en uafhængig teknisk analyse, der afklarer, om boligen er usund,



## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009**

2. at kommunen, såfremt der foreligger en positiv analyse, der viser, at der er skimmelsvamp el.lign. i boligen, herefter kontakter embedslægen med henblik på, at denne afklarer, om boligen på baggrund af den tekniske analyse skal erklæres for usund og dermed uegnet til beboelse,
3. at kommunen, såfremt en bolig af embedslægen er erklæret for uegnet til beboelse, straks skal stille en midlertidig erstatningsbolig, et hotelværelse el.lign. til rådighed for lejeren,
4. at kommunen sikrer, at der udføres en uafhængig teknisk analyse, der afklarer, om årsagen er en mangel eller misligholdelse forårsaget af udlejer eller lejer, og at der ud af byfornyelsesmidlerne afsættes midler til støtte for den uafhængige tekniske analyse af forekomsten af skimmelsvamp og til analysen af årsagen til fremkomsten af skimmelsvamp el.lign. -udgif-terne finansieres af stat og kommune,
5. at kommunen, såfremt en bolig er erklæret usund, påbyder udlejer at udarbejde en renoveringsplan og inden for en frist udbedre boligen efter denne, og at kommunen efterfølgende kvalitetskontrollerer arbejdet,
6. at der ud af midlerne i Boligselskabernes Landsbyggefond og i Grundejernes Investeringsfond for henholdsvis den almene og den private udlejningssektor afsættes midler til støtte til udbedring af boligerne,
7. at parterne i sagen, dvs. udlejer og lejer, af kommunen løbende informeres om ovennævnte tiltag og resultater af analyser m.v.

### **4.6 B 168 Forslag til energibesparelser i privat udlejning, udvidelse af huslejenævnets kompetence og ændring af boligreguleringsloven.**

Forslaget blev fremsat den 3. april 2009 af Socialdemokraterne. Efter forslaget opfordres regeringen til senest den 1. november 2009 at fremsætte lovforslag, der indeholder følgende ændringer i lejeloven og boligreguleringsloven:

1. Huslejenævnet skal på en beboerrepræsentations opfordring pålægge udlejeren at gennemføre et projekt med energiforbedrende arbejder, såfremt
  - a) der er tale om et projekt, som af en autoriseret energikonsulent er kategoriseret som væsentligt energibesparende (energibesparelserne skal f.eks. kunne tjene projektomkostningerne hjem på maksimalt 10 år),
  - b) der på boligreguleringslovens § 18 b-konto henstår mindst 1 års hensættelser,
  - c) vedligeholdelsesandelen i projektet udgør mindre end 25 pct.,
  - d) beboerrepræsentationen har anvist finansieringsmulighed for projektet, f.eks. parallel til lejelovens § 46 a, stk. 2, og/eller boligreguleringslovens § 18, stk. 4, og

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009**

e) beboerrepræsentationen uden held har forsøgt at indgå aftale med udlejeren om gennemførelse af et sådant projekt.

Såfremt udlejeren ikke efterkommer huslejenævnets påbud, registreres og sanktioneres udlejeren efter lejelovens § 113 (klippekontorsordningen). Alternativt kan der indføres adgang til, at Grundejerns Investeringsfond iværksætter og administrerer arbejderne i lighed med Grundejerns Investeringsfonds muligheder efter § 60 i boligreguleringsloven.

2. Huslejenævnet skal desuden have kompetence til at kunne pålægge udlejeren at gennemføre et forarbejde til et projekt med energiforbedrende arbejder. Forarbejdet til energirenovierungsprojektet kan finansieres af ejendommens vedligeholdelseskonto.

3. Endelig skal boligreguleringsloven ændres således, at der ikke kan udlejes efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, førend ejendommen er i tidssvarende energimæssig stand.

### **4.7. B 171 Forslag til en forstærket social- og integrationsmæssig indsats på skole-, dagtilbuds- og boligområdet.**

Forslaget blev fremsat den 3. april 2009 af S og SF. Efter forslaget skal Folketinget pålægge regeringen inden den 1. november 2009 at fremsætte de nødvendige forslag, der kan opfylde følgende målsætninger:

1. Bedre spredning af almene boliger: Flere kommuner skal i fremtiden påtage sig det nødvendige boligsociale ansvar og herunder sikre, at der sker en større spredning af almene boliger, så kommuner med en høj befolkningstæthed og en lille andel af almene boliger forpligtes til at sørge for, at en vis andel af tilvæksten af nye boliger skal være almene boliger.

2. En mere blandet elevsammensætning i alle skoler: Elevsammensætningen i landets skoler skal afspejle det omkringliggende samfund. Herunder skal fri- og privatskoler, der i dag har et meget lille eller ikkeeksisterende optag af børn med svag hjemmebaggrund, herunder elever med dårlige danskundskaber, i fremtiden pålægges at bidrage til både den sociale og den integrationsmæssige opgave.

3. Udsatte børn skal være tilknyttet dagpleje, vuggestue og børnehave i lige så høj grad som den øvrige børnegruppe.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009**

### **4.8. B 163 Forslag om fremrykning af investeringer i handicapboliger.**

Forslaget blev fremsat den 3. april 2009 af Socialdemokraterne. Efter forslaget pålægges regeringen inden den 1. november 2009 at iværksætte tiltag, der kan sikre, at investeringer i handicapboliger fremrykkes for at opnå bedre boligforhold for borgere med handicap og for samtidig at sikre flere arbejdspladser.

### **5. Udlejning af ejerlejligheder - en tikkende bombe under lejernes rettigheder.**

Ejerboligmarkedets krise har ført til, at flere og flere ejerlejligheder udlejes. Hvor 37,7 % af ejerlejlighederne var udlejet i 1998, er det 44,1 % i dag.

I alt 116.258 af de 263.696 ejerlejligheder blev i 2008 beboet af en lejer, og ikke af ejer. Samlet bor der i dag relativt færre i egen bolig, end sammenlignet med tidligere. Regeringens ideologiske ønske om at fremme ejergenet, er dermed fuldstændigt ødelagt af den boligboble, som regeringen selv har bidraget aktivt til.

For lejerne er denne udvikling et tveægget sværd. På den ene side betyder ejerboligmarkedet krise, at udbuddet af boliger til leje stiger.

På den anden side er det ikke rimelige boligforhold, der tilbydes lejererne. Alt for ofte bliver ejerlejlighederne i den ældre ejendomssektor udlejet med ulovlige tidsbegrænsninger. Tidsbegrænsninger, der betyder, at lejererne bliver tilpas "føjelig", for alternativet er et siksak rundt på boligmarkedet efter en tryk bolig.

Det er ofte heller ikke en rimelig husleje. De nybyggede ejerlejligheder udlejes til fri husleje, ofte en leje på over 10.000 kr. om måneden, medens de ældre ejerlejligheder udlejes efter devisen "går den, så går den". Heldigvis kan en lejer af en ældre ejerlejlighed ofte få nedsat lejen til det niveau, andre lejere betaler for tilsvarende kvalitet mv., men mange tør ikke benytte den mulighed, fordi de har et tidsbegrænset lejemål.

Den øgede usikkerhed for lejerne kommer hver gang, ejerboligmarkedet går i krise. Selv om over 95 % af boligejerne har været vindere, så benyttes de sidste 5 % i en ublu kampagne, som skal føre til et politisk indgreb, der tilsidesætter lejerens rettigheder. Det skete i 1991, og det vil ske igen, hvis tvangsauktionerne kommer fra det nuværende niveau på ca. 300 om måneden op på et niveau med 1800 om måneden, som vi så sidst i 1980-erne.

For lejererne er det helt centralt, at der ikke systematisk kan udlejes tidsbegrænset med den begrundelse, at salgstidspunktet er dårligt. Hvis dette bliver en generel mulighed, viser erfaringerne, at 10 mandsselskaber, virksomheder og velhavere vil bundtopkøbe ejerlejligheder

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

til ren spekulation. Samtidigt vil huslejekontrollen blive sat ud af kraft, med den konsekvens, at lejerens skal betale for ejerlejlighedskøberens salgsproblem.

Lejerens boligbehov skal løses med nybyggeri af betalelige og trygge udlejningsboliger, boligejerens problem viser, at der for længst burde være indført en regulering af ejerboligmarkedet, der sikrede en tryk udvikling. Det er kun de færreste boligejere, der køber bolig for at spekulere.

### 6. Redegørelse om ungdomsboligsituationen

Det er lykkedes, at få Ungdomsboligrådet til bredt at behandle ungdomsboligsituationen. Det har ført til en række overvejelser fra ministeriet om de generelle tendenser på området, set i lyset af de rapporter, ministeriet har bestilt fra AKF. Ministeriet skriver blandt andet:

”Antallet af unge mennesker har store udsving set over en længere årrække. Lige nu er der usædvanligt få unge: antallet af unge i 18 – 29-års alderen er faldet med 200.000 individer - fra 950.000 til 750.000 - siden begyndelsen af 1990'erne. Omvendt vil antallet af unge i løbet af de næste 10 år stige med 100.000 for derefter igen at falde med næsten samme antal over en årrække. Hovedparten af den midlertidige stigning i de næste fem år sker i aldersgruppen 18 – 24 år, hvor unge mennesker typisk flytter hjemmefra for første gang.

Samtidigt fortsætter en tendens til at de unge søger imod de større byer og deres uddannelses- og beskæftigelsesmuligheder. Som påpeget i den afsluttende rapport om unge på boligmarkedet, prioriterer unge studerende kort afstand til deres uddannelsessted og til storbyens kultur- og forlystelsestilbud, når de vælger bolig. Tendensen til at de unge flytter senere hjemmefra fortsætter også.

Velstanden blandt de unge ligesom for øvrige befolkningsgrupper er steget igennem de senere år. Men studerendes indkomster er fortsat beskedne. Unge har større forventninger til boligens størrelse og faciliteter og de traditionelle gangkollegier er blevet mindre attraktive i deres øjne. Tidens økonomiske afmatning vil også bevirke at ungdomsarbejdsløshed kommer til at stige mærkbart, om end fra et historisk lavt niveau.

Helt overordnet konkluderer udredningen, at udsatte unge ønsker sig deres egen bolig, der er billig og ligger tæt på de områder, hvor de har deres daglige gang og sociale liv. De udsatte unge oplever imidlertid det er vanskeligt at skaffe en bolig specielt i de byer, hvor der er pres på boligmarkedet. Når udsatte unge flytter i egen bolig oplever de, at det er svært at fastholde boligen.

Udredningen understreger, at udsatte unge er en sammensat gruppe, der er vanskelig at definere. Udredningen finder dog at de udsatte unge ofte kommer fra socialt belastede hjem og viderefører den negative sociale arv. De udsatte unge er ofte marginaliserede i forhold til uddannelse og arbejdsmarked. De har et begrænset økonomisk råderum og socialt netværk.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009

Ifølge AKF-undersøgelsen fordeler de udeboende 18-29-årige sig således på de forskellige boligejerformer (Danmarks Statistik, 2004):

Udeboende 18-29-årige fordelt efter ejerformer, 2004

Antal/ Procent	Ung- doms- bolig	Almen bolig- organis- ation	Private andels- boliger	Ejer- lejligh- hed	Øvrige ejer- boliger	Private leje- boliger	Øvrige	Total
1000 stk	44	99	60	43.	134	192	22	596
Total (%)	7,4	16,6	10,1	7,4	22,5	32,3	3,7	100

Når man vurderer udviklingen i antal og priser af en specifik boligejerform, må det ske på baggrund af en samlet vurdering af samspillet mellem de boligformer, der er til rådighed. Eksempelvis har den konjunkturfremgang, der igennem en årrække har resulteret i højere andelsboligpriser, også haft den virkning, at flere forældre har været i stand til selv at investere i - eller hjælpe med finansieringen af - en andels- eller ejerbolig til deres børn. Samtidig er der grupper, som økonomisk kan komme i klemme på grund af udviklingen. For disse grupper kan det være afgørende, at der er tilgængelige almene boliger og ungdomsboliger.

Endelig bør man ved vurderingen af prisforhold på "det øvrige boligmarked" være opmærksom på, at der aktuelt bliver vendt op og ned på de tendenser, der har været gældende de senere år. Der er tegn på, at priserne for visse boligtyper er faldende eller har stabiliseret sig. Ikke mindst ser stigningen i andelsboligernes priser ud til at være bremset. Den økonomiske afmatning er dog af nyere dato, og der savnes endnu solide tal for dens bolig-mæssige konsekvenser.

Generelt viser AKF/Kuben rapporten:

At de unge klarer sig inden for rammerne af det eksisterende boligmarked ved "ukonventionelle" løsninger, f.eks. bofællesskaber m.v.

At det er afgørende for de unge at benytte sig af deres netværk, når de skal etablere sig på boligmarkedet.

At unge uden et stærkt/relevant netværk kan have vanskeligt ved at komme ind på boligmarkedet.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2009**

At de boligsøgende unge giver udtryk for, at ønsket om en billigere bolig ikke er blandt de væsentlige årsager til, at de vil flytte bolig.”