

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Beretning

Perioden fra 22. februar til d. 6. juni 2013

Indholdsfortegnelse	
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Lejelovsforhandlingerne
4.	Forslag i Folketinget
4.1	SRSF regeringens lovforslag om en energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 109
4.2	SRSF regeringens lovforslag om fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere, midlertidig genhusning, forenkling vedrørende skillevægsarbejder og udbetaling af ungdomsboligbidrag m.v., L 114
4.3	SRSF regeringens lovforslag om kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v., L 99
4.4	SRSF regeringens lovforslag om benyttelse af helårsboliger til fritidsformål, L 149.
4.5	Forslag om udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved salg af andelsboliger og indførelse af karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom m.v., L 191
4.6	SRSF regeringens forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering, L 220.
4.7	Forslag til genindførelse og udvidelse af BoligJobordningen og udvidelse af ordningen om skattekreditter for forsknings- og udviklingsaktiviteter, L 216.
5	Energiministerens energinetværk
6.	Tabel over fordelingen af almene boliger på kommuner

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

1. Den politiske situation

I en måling fra 29.april 2013 foretaget af Epinion for DR Nyheder står EL til at få 14,9 procent af stemmerne, mens SD står til at få 16,3 procent af stemmerne. Det betyder, at der er kamp om at være det andet største parti i Folketinget, hvor Dansk Folkeparti i den nye måling får 15,7 procent af stemmerne. Inden for den statistiske usikkerhed er det altså muligt, at de tre partier lige nu er lige populære i den danske befolkning. Enhedslisten er aldrig blevet målt højere i en Epinion. I juni 2012 stod de til at få 13,6 procent af stemmerne. I målingen går SD tilbage med et mandat i forhold til målingen fra midten af marts. Også de to andre regeringspartier De Radikale og SF går tilbage med henholdsvis to og et mandat. Målt i mandater går Enhedslisten frem fra 21 i marts til 26 i dag - hele 14 flere mandater end ved valget i september 2011. Målingen er foretaget mellem den 22.april og den 28.april, altså både op til og under Enhedslistens årsmøde i weekenden. Blå blok går samlet tilbage med et mandat, men ligger stadig til et solidt flertal med 99 mandater mod rød bloks 76 mandater. Venstre med Lars Løkke Rasmussen i spidsen vinder et enkelt mandat. Det betyder, at Venstre i dag står til 54 mandater - 30,6 omregnet til procentandel 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	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		
Epinion	11/4 - 2012	7,8	6,6	20,8	9	3,3	0,9	33,4	13,4	4,7		
Epinion	27/6 - 2012	13,6	5,8	16,3	8,3	4,5	0,9	33,6	12,8	4,1		
Epinion	22/10 - 2012	9,1	6,8	19,9	7,8	4,2	0,8	31,6	14,7	5,1		
Epinion	29/04 - 2013	14,9	4,1	16,3	8,2	3,7	0,3	30,6	15,7	6,2		

Note. Kilde DR og Epinion.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

2. Den samfundsøkonomiske situation

Det Økonomiske Råd har den 28. maj 2013 offentliggjort sin forårsrapport. Rådet, også kaldet Vismændene, forventer tidligst i 2014 en fremgang i dansk økonomi, der er stor nok til at øge beskæftigelsen. Det Økonomiske Råd anbefaler derfor, at finanspolitikken for 2014 lempes i forhold til det planlagte.

Formand for Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE), professor Per Kongshøj Madsen, der er medlem af Det Økonomiske Råd, er helt enig i behovet for at gøre mere for at holde hånden under økonomien. Han siger i en kommentar til rapporten: ”De offentlige finanser er i fin form og det er forsvarligt at føre en mere lempelig politik end den hidtidige planlagte. I lyset af de meget lave vækstudsigter og vores grundlæggende sunde offentlige finanser, så bør mulighederne for at lempe finanspolitikken udnyttes”.

Nedenfor ses hovedtallene i Rådets prognose. Prognosen er samlet med den faktiske udvikling fra 2007. Det ses, at væksten i BNP igen er meget lav. Væksten i BNP er et udtryk for den samlede efterspørgsel, med svage vækstudsigter er god grund til at stimulere efterspørgslen yderligere. Derfor forventer mange økonomer et Finanslovsudspil for 2014, der indeholder skattelettelser og/eller øgede offentlige investeringer, mest sandsynligt i form af tilskudspakker. Det er her afgørende, at lejerne kommer med på banen. Grundlaget har vi fået lagt gennem arbejdet i energinetværket, hvor vi sammen med udlejerne blandt andet forslår en tilskudsordning til energirenoveringer i den privatejede udlejningssektor.

Prognosens hovedtal

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BNP vækst (pct.) i Danmark	1,8	-1,2	-4,7	1,3	1,0	-0,5	0,2	1,8	1,9
Offentlig saldo (mia. kr.)	66	59	-47	-47	-35	-75	-28	-31	-40
Betalingsbalance (mia. kr.)	30	38	65	97	101	95	73	60	57
Ledighed (1.000 pers.)	106	52	98	114	108	118	120	123	122
Stigning i lønomk. (pct.)	4,3	4,2	2,9	2,6	2,3	1,9	1,8	2,1	2,3
Inflation (pct.)	2,0	3,1	1,4	2,5	2,5	2,5	1,9	1,8	1,8
Stigning i kontantpris (nom)	4,5	-3,7	-13,8	0,4	-2,8	-3,4	1,2	1,2	2,6

Det er afgørende for at tilliden til øget privat forbrug, at arbejdsløsheden falder. Prognosen for nettoledigheden, dvs. kort sagt ledigheden for de forsikrede lønmodtagere, er ikke gunstig. Den forventede bruttoledighed, som også omfatter personer i aktivering, udgør i 2014 155.000 personer, og den samlede ledighed, opgjort efter EU standard, ligger lige nu på 208.000. Udsigten til svag vækst og stigende ledighed understreger behovet for at øge efterspørgslen.

3. Lejelovsforhandlingerne

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Efter folketingsvalget den 15. september 2011 vedtog den nye regering at fortsætte ledelsen af forhandlingerne om lejelovsforenklinger.

Det blev vedtaget, at forhandlingerne forløber i to klumper. 1. klump omhandler 3 faser hver med materielle ændringer i lejelovgivningen. 2. klump omhandler sammenskrivning af Lejeloven og Boligreguleringsloven, samt flytning af kapitler fra Boligreguleringsloven til anden lovgivning (fx benyttelse af boliger).

De to første faser i 1. klump omhandler de materielle ændringer, som parterne har indgået forlig om. De blev med undtagelse af et par elementer, der er udskudt, færdigforhandlet december 2012. Tredje fase, der skal forløbe januar/februar 2013, omhandler ministeriets udspil til forslag til materielle ændringer på området vedligeholdelse og varslinger. Denne fase kom ind, fordi den borgerlige regerings minister for at forestå forhandlingerne betingede sig, at ministeren fik lov til at fremlægge ønsker til ændringer på disse områder, fordi ministeren anså parternes resultat for at være for tyndt.

Den holdning overtog den nye regerings minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen. December 2012 afleverede organisationerne som aftalt en færdigforhandlet fase 1 og 2.

Herefter skulle ministeriet fremlægge sine forslag til fase 3. I januar kontaktede vi uformelt ministeren med henblik på at ministeriet fremlægger forslag, som kan stille lejeren bedre. Der gik herefter over 4 måneder, hvor der intet skete.

Den 8. maj 2013 modtog vi ministeriets udspil. Frank Bundgaard, afdelingschef, skrev:

”Med udgangen af 2012 har ministeriet og lejer- og udlejerorganisationerne afsluttet de første 2 faser af det aftalte forhandlingsforløb om forenkling og modernisering af lejelovgivningen ved at udmønte enighedslstens punkter vedrørende de to faser i lovbestemmelser. Kravet for at gå videre med udmøntning af fase 3 i lovbestemmelser er dermed opfyldt.

I fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenklede og moderniserede regler for vedligeholdelse og for varsling af lejeforhøjelser. Efter det aftalte forhandlingsforløb er det ministeriet, der præsenterer, hvilke elementer der skal indgå i fase 3.

Elementerne er beskrevet nærmere i vedlagte notat af 23. april 2013. Det er ministeriets opfattelse, at de 6 elementer, der er medtaget, vil sikre, at parterne i forhandlingsforløbet vil kunne opnå den rette balance inden for fase 3 mellem lejere og udlejere.

Efter det aftalte forhandlingsforløb er det et krav for at fortsætte til fase 4 om sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler i én lov, at alle elementer i fase 3 udmøntes i konkrete forslag til forenkling og modernisering.

Som for fase 1 og 2 har ministeren fastsat en tidsmæssig grænse for udmøntningen.

Udmøntningen skal således være godkendt af organisationerne inden udgangen af november 2013.

Som det formentlig er jer bekendt, er det ualmindeligt vanskeligt at få arrangeret et møde i Hovedudvalget, hvor vi kan drøfte indholdet af fase 3, da I ikke alle kan deltage på de mødetidspunkter, der har været meldt ud. I øjeblikket undersøges således mulige mødedatoer så langt ud i fremtiden som ultimo maj/primus juni, hvilket vil vanskeliggøre påbegyndelsen af arbejdet i Underudvalget på denne side af sommerferien.

Jeres tilbagemelding er afgørende for, om vi kan få sat arbejdet med udmøntning af fase 3 i lovbestemmelser i gang, så arbejdet kan være færdigt inden udgangen af november 2013.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Det foreslås derfor, at I i første omgang melder tilbage til ministeriet, om I kan tilslutte jer, at de nævnte elementer i notatet af 23. april 2013 udgør indholdet af fase 3, således at behandlingen i Underudvalget kan påbegyndes snarest muligt, om der er behov for at få indholdet behandlet på et møde i Hovedudvalget inden påbegyndelsen af arbejdet, og om I i givet fald vil være indstillet på at lade jer repræsentere af én af de andre organisationer på mødet, hvis der ikke inden for kort tid kan findes et mødetidspunkt, hvor alle kan være til stede.”

Afdelingschefen vedlagde følgende oversigt over elementerne i fase 3.

”I fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenklede og moderniserede regler for vedligeholdelse og for varsling af lejeforhøjelser.

Nedenstående elementer vil i overensstemmelse hermed blive inddraget i fase 3. Pkt. 1 og 2 vedrører varsling af lejeforhøjelser, mens pkt. 3-6 vedrører forhold omkring vedligeholdelse. Det er ministeriets opfattelse, at de 6 elementer, der er medtaget, vil sikre, at parterne i forhandlingsforløbet har mulighed for at opnå den rette balance mellem lejere og udlejere inden for fase 3.

Efter det aftalte forhandlingsforløb er det et krav for at fortsætte til fase 4 om sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler i én lov, at alle elementer udmøntes i konkrete forslag til forenkling.

Udmøntningen af elementerne i fase 3 i lovbestemmelser skal være afsluttet inden udgangen af november 2013.

1. Varslingsregler

Målet for nye forenklede og moderniserede regler for varsling af lejeforhøjelser er, at de kun skal omfatte regler, der er nødvendige for, at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse, samtidig med at lejerne kan opnå sikkerhed for, at udlejeren er berettiget til en lejeforhøjelse af den varslede størrelse.

På den baggrund skal følgende elementer udmøntes:

a) Der skal udformes et regelsæt, som tager udgangspunkt i et fælles sæt af nødvendige basisregler. Som udgangspunkt må der ses på, hvilke oplysninger der er absolut nødvendige for at give en varslingsregel mening, når udlejeren ønsker at ændre lejebetalingen, som fx begrundelsen for lejeforhøjelsen, størrelsen, beregningen og indsigelsesadgangen for lejer. Herudover vil det være nødvendigt at opretholde visse særlige regler for varsling af lejeforhøjelser fx efter reglerne om det lejedes værdi, omkostningsbestemt leje, fri leje, forbedringsforhøjelser og skatter og afgifter.

b) Proceduren i ejendomme med beboerrepræsentation skal inddrages. Til erstatning for lejelovens § 66, stk. 1, som ikke giver lejerne reelle kompetencer, men alene giver beboerrepræsentationen ret til at ytre sig i forbindelse med krav om lejeforhøjelse, skal der etableres en ordning, hvorefter udlejeren kan gennemføre kravet om lejeforhøjelse, hvis beboerrepræsentationen forudgående er hørt over varslingen af lejeforhøjelse, men ikke har gjort indsigelse.

c) Da det indgår som et centralt element i drøftelserne af varslingsreglerne, hvilken rolle beboerrepræsentationen kan have, er det naturligt som et led heri at gennemgå reglerne om

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

beboerindflydelse med det formål at bevare de regler, som kan sanktioneres med relevante sanktioner, mens de usanktionerede kan udgå. Organisationerne har ikke givet udtrykkeligt tilsagn om, at beboerindflydelse kan indgå i fase 3, men ministeriet forventer, at organisationerne kan tiltræde, at emnet drøftes i denne sammenhæng.

2. Nettoprisindeksregulering

En meget enkel måde at regulere lejen på i regulerede ejendomme er via en nettoprisindeksregulering af den del af lejen, der ikke vedrører skatter og afgifter.

Udlejere skal have mulighed for fremover at vælge at regulere huslejen med udviklingen i nettoprisindekset i stedet for omkostningsbestemt. Det skal indgå i ordningen, at lejen med fx 5-årige intervaller skal ajourføres i forhold til de driftsomkostninger, der indgår ved beregningen af den omkostningsbestemte leje.

3. Vedligeholdelsesregler

Med udmøntningen af punktet om huslejenævnspåbud om vedligeholdelse og tvangsgennemførelse af påbuddet også i de uregulerede kommuner er der taget hul på en nødvendig forenkling og modernisering af reglerne om vedligeholdelse. Dette falder i tråd med det overordnede hensyn bag indsatsen over for reglerne for udvendig vedligeholdelse, nemlig kun at opretholde de nødvendige regler til at sikre en god og tilstrækkelig udvendig vedligeholdelse af de private udlejningsejendomme såvel løbende som på længere sigt.

a) Det anføres udtrykkeligt i loven, at lejernes krav på vedligeholdelse er ubetinget, således at det i regulerede ejendomme er uden betydning for lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse, om der på ejendommens vedligeholdelseskonti er en positiv eller en negativ saldo.

b) Der vil som følge heraf ikke være behov for at opretholde kravet om, at udlejeren skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskontiene som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser. Til gengæld skal lejerne have krav på at kunne se udlejerens vedligeholdelsesregnskab fx på udlejerens eller på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside. Udlejeren skal oplyse lejerne om, hvor de kan se regnskabet.

c) Der skal etableres en ordning med rullende vedligeholdelsesplaner for 10 år ad gangen i ejendomme med omkostningsbestemt leje, dvs. i ejendomme med mindst 6 lejemål pr. 1. januar 1995. Vedligeholdelsesplanen skal som udgangspunkt udarbejdes i samarbejde med beboerrepræsentationen, hvis der i ejendommen er etableret beboerrepræsentation. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder som fx udskiftning af tag og facaderenovering, der ligger ud over de typisk mindre vedligeholdelsesopgaver, der løbende opstår og gennemføres.

Udlejerens udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner sanktioneres ved at gøre udarbejdelsen til en betingelse for, at udlejeren kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Uenighed mellem lejere og udlejer om vedligeholdelsesplanen, herunder om udarbejdelse, afgøres af huslejenævnet.

d) Binding af vedligeholdelsesbeløb i Grundejernes Investeringsfond opretholdes for at sikre, at en del af vedligeholdeshensættelserne vil være til stede til løsning af vedligeholdelsesopgaver, herunder til gennemførelse af de rullende vedligeholdelsesplaner. Udgangspunktet er, at binding i det nuværende omfang opretholdes, men hvis organisationerne er enige, kan der drøftes binding af faste beløb pr. m² eller differentieret efter bygningernes alder/behov.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

e) Ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede kommuner ophæves.

4. Nyistandsættelse ved fraflytning

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kræves nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejerens, og det er samfundsmæssigt en uheldig ressourceanvendelse. Der skal derfor ikke foretages nyistandsættelse, hvis lejerens kun har boet i det lejede i en kortere periode, men lejerens skal bære en andel af udgifterne til den nyistandsættelse, der kan finde sted, når der er forløbet en tilstrækkelig lang periode. Det skal drøftes, med hvilket interval udlejerens tidligst vil kunne kræve nyistandsættelse i forbindelse med en lejers fraflytning, og dermed over hvor lang en periode der skal "spares op" til nyistandsættelsen.

5. Hindring af urimelige istandsættelsesudgifter ved fraflytning

Der skal etableres en ordning, der helt eller delvist hindrer, at lejerens skal betale et stort beløb til indvendig istandsættelse ved fraflytning, fx via en opsparingsordning og fastlæggelse af et normalistandsættelsesniveau eller -beløb med henblik på udlejerens successive overtagelse af udgifterne til istandsættelsen. Samtidig kan der være behov for at sikre, at huslejenævnet har de nødvendige muligheder for at tage stilling til, om udgifterne til istandsættelse ved lejerens fraflytning er rimelige.

Mulighederne for, at lejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt, og at udlejerens har pligten (indvendig vedligeholdelseskonto), kan opretholdes.

6. Ind- og fraflytningssyn

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

Den 17. maj 2013 svarede vi med følgende:

"Ministeriet har i brev af 8. maj 2013 fremsendt forslag til 6 punkter, der skal indgå i fase 3 af forenklingsforhandlingerne omfattende de aftalte emneområder vedligeholdelse og varslinger.

Lejerens LO vil gerne deltage i forhandlinger om de nævnte punkter.

Vi skal dog bemærke, at vi finder det uacceptabelt, at ministeriet har medtaget et punkt om nettoprisregulering af lejen. Punktet falder helt udenfor kommissoriet for forenklingsforhandlingerne, idet der i givet fald vil være tale om et helt nyt regime for fremtidige lejevarslinger.

Jeg skal understrege, at Lejerens LO gerne deltager i fremtidige drøftelser om mere grundlæggende ændringer i lejefastsættelsen, men ikke mener, at sådanne drøftelser kan komme ind under de nuværende forenklingsforhandlinger. Vi forslår derfor, at punktet flyttes ud af ministeriets liste med forslag til yderlige punkter til forenklingsforhandlingerne, og i stedet forhandles separat sammen med evt. andre forslag til fremtidig forenklet lejefastsættelse og regulering af lejen. Disse forslag skal herefter forhandles helt uafhængigt af det forlig mellem parterne med 57 enighedspunkter, som er grundlaget for de igangværende forenklingsforhandlinger.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Derudover skal vi erindre ministeriet om, at det aftalte enighedspunkt til fase 3 om forvarsling af beboerrepræsentanterne ikke er nævnt i ministeriets oversigt. Vi antager, at det er en forglemmelse.

Endvidere skal vi forslå, at punkterne udvides med to punkter, et punkt omfattende forenkling af aftaler om vedligeholdelse uden for lejemålet og et punkt omfattende en præcisering af vedligeholdelsesbegrebet.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd, Formand, Lejernes LO”

Indtil det sidste forsøgte vi at få DL og BOSAM med på et fællessvar, men det glippede i 11 time. Baggrunden er den, at ministeriet har fremsendt 6 overordnede forhandlingspunkter, som de har bedt om tilslutning til, skal udgøre forhandlingsgrundlaget her i fase 3 af forenklingsforhandlingerne. Der er mange punkter og underpunkter, der tjener som et rigtig godt grundlag for forhandling. Punkter, der er helt OK, og punkter, der er lidt svære at gennemskue som de står, og punkter, hvor vi klart ikke er interesserede.

Og så er der endeligt et helt eklatant vildskud. Et vildskud, der handler om en fremtidig nettoprisindeksregulering af lejen! Dette er uacceptabelt og "uden for banen" i forhold til både kommissorium og hidtidige aftaler for forhandlinger. Det gjorde vi opmærksom på.

Danmarks Lejerforeninger derimod, var fra starten klar til, at afbryde forhandlingerne fuldstændigt. Det, der skilte os ad, var spørgsmålet om, hvorvidt vi skulle skrive, at vi kunne tage en dialog om forhandlingsgrundlaget eller vi bare skulle meddele, at vi ville afvente en ny fremsendelse af forhandlingsgrundlag fra embedsmændene. Vi syntes, at det var helt afgørende at få dialogen med, da DL's udkast til svar, modsat vores, var meget lidt konkret i sine kritikpunkter. Resultatet blev, at vi fremsendte vort svar, og at Bosam og DL fremsendte deres eget svar.

Den 24. maj modtog vi følgende reaktion på Bosam's og DL's svar fra Afdelingschef, Frank Bundgård.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Danmarks Lejerforeninger og BOSAM har i mail af 17. maj 2013 meddelt, at organisationerne står ved aftalen om at deltage i fortsættelsen af forenklingsforhandlingerne med fase 3, men at man finder, at ministeriets notat om elementer i fase 3 afviger fra det hidtidige grundlag.

Organisationerne forventer derfor en fomyet mødeinvitation med et forhandlingsgrundlag, der respekterer kommissorium og hidtidige aftaler, inden der kan aftales nye møder i Hovedudvalget.

Efter ministeriets opfattelse er forhandlingsgrundlaget i overensstemmelse med de hidtidige aftaler.

I Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters brev og notat af 8. maj 2013 til formændene for lejer- og udlejerorganisationerne er indholdet af fase 3 i det aftalte faseopdelte forhandlingsforløb om forenkling og modernisering af lejelovgivningen angivet.

Formændene har tidligere godkendt bilag 1 af 10. februar 2010 til Hovedudvalget. Bilaget indeholder en oversigt over fordeling af punkter i lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste i et faseopdelt forhandlingsforløb.

Vedrørende fase 3 står der følgende i oversigten:

"I fasen indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenkledede og moderniserede regler for udvendig vedligeholdelse og varsling af lejeforhøjelse i boligreguleringsloven.

Omfatter herudover følgende punkt (fra enighedslisten, red.):

44 Boligreguleringslovens regler om udvendig vedligeholdelse omskrives."

Det er hensigten med fase 3 at tilføre det samlede forslag et tilstrækkeligt materielt forenkling- og moderniseringsindhold til at opveje de ulemper med hensyn til usikkerhed om retstilstanden, der vil være en følge af sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser i én lov.

Det har været et centralt ønske fra organisationerne, at de samlede forslag i fasen ikke isoleret måtte ændre balancen mellem lejere og udlejere. Sammensætningen af elementerne i fase 3 er sket under hensyntagen til dette ønske. Pakken må således ses som en helhed, hvor det enkelte forslag godt kan have størst interesse for den ene af parterne, men som samlet set opretholder en rimelig balance

mellem udlejer- og lejerensiden. Dette er nødvendigt, hvis det samlede lovforslag som forudsat skal tilføjes den forudsatte substans. Det bemærkes i denne forbindelse, at nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte del af lejen er en væsentligt forenklet måde at regulere lejen på, og at punkterne 40 og 44 fra organisationernes enighedsliste i overensstemmelse med det aftalte indgår i fase 3.

På den baggrund må ministeriet opfatte Danmarks Lejerforeningers og BOSAMs mail af 17. maj 2013 som udtryk for, at organisationerne ikke reelt ønsker at fortsætte arbejdet med forenkling og modernisering af lejelovgivningen, og at forhandlingerne om udmøntning af forenklingsforslagene derfor må anses afsluttet.

Medmindre Danmarks Lejerforeninger og BOSAM inden onsdag d. 29. maj meddeler, at man er villige til at drøfte udmøntningen af alle de 6 punkter i notatet af 8. maj 2013 på et snarligt møde i Hovedudvalget, vil vi derfor indstille til ministeren, at forhandlingerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen med lejer- og udlejerorganisationerne må anses for at være brudt sammen på grund af modstand fra Danmarks Lejerforeninger og BOSAM.

Kopi af dette brev er sendt til de øvrige formænd for lejer- og udlejerorganisationerne.

Med venlig hilsen

Frank Bundgaard

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Denne udmelding betød, at LLO kontaktede de øvrige 4 organisationer for at forhindre et sammenbrud. Vi blev herefter enige om at svare fælles d. 28. maj med følgende:

”Vedrørende forenklingsforhandlingerne

Att. Frank Bundgaard,

De involverede organisationer på såvel lejer- som udlejerside har indbyrdes drøftet ministeriets brev af 24/5, hvoraf det fremgår, at ministeriet vil afslutte forhandlingerne, med mindre Bosam og Danmarks Lejerforeninger anerkender det af ministeriet udarbejdede forhandlingsgrundlag. Samtlige organisationer ønsker hermed at tilkendegive, at en sådan udgang på 8 års forhandlinger er uacceptabel og må forhindres.

Organisationerne er derfor blevet enige om at holde et fælles møde inden for meget kort tid, og vi skal på den baggrund, venligst anmode ministeriet om ikke at afslutte forhandlingerne, førend ministeriet har modtaget resultatet af dette møde.

Vi skal i denne sammenhæng bemærke, at vi nu i mere end fem måneder har ventet på ministeriets udspil.

På organisationernes vegne

Med venlig hilsen

LLO - Lejernes Landsorganisation

Helene Toxværd, Formand”

Den 31. maj 2013 modtog vi følgende kopi af svar fra afdelingschef Frank Bundgårds til Danmarks Lejerforeninger og BOSAM

”I mail af 28. maj 2013 om forhandlingerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen har I fastholdt, at kommissorium og aftaler for indholdet af fase 3 ikke er overholdt, og at I ikke ønsker at gå i gang med at forhandle om udmøntning af fase 3, før ministeriets notat om elementer i fase 3 er bragt i overensstemmelse hermed.

Samtidig har alle 5 organisationsformænd gennem Lejernes LO sendt en mail af 28. maj 2013, hvori der anmodes om, at ministeriet ikke afslutter forhandlingerne, før ministeriet er gjort bekendt med resultatet af et snarligt møde mellem alle organisationerne om, hvordan det hindres, at det hidtidige arbejde har været forgæves.

Som tidligere meddelt er det ministeriets opfattelse, at indholdet af fase 3 bl.a. i lyset af organisationernes ønske om samlet balance i forslagene i en fase mellem lejere og udlejere ligger inden for rammerne for forenkling- og moderniseringsforhandlingerne.

Jeg mener derfor stadig, at hvis én eller flere af organisationerne ikke er villige til at diskutere udmøntningen af de 6 elementer, der er indeholdt i ministeriets notat af 8. maj om elementerne i fase 3, må det tages som udtryk for, at den eller de pågældende organisationer ikke har en reel vilje til at gennemføre det aftalte forhandlingsforløb, og at forudsætningerne for en fortsættelse af forløbet derfor er bortfaldet.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Jeg har sendt kopi af dette brev til de øvrige formænd.

Med venlig hilsen Frank Bundgaard”

Vi svarede på dette brev ved i fællesskab med de øvrige organisationer, igen på LLO’s initiativ, at sende følgende mail af 4.juni 2013 ministeren, Carsten Hansen.

”Kære Carsten Hansen,

De involverede organisationer på såvel lejer- som udlejerside har på et møde den 3. juni drøftet udspillet af 8. maj, organisationernes svar samt ministeriets reaktion på disse.

Vi har naturligvis især drøftet brevene af 24/5 og 31/5, hvori ministeriet tilkendegiver, at ministeriet anser forudsætningerne for en fortsættelse af forhandlingerne for bortfaldet.

Samtlige fem organisationsformænd skal på den baggrund anmode om et snarligt møde med deltagelse af dig selv og relevante embedsmænd.

Da koordinering af mødetidspunkter før har vist sig vanskelig, skal vi hermed foreslå ét af følgende mødetidspunkter:

- onsdag den 19/6 (ca. en time) mellem klokken 14-18
- torsdag den 20/6 kl. 9-10, eller (ca. en time) fra 14.30 -18
- tirsdag den 25/6 (ca. en time) mellem 14 og 16.30

CC de øvrige formænd og Frank Bundgaard

På organisationernes vegne

Med venlig hilsen

LLO - Lejernes Landsorganisation

Helene Toxværd, Formand”

Vi har endnu ikke modtaget svar på dette brev.

4. Forslag i Folketinget.

4.1 SRSF regeringens lovforslag om en energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 109

Formålet med lovforslaget, der blev fremsat d. 19. december 2012, er at gøre det lettere og mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Desuden er det formålet at give udlejere en større sikkerhed for, at det forventede afkast faktisk opnås. For lejere giver lovforslaget mulighed for at opnå lavere energiudgifter, som vil svare til og i nogle tilfælde efter Regeringens opfattelse, mere end opveje den modsvarende huslejestigning.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Desuden kan det give lejere større boligkomfort og større sikkerhed for, at de lovede energibesparelser også viser sig i praksis.

Lovforslagets seks hovedelementer er disse:

- Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer
- Aftalt grøn byfornyelse
- Energikrav som betingelse for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2
- Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser
- Forhøjelse af råderetsbeløbet
- Udlejers adgang til at kræve, at der opsættes vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Lovforslaget er en udmøntning af energiaftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti, hvad angår energibesparelser i private lejeboliger. Aftalen blev efterfølgende bekræftet i et mere detaljeret forlig mellem parterne.

Forliget blev udmøntet i et lovforslag, der blev sendt i høring hos organisationerne. Vi har i den forrige beretning til HB omtalt høringsudkastet, som ministeren valgte, uanset vort høringssvar, uændret at fremsætte som lovforslag.

Vi har efterfølgende haft drøftelser med partierne, herunder Enhedslisten, og vi har i den forbindelse bistået med 35 spm. til ministeren med henblik på at afklare mangler mv. i lovforslaget.

Forslaget, der skulle have været vedtaget i forårssamlingen 2013, er på grund af uenighed om tolkning af forligsteksten, blevet udskudt til efter sommerferien. EL har fulgt mange af vore indsigelser, og mener, at forliget er udmøntet for udlejervenligt. Efterfølgende har V og K kritiseret udmøntningen for at være forkert på især et enkelt punkt, nemlig muligheden for i dårlige ejendomme, der ikke opfylder energistandard D, alligevel at gennemføre moderniseringer efter Brl. § 5.2, såfremt udlejer moderniserer for 400 kr. pr. kvm. Udlejerne og V og K mener, at 400 kr. pr. kvm omfatter både forbedring og vedligeholdelse, i lovforslaget er 400 kr. pr. kvm udtryk for forbedringsdelen.

Som følger heraf kunne ministeren ikke samle flertal for forslaget, og ministeren har derfor oplyst, at forslaget er udskudt til efter sommerferien.

4.2 SRSF regeringens lovforslag om fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere, midlertidig genhusning, forenkling vedrørende skillevægsarbejder og udbetaling af ungdomsboligbidrag m.v. L 114

Formålet med lovforslaget, der blev fremsat af regeringen d. 10. januar 2013, er bl.a. at styrke kommunernes forebyggende indsats for at undgå udsættelser af lejere, som er boligsocialt anvist af kommunen. Lovforslaget skal på dette område ses i sammenhæng med lov nr. 1399. Herudover indeholder lovforslaget forskellige justeringer og forenklinger af regelsættet på almenboligområdet.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Samlet set indeholder lovforslaget følgende hovedelementer:

- Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere
- Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger
- Ændring af 2-procentsreglen
- Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet
- Forenkling af processen for udbetaling af ungdomsboligbidrag
- Ændrede regler om afholdelse af tabet ved lejerens manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejerens manglende huslejebetaling
- Ændring af regler om kommunens og regionens forpligtelser til i visse situationer at yde et beløb til dækning af beboerindskud i almene ældreboliger
- Regulering af tilbagebetaling af støtte ved opløsning af støttede private andelsboligforeninger
- Konvertering af renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden.

Lovforslaget indgår i udmøntningen af aftalen mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) og Enhedslisten om finansloven for 2013 vedrørende udsættelsestruede boligsocialt anviste lejere.

Vi har i forrige beretning til HB gennemgået vore kommentarer til lovforslaget i vort høringssvar af d. 7. december 2012

Forslaget blev 1. behandlet d. 22. januar 2013. Et enigt Folketing stemte for at dele lovforslaget i tre dele, et A) omhandlende fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere, et B) om Landsbyggefondens medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling og et C) omfattende C midlertidig genhusning, forenkling vedrørende skillevægsarbejder og udbetaling af ungdomsboligbidrag m.v

Lovforslag A blev vedtaget af S, RV, SF, EL, KF. Imod stemte V, DF og LA.

Lovforslag A betyder, at sender boligorganisationen påkrav efter § 90, stk. 2, i lov om leje af almene boliger til lejere af almene familie- og ungdomsboliger, der har fået boligen anvist af kommunalbestyrelsen, inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse, skal boligorganisationen samtidig hermed underrette kommunalbestyrelsen om påkravet. Kommunalbestyrelsen skal efter modtagelsen af en underretning indkalde lejeren til et møde med henblik på drøftelse af den restance, som er grundlag for boligorganisationens påkrav, og den fremtidige betaling af huslejen og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Mødet skal fastsættes til at finde sted inden udløbet af påkravsfristen.

Forslag B og C blev vedtaget af et enigt Folketing.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

4.3 SRSF regeringens lovforslag om kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. L 99

Lovforslaget, der blev fremsat d. 12. december 2012, har til formål er at forhindre spekulativ udlejning af dårlige boliger og at skabe større sikkerhed for ejere og lejere om huslejens størrelse og om boligens lovlighed.

Lovforslaget indeholder 4 hovedelementer.

For det første foreslås det, at en kommunalbestyrelse selv skal kunne indbringe en sag om en dårligt vedligeholdt lejebolig for huslejenævnet.

For at forebygge at ejere ulovligt udlejer lokaler til beboelse, foreslås det for det andet at udvide frakendelsesordningen til også at omfatte gentagelsestilfælde.

For det tredje foreslås det, at ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening kan få en forhåndsgodkendelse af huslejen i huslejenævnet.

For det fjerde indeholder lovforslaget en præcision af reglerne om udlejning af almene boliger til en virksomhed med henblik på videreudlejning til beboelse.

I forrige beretning til HB har vi gengivet de kommentarer til lovforslaget, som vi fremsendte d. 28. januar i en henvendelse til boligudvalget.

Forslaget blev d. 14 marts med undtagelse af LA vedtaget af et enigt folketing. Loven trådte i kraft d. 1. april 2013.

4.4 SRSF regeringens lovforslag om benyttelse af helårsboliger til fritidsformål, L 149.

Lovforslaget indebærer, at en kommunalbestyrelse kan tillade, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål og på et senere tidspunkt vender tilbage til helårsbeboelse. Lovforslaget er et led i regeringens indsats imod forfald af boliger i områder med affolkning i landdistrikterne.

Lovforslaget blev vedtaget af et enigt Folketing, med undtagelse af EL. Loven trådte i kraft 1. maj 2013.

4.5 Forslag om udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse ved salg af andelsboliger og indførelse af karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom m.v., L 191

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Lovforslaget, der blev fremsat d. 20 marts 2013 indeholder fire elementer.

Indledningsvis medfører lovforslaget, at sælgers oplysningspligt skærpes, så der fremover skal udleveres nøgleoplysninger om en andelsboligforening og en bolig før en handel. Herudover indføres der med lovforslaget en pligt for penge- og realkreditinstitutter, der har indgået aftaler om lån og eventuelt hertil knyttede finansielle aftaler med en andelsboligforening, til at udlevere informationsmateriale til foreningen med finansielle nøgleoplysninger.

Ydermere indføres der med lovforslaget en karenperiode på 2 år fra en forenings stiftelse for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom. Endelig medfører lovforslaget, at der indføres en pligt for en andelsboligforening til at oplyse om støtte modtaget af staten eller kommunen i foreningens årsregnskab.

Lovforslaget udspringer af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters rapport om andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler fra august 2012.

Lovforslaget blev vedtaget af S, RV, SF og EL. Imod stemte V, KF, DF og LA.

Vi har deltaget i Folketingets konference om lovforslaget og vi har i forbindelse med forhandlingerne bistået EL med spørgsmål til ministeren. Blandt andet er det desværre nu klart fastslået af ministeren, at valuarvurderinger ikke bare kan bygge på ejendoms aktuelle tilstand men også på mere eller mindre luftige vurderinger af muligheden for fremtidige moderniseringer efter Brl.§ 5 stk. 2.

4.6 SRSF regeringens forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering, L 220.

Lovforslaget, der blev fremsat af Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) d. 22. maj 2013, medfører, at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering forhøjes ekstraordinært i 2013 med 4.000 mio. kr., således at den i alt udgør 5.958 mio. kr. (2013-priser). Lovforslaget er en udmøntning af aftalen om at forhøje Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering med henblik på at understøtte beskæftigelsen i 2013-2016, som blev indgået som led i "Vækstplan DK" mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti den 17. april 2013.

Forslaget fortsætter den ekspansive byggepolitik, som regeringen har iværksat for lejernes opsparing i Landsbyggefonden, og som vi har kommenteret i den forrige beretning til HB. Forslaget er pt. ikke færdigforhandlet.

4.7 Forslag til genindførelse og udvidelse af BoligJobordningen og udvidelse af ordningen om

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

skattekreditter for forsknings- og udviklingsaktiviteter, L 216.

Lovforslaget, der blev fremsat den 17. maj af Skatteminister Holger K. Nielsen (SF), udmønter følgende to elementer fra delaftalen om Vækstplan DK indgået af regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti den 21. april 2013:

- BoligJobordningen om fradrag for lønudgifter til hjælp og istandsættelser i hjemmet genindføres med virkning for 2013 og 2014 i uændret form, idet ordningen dog udvides, så der fra den 22. april 2013 til udgangen af 2014 også kan opnås fradrag vedrørende fritidsboliger, der er omfattet af ejendomsværdiskatteloven. Der kan i alt opnås fradrag på op til 15.000 kr. årligt pr. person for fradragsberettigede ydelser i hjemmet og/eller i en fritidsbolig.
- Ordningen om skattekreditter for forsknings- og udviklingsaktiviteter udvides fra 2015, så loftet over den årlige udbetaling af skatte kredit til den enkelte virksomhed forhøjes fra skatteværdien af underskud på 5 mio. kr. til skatteværdien af underskud på 25 mio. kr. fra disse aktiviteter. Virksomhederne får dermed forbedret mulighederne for at gennemføre aktiviteter relateret til forskning og udvikling, som understøtter vækst og innovation.

BoligJobordningen – eller i daglig tale boligjobfradraget, håndværkerfradraget eller servicefradraget – blev indført i juni 2011 som en midlertidig forsøgsordning, hvorefter der blev givet skattemæssigt fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet.

Det foreslås at genindføre BoligJobordningen med skattemæssigt fradrag for lønudgifter til hjælp og istandsættelse i hjemmet i en 2-årig periode fra og med den 1. januar 2013 til og med den 31. december 2014. Ordningen videreføres i uændret udformning, bortset fra enkelte nødvendige tilpasninger.

Frdraget gives for arbejde udført i perioden fra og med den 1. januar 2013 til og med den 31. december 2014. Personer, der har fået udført fradragsberettiget arbejde i perioden fra og med den 1. januar 2013 og indtil nærværende lovs ikrafttræden, vil således også kunne foretage fradrag for lønudgifterne, forudsat at betingelserne i ordningen i øvrigt er opfyldt. Loftet over de fradragsberettigede lønudgifter udgør 15.000 kr. årligt pr. person. Er der flere personer i en husstand, kan personerne i husstanden få fradrag for den del af en udgift, som de hver især har betalt. Ægtefæller kan dog trække hver deres del af en udgift fra, selvom den ene har betalt hele regningen.

Et ægtepar kan eksempelvis fratække udgifter til arbejds løn vedrørende fradragsberettiget arbejde for 30.000 kr. om året. Afholder hjemmeboende børn over 18 år i husstanden selv fradragsberettigede udgifter, kan det samlede fradrag for husstanden dog blive større. Da frdraget gives som et ligningsmæssigt fradrag, dvs. med en skatteprocent i en gennemsnitskommune på 31,6 pct. i 2013 og 30,6 pct. i 2014, vil skatteværdien af frdraget være op til knap 5.000 kr. pr. person årligt.

Frdraget henføres som udgangspunkt til det år, hvor der er betalt for arbejdet. Betales arbejdet inden 1. marts i året efter det år, hvor arbejdet er udført, bliver frdraget dog henført til

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

udførelsesåret. For personer med forskudt indkomstår henføres fradraget til udførelsesåret, hvis der er betalt for arbejdet inden to måneder efter indkomstårets udløb.

Den hidtil gældende BoligJobordning omfattede kun arbejde vedrørende helårsboliger, herunder ejer-, leje- og andelsboliger. Det foreslås at udvide BoligJobordningen, så ordningen også omfatter fritidsboliger. For eksempel kan en ejer af både en helårsbolig og en fritidsbolig således i alt opnå et årligt fradrag på 15.000 kr. for fradragsberettiget arbejde vedrørende helårsboligen og/eller fritidsboligen.

Fritidsboliger er typisk boliger, der anvendes til fritidsformål, og hvor boligen som hovedregel ikke må bebos hele året. Ved afgrænsningen af de omfattede fritidsboliger og personer foreslås det at anvende reglerne i ejendomsværdiskatteloven. Derved sker afgrænsningen efter kriterier, som er relevante og kendte. Efter ejendomsværdiskatteloven er det afgørende for, om en person skal betale ejendomsværdiskat, at personen er ejer af boligen, og at boligen kan tjene som bolig for ejeren.

Alle former for fritidsboliger, som kan tjene som bolig for ejeren, og hvor ejeren betaler ejendomsværdiskat af fritidsboligen, foreslås således omfattet af BoligJobordningen. Det vil sige forskellige former for sommerhuse, fritidsboliger og ferieejerlejligheder og uanset, om boligen er beliggende i Danmark eller i udlandet. Endvidere vil såkaldte fleksboliger, dvs. helårsboliger, hvor ejeren får lov til at anvende boligen som fritidsbolig, blive omfattet. Det foreslås, at de ydelser, der kan give fradrag efter BoligJobordningen i forhold til helårsboliger, også giver fradrag i relation til fritidsboliger. For at undgå risiko for dobbeltfradrag foreslås det dog, at personer, der udlejer deres fritidsbolig og anvender standardiserede bundfradrag på henholdsvis 10.000 kr. eller 20.000 kr. eller fradrager faktiske udgifter ved udlejningen, ikke kan få fradrag for serviceydelser (f.eks. rengøring, vinduespuddning, havearbejde) efter BoligJobordningen.

Der er ikke noget præcist grundlag for at vurdere udgifterne ved at genindføre BoligJobordningen for helårsboliger og udvide ordningen til også at omfatte sommer- og fritidshuse. Ved indførelsen af forsøgsordningen i 2011 blev det skønnet, at ordningen med stor usikkerhed på helårsbasis ville medføre et umiddelbart mindreprovenu på ca. 2.750 mio. kr. og ca. 1.750 mio. kr. efter tilbageløb og adfærd. Optællinger af foretagne fradrag for de omfattede 7 måneder i 2011 og optællinger for 2012 af foreløbigt indberettede fradrag viser imidlertid, at anvendelsen af ordningen har været lidt mindre end oprindeligt forventet.

På baggrund af den hidtidige udnyttelse af ordningen skønnes det samlede umiddelbare mindreprovenu ved en uændret genindførelse af fradraget vedrørende helårsboliger i hele 2013 og 2014 og udvidelsen af ordningen til også at omfatte sommer- og fritidshuse med virkning fra den 22. april 2013 til udgangen af 2014 med stor usikkerhed at udgøre ca. 2.550 mio. kr. i 2013 og ca. 2.650 mio. kr. i 2014, jf. tabel 1.

Ordnningen vil indebære, at den disponible indkomst forøges, og derfor vil ordningen indebære afledte indtægter på moms og afgifter herfra (tilbageløb). Tilbageløbet skønnes at reducere mindreprovenuet med knap 25 pct. til ca. 1.925 mio. kr. i 2013 og ca. 2.000 mio. kr. i 2014.

Hertil kommer mulige strukturelle gevinster via en forøgelse af arbejdsudbuddet. Mindre gør-det-selv-arbejde kan således forventes at indebære øget markedsfølsomt salg af arbejdskraft. Desuden tilskyndes der til, at sort arbejde omlægges til hvidt, hvilket også forøger skattegrundlaget. Hvis det forudsættes, at tilskuddet virker omtrent som en forøgelse af beskæftigelsesfradraget, skønnes de afledte virkninger på arbejdsudbuddet at udgøre omkring 15 pct. De strukturelle gevinster af skattemæssigheden på arbejdsudbuddet skønnes således til et merprovenu på ca. 300 mio. kr.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Efter tilbageløb og adfærd skønnes genindførelsen og udvidelsen af BoligJobordningen således samlet set at medføre et mindreprovenu på ca. 1.635 mio. kr. i 2013 og ca. 1.700 mio. kr. i 2014 efter tilbageløb og adfærd. Heraf skønnes ca. 135 mio. kr. i 2013 og ca. 200 mio. kr. i 2014 at vedrøre udvidelsen af ordningen med sommer- og fritidshuse. Det skal understreges, at der er betydelig usikkerhed forbundet med skønnet for sommer- og fritidsboliger, der er baseret på summariske antagelser om udnyttelsen af fradraget.

De provenue-mæssige konsekvenser i forbindelse med udvidelsen af BoligJobordningen, der er knyttet til de udenlandske sommer- og fritidsboliger, vurderes dog at være begrænsede. Denne vurdering bygger bl.a. på, at danskere med sommer- og fritidsboliger i udlandet i vidt omfang vil udnytte hele eller dele af fradraget på deres danske bolig(er). Opgjort i varig virkning udgør mindreprovenuet ca. 55 mio. kr. årligt efter tilbageløb og adfærd.

Serviceydelser omfattet af fradragsordningen

A. Hjemmeservice/husholdningsarbejde i hjemmet

Almindelig rengøring

Vask og aftørring af flader i boligen

Rengøring af toilet og bad

Støvsugning, gulvvask og boning

Rensning eller vask af tæpper, gardiner, persienner mv.

Opvask

Tøjvask og stryging

Indvendig vinduespudsning

Udvendig vinduespudsning

Børnepasning i hjemmet

Aflevering og afhentning af børn i daginstitution, skole, fritidsklub og fritidsaktivitet

Almindeligt havearbejde m.v.

Græsslåning

Hækkeklipping

Lugning

Beskæring af buske og træer

Snerydning

B. Vedligeholdelse og reparation af eksisterende helårsboliger

Boligens ydre rammer

Reparation, renovering, isolering og udskiftning af tag, herunder tagrender og afløb

Reparation eller udskiftning af ruder og vinduer og terrassedøre med glas

Reparation eller udskiftning af yderdøre, terrassedøre mv.

Reparation, maling og isolering af ydervægge

Forbedringer af boligens tilgængelighed for handicappede

Fornyelse eller etablering af dræn

Radonsikring

Installation af solfangere og solceller

Installation, reparation eller udskiftning af husstands vindmøller

Boligens indre rammer

Reparation eller fornyelse af køkken og bad

Gulvarbejder

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Brandsikring, herunder nettilsluttede røgalarmer
Installation eller forbedring af ventilation
Installation eller forbedring af afløbsinstallationer
Reparation eller udskiftning af vandinstallationer
Reparation eller fornyelse af elinstallationer
Reparation eller udskiftning af gasfyrskedler og varmeanlæg,
Installation eller udskiftning af varmestyringsanlæg
Udskiftning eller reparation af fjernvarme units
Installation af varmepumper, herunder jordvarmepumper
Reparation, installation eller udskiftning af biokedelanlæg
Maler- og tapetserearbejder

Vi har udtalt os kritisk om ordningen. Den koster skatteyderne over 1 milliard om året, og er formelt rettet mod både ejere og lejere, men desværre er ordningen reelt opbygget således, at lejerne vanskeligt kan bruge den. En del tyder på, at under 5 % af midlerne vil komme lejerne til gode. Vi har prøvet at få at vide, hvor mange lejere, der brugte den gamle boligjobordning, men regeringen har oplyst, at det ved man ikke. Da VK regeringen lavede en lignende ordning, fik kun 3.000 lejere versus 106.000 ejere nytte af ordningen.

Lejerne kan bruge ordningen til et nyt køkken, men kun hvis arbejderne er bestilt og betalt af lejeren i boperioden og lejeren har fået tilladelse af udlejer. Lang de fleste køkkenmoderniseringer i den private udlejningssektor sker ved genudlejning og foretages af udlejer. I den almene udlejningssektor er det typisk boligafdelingen, der betaler og udfører arbejderne, og så kan lejeren ikke få fradrag. Så konklusionen er, at lejerne typisk ikke vil få nytte af fradraget til køkkenmoderniseringer og lign. arbejder i lejemålet.

Ordningen kræver, at lejeren skal have fast bopæl under arbejdets udførelse, og det betyder, at lejeren, for at få fradrag for udgifter til istandsættelse ved fraflytning, skal kunne dokumentere, at lejeren havde råderet (dvs. at lejeren ikke har afleveret lejemålet) og ophold, dvs. at lejeren overnattede mv. i lejligheden, selv om lejligheden var tømt til istandsættelse.

I spørgsmål nr. 84 af 30. maj 2011 af Thomas Jensen (S), stillet på vor foranledning, skrev ministeriet følgende:

Ministeren bedes i forlængelse af sit svar af 30. maj 2011 på spørgsmål 69 besvare følgende:

- a. Forklare passagen ”om lejeren afholder udgiften selv”, herunder redegøre for, hvad der menes?
- b. Hvis udlejer bestiller arbejderne, udlejer betaler, udlejer sender lejeren en fraflytningsopgørelse, lejeren skal refundere udlejer udgifterne, har lejeren så fradraget?
- c. Forklare om der er tale om istandsættelsesarbejde, ”som ligger inden for lejerens råderet”, idet råderetsbegrebet handler om forbedringer, ikke om istandsættelse ved fraflytning. Betyder det, at skattefradraget ikke kan bruges ved istandsættelsesudgifter, som lejeren afholder?

Svar:

Ad a.

Som det fremgår af svaret på spørgsmål 69, er det afgørende ikke, hvem der bestiller arbejdet, men i stedet hvorvidt istandsættelsesarbejdet foregår på lejerens faste bopæl, om lejeren

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

afholder udgiften selv, og om der er tale om istandsættelsesarbejde, som ligger inden for lejerens råderet i henhold til lejeaftalen. Hvorvidt lejeren har afholdt udgiften selv må bero på en konkret vurdering. Hvis udlejer har afholdt udgiften på vegne af lejeren, og lejeren efterfølgende refunderer udgiften til udlejer – eksempelvis via modregning i depositum - har lejeren reelt afholdt udgiften. Lejer bør altid sikre dokumentation for, at lejeren er den, som reelt har afholdt udgiften.

Ad b.

Ja, forudsat betingelserne for fradrag i øvrigt er opfyldt. Der henvises i øvrigt til svaret på spørgsmål 83.

Ad c.

I den udstrækning en lejer ifølge sin lejeaftale har råderet i forhold til at vedligeholde eller forbedre lejemålet ydre og indre rammer og afholder disse udgifter selv, har lejer ret til servicefradraget. I denne råderet ligger tillige, hvorvidt det påhviler lejer og ikke udlejer at istandsætte lejligheden ved fraflytning. Er dette tilfældet, ligger det inden for lejers råderet, og lejer har ret til servicefradrag, forudsat lejer afholder udgiften selv, og fortsat bebor lejemålet på tidspunktet for arbejdets udførelse. Hvis arbejdet er udført efter lejers fraflytning af lejemålet, er der ikke længere tale om hjælp eller istandsættelse i hjemmet, hvorfor lejer ikke kan få fradrag. Det er her væsentligt at understrege, at lovforslagets formål er at lette familiernes travle hverdag, at skabe arbejdspladser på arbejdsmarkedet til grupper, som har svært ved at få jobs og veksle sort arbejde til hvidt arbejde. Med andre ord er det ikke et mål i sig selv at yde statstilskud til istandsættelsesudgifter af lejemål ved fraflytning. Som sagt indledningsvist - hvis lejers afholdelse af istandsættelsesudgifter opfylder betingelserne for at få servicefradrag, har lejer ret til servicefradraget. Tilsvarende har lejere ret til servicefradrag for udgifter afholdt til almindelig rengøring, vinduespudsning, børnepasning mv. på lige fod med andre personer.

Af vore spørgsmål dengang til ministerens kan vi udlede følgende af svarene:

”I den udstrækning en lejer i henhold til lejeaftalen har råderet i forhold til at vedligeholde eller forbedre lejemålet ydre og indre rammer og afholder disse udgifter selv, har lejeren ret til servicefradraget.

Det afgørende er således ikke, hvem der bestiller arbejdet, men i stedet hvorvidt istandsættelsesarbejdet foregår på lejerens faste bopæl, om lejeren afholder udgiften selv, og om der er tale om istandsættelsesarbejde, som ligger inden for lejerens råderet i henhold til lejeaftalen.” (kilde svar 69)

”Som det fremgår af svaret på spørgsmål 69, er det afgørende ikke, hvem der bestiller arbejdet, men i stedet hvorvidt istandsættelsesarbejdet foregår på lejerens faste bopæl, om lejeren afholder udgiften selv, og om der er tale om istandsættelsesarbejde, som ligger inden for lejerens råderet i henhold til lejeaftalen.

Hvorvidt lejeren har afholdt udgiften selv må bero på en konkret vurdering.

Hvis udlejer har afholdt udgiften på vegne af lejeren, og lejeren efterfølgende refunderer udgiften til udlejer – eksempelvis via modregning i depositum - har lejeren reelt afholdt udgiften. Lejer bør altid sikre dokumentation for, at lejeren er den, som reelt har afholdt udgiften.” (kilde svar 84)

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Det har været anført af BL, at når L har opsagt sit lejemål, har L efter folkeregisterloven ikke længere fast bopæl, men midlertidig bopæl indtil opsigelsesperioden udløber. Vores rådgivende advokat, Jakob Busse, har kommenteret dette med følgende:

”Af ændringens af ligningslovens § 8V fremgår at det er en betingelse for at kunne få fradraget, ”at arbejdet er udført vedrørende en helårsbolig, hvor den skattepligtige person har fast bopæl på tidspunkter for arbejdets udførelse”.

Efter CPR-lovens § 6 fremgår at ”kommunalbestyrelsen skal i CPR registrere enhver på denne bopæl i kommunen, hvis vedkommende efter kap. 4-6 skal være registreret her i landet. Ved bopæl forstås det sted (bolig), hvor en person regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom, eller lignende, og hvor denne har sine ejendele.”

Man har herefter fast bopæl, der hvor man sover og har sine ejendele, når man ikke er midlertidigt fraværende. Det fremgår ikke, at man bliver midlertidigt ved opsigelse, men ved fravær.

Det fremgår af forarbejderne at;

”Det er endvidere en betingelse, at det omhandlede arbejde er udført i en helårsbolig, hvor den skattepligtige person har fast bopæl. Fradraget knytter sig således til arbejde på den bolig, hvor personen har folkeregisteradresse. Der kan således som udgangspunkt ikke opnås fradrag for udgifter til arbejde, der knytter sig til fritidsboliger. Derimod er der mulighed for at opnå fradrag, uanset om man bor i ejendommen som ejer, lejer eller andelshaver”.

Det er centralt at bemærke, at det anføres at fradraget knytter sig til arbejder på den bolig, hvor personen har folkeregisteradresse. Der kan opstå situationer, hvor man er tilmeldt på en ny bolig og ikke sover og har sit indbo i den gamle, men indtil da mener jeg, at man er berettiget til fradraget.”

Der er usikkerhed om fraflytningsopgørelsen kan bruges som grundlag for fradrag. Vi vil i forbindelse med færdigbehandlingen af lovforslaget forsøge at få afklaret lejernes muligheder. Blandt andet har vi bedt om foretræde for skatteudvalget d. 12. juni 2013.

5. Energiministerens energinetværk

Med energiaftalen marts 2012 blev der igangsat en ambitiøs omstilling af det danske energisystem. Den energipolitiske målsætning er, at energiforsyningen i Danmark i 2050 skal dækkes af vedvarende energi, og el- og varmforsyningen skal være uafhængig af fossile brændsler fra 2035.

En meget stor del af energiforbruget anvendes i dag i bygninger. Dette energiforbrug skal over de kommende 30-40 år reduceres væsentligt, hvis målsætningen om et Danmark med en energiforsyning dækket af vedvarende energi skal realiseres på en omkostningseffektiv måde. Samtidig skal der ske en omlægning af bygningernes energiforsyning til ikke at være baseret på fossile brændsler.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Bygninger har lang levetid, og mange af de bygninger, som findes i dag, er etableret for mere end 50 år siden. Den lange levetid og den beskedne nedrivning (mindre end ½ procent af bygningsarealet pr. år) af eksisterende bygninger betyder også, at de nuværende bygninger vil udgøre en meget stor del af det samlede bygningsareal i 2050.

Det fremgår af energiaftalen at regeringen skal udarbejde en samlet strategi for energirenovering af den danske bygningsmasse. Som led i udarbejdelsen af denne strategi nedsatte klima-, energi- og bygningsminister Martin Lidegaard den 5. september 2013 et Netværk for energirenovering med deltagelse af en bred kreds af interessenter, der er involveret i energirenovering af bygninger. Netværket afleverede d. 31. maj 2013 et Initiativkatalog indeholdende netværkets forslag til initiativer.

Vi har som organisation haft to pladser i netværket, og vi var repræsenteret ved cheføkonom Jesper Larsen, Landsorganisationen og dir. Claus Højte, LLOH. Fra udlejerens side var Ejendomsforeningen Danmark repræsenteret.

Det lykkedes gennem forhandlinger med udlejerne at opnå enighed om anbefalinger, der kunne støttes af hele netværket. Anbefalingerne vedrørende udlejningssektoren fremgår nedenfor. Vi er især glade for, at vi fælles kunne pege på behovet for en økonomisk støtteordning til energirenoveringer i den private udlejningssektor, en rådgivningsordning og særlige hensyn til lejernes økonomiske muligheder i forbindelse med en grøn ejendomsskat og ved brug af grønne obligationer.

I netværkskataloget står blandt andet følgende (nummeret på forslaget er nummeret i kataloget):

5.2.2 Statstilskud/ -fradrag til fremme af energirenoveringer

Der ydes statstilskud/ -fradrag til energirenoveringer i ejerboligsektoren, den private udlejningssektor og fritidsboliger, eksempelvis igennem en fradragsordning som Bolig Jobordningen, målrettet energirenoveringer.

Ordningen kan tilrettelægges efter følgende principper:

- Alle matrikler kan tildeles en øvre grænse for tilskud per matrikel.
- Tilskuddet kan ydes i forhold til arbejds løn og materialer, f.eks. på 25 % af arbejds lønnen og materialer.
- Der ydes tilskud til både helårsboliger og fritidshuse.
- Tilskud gives ud fra en positivliste for energirenoveringstiltag, herunder kan der ydes tilskud til rådgivning for ejere eller lejere.

For at gøre det mere enkelt for bygningsejeren kan det overvejes at udbetale tilskud direkte til håndværkeren, således at bygningsejeren alene betaler en regning til håndværkeren, hvor tilskuddet er fratrukket.

I den private udlejningssektor kan ordningen opbygges således, at udlejer kan opnå et tilskud til vedligeholdelsesdelen af energiinvesteringen. Dette vil fremme, at udlejere i ejendomme med negative vedligeholdelseskonti foretager energirenoveringer, og det vil betyde, at flere lejere har råd til at betale lejeforhøjelsen i forbindelse med energirenoveringen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Det kan endvidere overvejes at yde tilskud til ejere og lejere til rådgivning om energirenoveringer.

En tilskudsordning vil endvidere skabe baggrund for støtte til særlige indsatsområder, hvor tilskud kombineres med information og kampagnefremstød mv. Der vil således være mulighed for at understøtte en indsats for skrotning af oliefyr og installation af varpepumper. Ordningen vil reducere omfanget af sort arbejde.

Ved etablering af fradragsordninger henledes opmærksomheden på, at andelsboligforeninger ikke kan omfattes af sådanne ordninger, hvorfor understøttelse af ”dybe” energirenoveringer på andelsboligområdet alene vil kunne understøttes via tilskud.

5.2.5 Grøn ejendomsskat for bygninger

Der indføres en grøn ejendomsskat for bygninger, således at ejendomme også beskattes efter bygningens energistandard. Beskatningen fastlægges efter bygningens energimærke. Jo højere placering bygningen har på energimærkeskalaen, jo lavere beskattes den. Det kan overvejes at fritage bygninger på de højeste trin på energimærkeskalaen fra den grønne ejendomsskat. For bygninger, der ikke har et energimærke, kan beskatningen fastlægges ud fra bygningens alder og typologi, således at bygningen beskattes efter den gennemsnitlige energieffektivitet for pågældende bygningskategori.

Der er et aktuelt behov for at skabe ro på ejendomsmarkedet, og da indførelsen af en grøn ejendomsskat for bygninger på nuværende tidspunkt ikke vil fremme dette, er der tale om et mere langsigtet initiativ. Dette skal også ses i lyset af, at ordningen forudsætter, at beboerne i udlejningssektoren har tilstrækkelig indflydelse på energistandarden.

Forslaget vil have den konsekvens, at særligt ejendomme, der har en ringe energipræstation, vil blive pålagt yderligere omkostninger, hvilket i sig selv kan fjerne eller reducere mulighederne for at investere i energibesparende foranstaltninger. Mange af disse ejendomme er imidlertid i en forfatning, hvor de under alle omstændigheder skal gennemgå større renoveringer for bl.a. at sikre bygnings- og brugskvaliteten, eller også rives ned. En udmelding nu om en ikrafttrædelse af en grøn ejendomsværdibeskatning mange år ude i fremtiden kombineret med en indfasningsperiode vil sikre, at energihensyn medtænkes, når der alligevel skal foretages renovering og dermed delvis imødegå dilemmaet mellem højere beskatning og midler til renovering.

Det bør derfor undersøges, i hvilket omfang forslaget vil være socialt skævt, så der kan etableres nødvendige passende kompenserende tiltag til beskyttelse af socialt svage beboere og boligejere.

5.3.2 Grønne obligationer til finansiering af energirenoveringer

Muligheden for at indføre såkaldte ”grønne obligationer” undersøges. Grønne obligationer er kendetegnet ved: at have en statslig hovedstolsgaranti, og ved at de ud over en meget lav rente giver investor et afkast afhængigt af et indeks over energiprisernes udvikling, hvis energipriserne stiger, stiger investors afkast.

Sådanne grønne obligationer vil medføre, at flere energirenoveringsprojekter kan regnes som rentable, fordi effekten af stigende energipriser ”medregnes”. De er som udgangspunkt tænkt som hjælp til trængte husejere, men kan i princippet anvendes til finansiering af

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

energirenovering i alle typer bygninger, ligesom man kan forestille sig, at de på sigt kan blive et meget attraktivt tilbud for alle.

Ordningen kan udformes således, at afdrag og forrentning af obligationerne hentes fra den enkelte boligejers elregning ligesom for "Green Deal", som er beskrevet ovenfor. Boligejeren observerer ikke stigende regninger, idet regningen som udgangspunkt er den samme, og det er energibesparelsen, der anvendes til ydelsen på lånet.

Forslaget er i første omgang tænkt målrettet private udlejningsboliger og ejerboliger. Men finansieringsformen kan i princippet anvendes af alle bygningsejere, herunder andelsboligejere. I det omfang, ordningen etableres i udlejningssektoren, bør der tages højde for, at lejeren skal kunne opnå individuel boligstøtte til udgiften til energiprojektet.

9.1.1 Analyse af fordele og ulemper ved Lejelovens principper for huslejeafsettelsen i forhold til energirenoveringer

Der gennemføres inden udgangen af 2014 en analyse af fordele og ulemper ved de nuværende principper i Lejeloven i forhold til energirenoveringer med henblik på at kortlægge nuværende barrierer for energiinvesteringer.

Samtidigt skal der udarbejdes beregninger af og et katalog over forslag til at forbedre likviditeten og rentabiliteten for udlejerne, muligheder for hensigtsmæssige ændringer af beslutningsprocesser og måder, hvorpå der kan skabes større sikkerhed i de økonomiske beslutninger. Der bør endvidere ses på de økonomiske konsekvenser af de opstillede forslag, specielt for lavindkomstgrupper, og der bør i den forbindelse inddrages overvejelser om ændringer af individuelle støtteordninger på det sociale område, herunder reglerne om boligsikring og varmhjælp.

9.1.2 Udredning om aftaleformer mellem ejer og lejer i forbindelse med grøn byfornyelse

Der gennemføres en udredning om mulige aftaleformer mellem ejer og lejer i forbindelse med gennemførelsen af grøn byfornyelse.

Baggrunden for initiativet er et ønske blandt parterne i netværket om – i forlængelse af det fremsatte forslag om en energisparepakke, som der er indgået en politisk aftale om – allerede nu af hensyn til revisionen af lovændringerne i 2015 at overveje alternative modeller, der vil kunne erstatte de foreliggende forslag ved en kommende revision af loven.

Der lægges vægt på, at repræsentanter for både lejer- og udlejerorganisationerne inddrages i udredningen, og at der udarbejdes modeller, der tilgodeser de krav, der fremsættes fra begge sider.

9.1.4 Ydelse af uafhængig og sagkyndig bistand til lejere om energirenovering

Der gennemføres en ordning, der giver lejerne mulighed for at få sagkyndig bistand til vurdering af forslag til energirenoveringer, som fremsættes af ejer.

Baggrunden for initiativet er, at gennemførelsen af energirenoveringer kan være en kompliceret proces, hvori der indgår tekniske, økonomiske og juridiske forhold, som kan være vanskelige at overskue. Ved at give lejerne mulighed for at opnå sagkyndig bistand

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

får lejerne en bedre baggrund for at indgå i en dialog med ejeren på et kvalificeret grundlag med henblik på indgåelse af en aftale.

Den sagkyndige bistand kan enten betales af ejer inden for givne beløbsgrænser, således at udgifterne hertil kan pålægges huslejen, eller der kan etableres en særlig finansiering af bistanden.

9.2.1 Udvidelse af udlejerens mulighed for at varsle huslejeforhøjelser, som følge af energirenoveringer

Ifølge erhvervslejeloven kan udlejer og lejer aftale huslejeforhøjelser, og dermed kan udlejer aftale med lejerne, at der varsles huslejeforhøjelser i forbindelse med gennemførelsen af energirenoveringer.

I bygninger med flere forskellige lejere skal udlejer indgå i forhandlinger med alle lejere. Dette giver i princippet enkelte lejere mulighed for at blokere for gennemførelsen af energirenoveringer ved at nægte at indgå aftale om huslejeforhøjelse i forbindelse med energirenoveringsprojekter.

Ved indførelse af en flertalsregel, der giver udlejer mulighed for at varsle forhøjelse af huslejen for alle

lejemål, hvis der opnås enighed med et flertal af lejerne, fjernes denne mulighed.

Det foreslås derfor, at der gennemføres en ændring af erhvervslejeloven, der giver udlejer mulighed for at varsle huslejeforhøjelser for alle lejemål i en bygning, hvis der opnås aftale om huslejeforhøjelsen med et antal lejere svarende til et kvalificeret flertal af det samlede etageareal i bygningen.

I det omfang lejeforhøjelsen overstiger fx 20 % af lejen, bør der i lovgivningen indbygges en beskyttelse af lejere, der ikke har råd til at fortsætte lejemålet. Mindretallet skal endvidere have mulighed for at kræve urafstemning.

9.3.1 Udvidelse af helhedsplaner med mulige energirenoveringsmuligheder ud over krav i bygningsreglementet

De helhedsplaner, der forelægges Landsbyggefonden, udvides med et afsnit, som omfatter mulige energirenoveringsmuligheder, som går ud over de gældende krav i bygningsreglementet til byggeriet. Et sådant afsnit i helhedsplanen skal holdes adskilt økonomisk fra de øvrige dele af helhedsplanen, således at de enkelte afdelinger kan vurdere hensigtsmæssigheden ved gennemførelsen heraf uafhængigt af de øvrige indsatsområder i helhedsplanen, og herunder overveje muligheden af at opnå finansiering på anden vis.

Baggrunden for initiativet er, at Landsbyggefonden ikke støtter energirenoveringstiltag, der er mere vidtgående end gældende krav i bygningsreglementet, hvilket kan bidrage til, at fordelagtige og omkostningseffektive energirenoveringspotentialer ikke udnyttes. For at tilskynde til, at der opnås en større energibesparelse, når bygningerne alligevel skal ”åbnes”, foreslås det derfor, at helhedsplanerne skal indeholde overvejelser om tiltag med yderligere energibesparende effekt og mulighederne for finansiering heraf, således at afdelingerne får et grundlag for at beslutte gennemførelsen af mere dybdegående energirenoveringer som tillæg til den renovering, der støttes af Landsbyggefonden.

Det skal i denne forbindelse undersøges, hvorvidt Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning til almene boligorganisationer kan udvides til også at omfatte nedrivning og efterfølgende

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

nybyggeri i de tilfælde, hvor de ud fra en totaløkonomisk betragtning er et bedre alternativ end renovering.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Tabel 1. Boligbestanden i de enkelte kommuner og andelen af almene boliger i pct. heraf

		Boligbestand – antal boliger			Andel af almene boliger i pct.		
		2010	2011	2012	2010	2011	2012
101	København	295.556	297.072	297.469	19,9	20,2	20,2
147	Frederiksberg	54.543	54.598	54.546	11,8	11,9	11,9
151	Ballerup	22.374	22.417	22.474	58,1	58,2	58,3
153	Brøndby	15.923	16.066	16.064	67,1	66,5	66,9
155	Dragør	5.942	5.960	6.010	18,5	18,4	18,6
157	Gentofte	34.467	35.106	35.198	6,1	6,1	6,5
159	Gladsaxe	31.585	31.644	31.634	40,7	40,7	40,1
161	Glostrup	11.020	11.055	11.065	42,5	43,8	43,8
163	Herlev	12.985	12.979	13.006	54,8	54,8	54,7
165	Albertslund	12.770	12.784	12.823	57,3	57,1	56,4
167	Hvidovre	24.266	24.251	24.441	41,2	41,2	41,8
169	Høje-Taastrup	21.529	21.609	21.676	29,9	29,8	29,7
173	Lyngby-Taarbæk	26.864	26.936	27.379	22,0	22,5	22,1
175	Rødovre	18.501	18.506	18.579	46,9	46,9	45,0
183	Ishøj	9.248	9.384	9.308	51,9	51,5	51,9
185	Tårnby	18.961	18.952	18.984	40,2	40,2	40,2
187	Vallensbæk	6.261	6.290	6.298	10,6	10,5	10,5
190	Furesø	16.816	16.826	16.835	29,0	28,9	28,8
201	Allerød	9.816	9.832	9.878	19,3	19,3	19,2
210	Fredensborg	17.659	17.727	17.796	28,6	28,5	28,5
217	Helsingør	29.271	29.366	29.450	28,7	29,0	29,1
219	Hillerød	21.032	21.170	21.369	18,7	18,5	18,5
223	Hørsholm	11.610	11.620	11.615	19,0	19,0	19,0
230	Rudersdal	25.046	25.149	25.224	18,3	18,2	17,9
240	Egedal	16.538	16.606	16.666	11,7	11,6	12,0
250	Frederikssund	19.456	19.552	19.708	18,1	18,1	18,2
253	Greve	20.472	20.550	20.884	30,4	30,2	29,8
259	Køge	25.336	25.420	25.486	28,8	28,8	30,0
260	Halsnæs	14.381	14.431	14.454	20,3	20,1	19,6
265	Roskilde	38.730	39.249	39.330	23,6	23,3	23,3
269	Solrød	8.936	8.969	9.011	15,2	15,4	15,4
270	Gribskov	17.902	17.998	18.107	8,7	8,4	8,4
306	Odsherred	16.891	17.092	17.112	11,0	11,0	11,2
316	Holbæk	32.335	32.439	32.538	21,7	21,4	21,5
320	Faxe	16.701	16.753	16.676	14,9	15,0	15,2
326	Kalundborg	24.213	24.299	24.296	17,4	17,5	17,6
329	Ringsted	15.295	15.409	15.521	21,7	21,1	21,1
330	Slagelse	38.948	39.100	39.271	26,1	26,2	26,6
336	Stevns	10.051	10.122	10.175	9,2	9,3	9,2
340	Sorø	13.943	13.991	14.022	17,3	17,2	17,2
350	Lejre	10.942	11.103	11.148	8,5	8,1	8,9

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Tabel 1. Boligbestanden i de enkelte kommuner og andelen af almene boliger i pct. heraf

		Boligbestand – antal boliger			Andel af almene boliger i pct.		
		2010	2011	2012	2010	2011	2012
360	Lolland	26.311	26.464	26.289	17,7	17,5	17,7
370	Næstved	39.707	39.753	39.916	18,4	18,4	18,4
376	Guldborgsund	33.514	33.483	33.446	15,5	15,4	15,3
390	Vordingborg	24.495	24.583	24.617	15,9	15,7	15,9
400	Bornholm	21.958	21.972	22.019	14,6	14,6	14,5
410	Middelfart	17.768	17.867	17.945	14,0	14,2	14,2
420	Assens	19.795	19.856	20.005	11,4	11,3	11,2
430	Faaborg-Midtfyn	24.798	24.856	24.928	9,8	9,7	9,7
440	Kerteminde	11.243	11.325	11.399	16,3	16,2	16,7
450	Nyborg	15.323	15.403	15.413	17,1	17,0	17,6
461	Odense	96.604	97.047	97.288	28,1	27,8	27,8
479	Svendborg	29.568	29.638	29.711	17,7	18,2	18,2
480	Nordfyns	13.650	13.763	13.802	10,6	10,4	10,5
482	Langeland	8.774	8.801	8.835	9,3	9,4	9,4
492	Ærø	4.558	4.608	4.614	8,7	9,5	9,5
510	Haderslev	27.908	28.029	28.195	20,6	20,6	21,5
530	Billund	12.376	12.494	12.664	21,3	21,1	20,9
540	Sønderborg	38.416	38.705	39.052	26,3	26,2	26,1
550	Tønder	20.889	20.960	21.030	14,0	14,3	14,1
561	Esbjerg	56.769	56.765	56.923	27,4	27,7	28,0
563	Fanø	1.656	1.663	1.676	10,8	11,3	11,0
573	Varde	23.617	23.820	23.953	15,4	16,1	15,9
575	Vejen	19.631	19.724	19.780	15,1	15,0	15,0
580	Aabenraa	29.301	29.506	29.543	20,8	21,0	20,9
607	Fredericia	25.024	25.106	25.159	28,8	28,8	28,8
615	Horsens	39.483	39.788	40.318	16,2	16,4	15,9
621	Kolding	42.788	42.973	42.993	21,7	21,4	21,4
630	Vejle	51.051	51.200	51.504	22,2	22,3	22,3
657	Herning	40.422	40.641	40.892	20,5	20,3	20,6
661	Holstebro	27.484	27.670	27.788	22,9	22,8	23,0
665	Lemvig	11.016	11.060	11.059	11,1	10,9	11,0
671	Struer	10.938	11.004	11.089	19,4	19,7	19,4
706	Syddjurs	19.638	19.729	19.845	11,4	11,3	11,5
707	Norddjurs	19.061	19.206	19.472	12,6	12,8	13,1
710	Favrskov	19.899	20.106	20.194	12,2	12,1	11,9
727	Odder	9.919	9.934	9.990	15,7	16,0	16,1
730	Randers	47.856	48.103	48.453	20,6	20,9	20,9
740	Silkeborg	40.385	40.562	40.789	19,7	20,8	20,8
741	Samsø	2.801	2.832	2.846	5,9	5,6	5,6
746	Skanderborg	24.261	24.330	24.553	13,8	15,3	14,4
751	Aarhus	152.182	152.951	154.156	31,0	30,9	31,0

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2013

Tabel 1. Boligbestanden i de enkelte kommuner og andelen af almene boliger i pct. heraf

	Boligbestand – antal boliger			Andel af almene boliger i pct.		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
756 Ikast-Brande	18.563	18.654	18.717	15,2	15,2	15,8
760 Ringkøbing-Skjern	27.288	27.382	27.517	13,7	14,1	13,9
766 Hedensted	20.223	20.332	20.403	9,1	9,2	9,2
773 Morsø	11.318	11.299	11.247	11,2	11,7	12,3
779 Skive	23.930	23.984	24.041	18,3	18,4	18,5
787 Thisted	22.778	22.790	22.791	11,7	11,8	11,8
791 Viborg	44.458	44.833	45.114	18,1	18,2	18,1
810 Brønderslev	17.379	17.428	17.303	14,2	14,1	14,3
813 Frederikshavn	33.421	33.510	33.685	22,6	22,7	22,6
820 Vesthimmerlands	18.750	18.959	18.963	11,7	12,2	11,2
825 Læsø	1.417	1.423	1.429	8,0	8,0	8,0
840 Rebild	12.858	12.898	13.009	9,5	9,5	9,8
846 Mariagerfjord	20.782	20.852	20.877	10,9	10,8	10,8
849 Jammerbugt	18.844	18.875	18.898	8,5	8,6	8,8
851 Aalborg	102.236	102.551	103.135	26,7	26,6	26,7
860 Hjørring	33.635	33.818	33.877	16,0	15,7	15,9

Anm.: Boligbestanden er opgjort på baggrund af Danmarks Statistiks seneste boligopgørelse fra 2012. Statistikgrundlaget for almene boliger er dels stamoplysninger fra de almene boligafdelingers regnskaber og dels Danmarks Statistiks sociale ressource-opgørelse.