

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

Beretning

Perioden fra 17. november 2012 til 21. februar 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 ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse med særligt sigte på mindre byer og landdistrikter m.v, L 57.
4.5	SRSF regeringens lovforslag om nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger, L 3.
4.6	V og KF beslutningsforslag om en pulje til nedrivning og renovering i landdistriktskommunerne, B 10.
4.7	DF beslutningsforslag om udflytning af statslige arbejdspladser, B 15
4.8	V beslutningsforslag om placering af statslige arbejdspladser i hele landet, B 17.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

1. Den politiske situation

Som det ses nedenfor af meningsmålingerne fra Epinion fra 14/02 2012 ligger SD's og SF's vælgertilslutning stadig væsentligt under valgresultatet 2011. SD lå historisk lavest i målingen fra 27/6 2012 med en tilslutning på kun 16,3 %. Enhedslisten har mistet noget tilslutning siden kanonmålingen d. 27/6 2012 med 13,6 %. Venstre fastholder sin fremgang i forhold til valget november 2009. Samlet kan Regeringen og dens støtteparti EL mønstre 43,7 % af stemmerne, medens oppositionen står for 56,3 % af stemmerne, dvs. ikke den store ændring i fordelingen mellem blokkene set over længere tid.

		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	14/02 - 2013	9,5	6,4	19,9	7,8	3,9	0,1	31,3	15,7	5,3		

Note. Kilde DR og Epinion. Indekset 14/02 2013 er lavet på baggrund af i alt 1.011 gennemførte interview med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 3,08 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 8. februar til den 13. februar 2013.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

2. Den samfundsøkonomiske situation

Som omtalt i forrige beretning til HB fremlagde Det Økonomiske Råd, også kaldet Vismændenes, d. 1. november 2012 deres anden halvårsredegørelse for dansk økonomi. Vismændene konkluderede, at den økonomiske situation i Europa er fortsat præget af manglende tillid til de offentlige finanser i flere lande og en svag udvikling i efterspørgsel og produktion. De igangværende finanspolitiske stramninger og strukturreformer i de mest udsatte lande forventes gradvist at genoprette tilliden til de offentlige finanser og troen på den fremtidige økonomiske udvikling. Dansk økonomi er fortsat præget af stilstand. BNP er stort set ikke vokset de seneste to år, og ligger lavere end væksten i euroområdet.

OECD har den 15. februar 2013 offentliggjort den syvende rapport om vejen til vækst "Going for Growth" i Europa. Nøgleordet er strukturreformer.

Dette års rapport viser, at reformtempoet er blevet fremskyndet, hvor det er mest påkrævet - i de europæiske lande hårdest ramt af statsgæld tvang, herunder Grækenland, Irland, Italien, Portugal og Spanien.

Rapporten henleder opmærksomheden på det mere moderate tempo i reformerne i andre eurolande, især borgere med betalingsbalanceoverskud som Tyskland eller Holland. De højeste indkomster OECD-lande, som Norge, Schweiz og USA, og de vigtigste "emerging markets" økonomier har også gjort mere begrænset fremskridt på centrale reformer.

I Europa, hvor arbejdsløsheden er stadig over niveauet før krisen, mange lande (herunder Danmark, Frankrig, Italien, Portugal, Slovenien, Spanien og Sverige) er man ifølge OECD økonomerne stadig nødt til at sænke barriererne for jobskabelse, ansættelse og mobilitet, samtidig med at forbedre incitamenterne til at tage op arbejde. Det er her velkendt, at OECD mere anbefaler pisken overfor arbejdskraften (strammere dagpengeregler etc.) end vækst via øgede offentlige investeringer. For Danmark anbefaler man:

"Progress has been made in priority areas to reduce marginal taxes on labour income, enhance product market competition and improve the efficiency of the education system. Recent reforms of disability benefits and early retirement schemes should increase employment. However, less has been achieved in the area of the housing market.

Continuing with shifting the tax burden away from labour and effective implementation of the disability benefit reform would increase hours worked and employment rates. Enhancing the competition framework and reducing housing market rigidities."

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

3. Lejelovsforhandlingerne

Efter folketingsvalget den 15. september 2011 blev forhandlingerne om lejelovsforenklinger under bistand fra ministeriet vedtaget fortsat af den nye regering.

Det blev vedtaget, at forhandlingerne forløber i to klumper. 1. klump omhandler 3 faser omhandlende 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 parterne resultat for at være for tyndt.

Den holdning overtog den nye regerings minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen. Det er helt tydeligt, at embedsmændene har haft stor indflydelse på denne holdning.

I øjeblikket afventer vi ministeriets udspil. Vi har kontaktet ministeren med henblik på at ministeriet fremlægger forslag, som stiller lejerne bedre.

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 kan det give udlejere en større sikkerhed for, at det forventede afkast faktisk opnås. For lejere vil lovforslaget give mulighed for at opnå lavere energiudgifter, som vil svare til og i nogle tilfælde mere end opveje den modsvarende huslejestigning. 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.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

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

Lovforslaget blev forinden sendt i høring hos organisationerne. Vi har i sidste 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 skal forhandles videre i boligudvalget d. 12 og 14 marts 2013. Vi følger forhandlinger tæt.

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.

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 reoveringslån 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.

Forslaget blev 1. behandlet d. 22. januar 2013, og er på dagsorden den 12 og 14 marts 2013.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

Vi har i vort hørings svar d. 7. december 2012 til høringsudgaven af lovforslaget fremsendt følgende bemærkninger:

Indledningsvis skal Lejernes LO beklage den korte høringsfrist, samt at ministeren i forbindelse med udarbejdelse af høringsforslag til justering lovgivningen for den almene udlejningssektor ikke har fundet anledning til at indkalde organisationen med henblik på at høre, hvilke lovgivningsændringer, vi kunne ønske os. I stedet har man ensidigt konsulteret udlejersiden, repræsenteret ved Boligselskabernes Landsforening. Vi vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at VK regeringen i det mindste nedsatte et udvalg med henblik på at høre parternes synspunkter ifm. ændring af almenlovgivningen..

Lejernes LO har igennem årene udarbejdet mange forslag til styrkelse af beboerdemokratiet, til forbedring af beboernes indflydelse og til styrkelse af den almene udlejningssektor. Senest har vi f.eks. tilsendt ministeren vores kongresberetning med vores arbejdsprogram, og et øjeblik kikk i det almene afsnit ville have givet ministeren en lang række forslag, som umiddelbart ville forbedre forholdene for lejere.

LLO har følgende bemærkninger til enkelte af de ovenstående foreslåede ændringer:

Ad 1. Fremrykket underretning om boligsocialt anviste lejere.

Lejernes LO kan ikke støtte de foreslåede tilføjelser til § 59. Der er tale om en uheldig indgriben i den personlige frihed og en sammenblanding af et udlejer/lejerforhold og en persons forhold til kommunens interesser. Forslaget indebærer, at lejeren i tilfælde af huslejerestance skal stå standret ved kommunen.

Ad 2. Indførelse af regler om midlertidig genhusning ved omfattende ombygninger af almene boliger

Lejernes LO kan støtte den foreslåede ændring, med den ændring, at det præciseres, at det er lejeren, der vælger, om lejeren ønsker permanent eller midlertidig genhusning. Derudover bør reglerne ændres sådan at lejeren ved ombygning ikke kan opsiges, og det bør sikres, at lejeren altid tilbydes en erstatningsbolig, uanset ejendommen ombygges til en almen ældrebolig eller en almen ungdomsbolig.

Lejernes LO kan ikke støtte ændringen af § 86 stk. 1, hvorefter erstatningsboligen kan være beliggende uden for kommunen. Uanset det er præciseret, at lejeren skal være indforstået hermed, vil det indebære, at lejeren i en række situationer presses til at flytte ud af kommunen, fordi man vælger kun at tilbyde boliger i kommunen med så dårlig kvalitet og beliggenhed, at lejeren reelt ikke har et frit valg.

Det bør jf. ændringsforslaget til § 86 nyt stk. 5 også sikres, at lejerens ret til at få dækket flytteudgifter også gælder, såfremt lejeren selv tilbyder at fremskaffe en bolig.

Ad 4. Ophævelse af kravet om kommunal godkendelse af skillevægsarbejder, som udføres efter den individuelle råderet.

Organisationen kan støtte den foreslåede ændring. Organisationens havde gerne set, at råderetten generelt forbedredes, således at lejere fik samme ret som andelshavere, nemlig ret til at indregne værdien af eget arbejde, når forbedringen blev værdisat.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

Ad 6. Ændrede regler om afholdelse af tabet ved lejerens manglende opfyldelse af deres forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning og ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling.

Organisationen kan ikke støtte den foreslåede ændring, hvorefter dispositionsfonden skal dække en afdelings tab som følge af lejeledighed, tab ved fraflytning, samt manglende huslejebetaling. Den almene sektor bliver i stigende grad misbrugt ensidigt til at varetage den boligsociale opgave. Anvisningsretten er snævert reguleret og kommunerne har en gratis boligsocial anvisningsret. Det er kun rimeligt, at det er samfundet, der bærer de omkostninger, der følger af at beboerne i den almene sektor varetager den boligsociale opgave. Organisationen er bekendt med, at flere mener, at dette er ganske rimeligt at samfundet uden betaling tiltager sig anvisningsret, fordi byggeri og drift er kraftigt offentligt subsidieret. Vi skal her gøre opmærksom på, at dette argument er uholdbart, fordi både vismændenes analyse af boligsubsidierne og OECD's analyse af samme dokumenterer, at ejerboligsektoren endda i højere grad er subsidieret af skatterabatter og skattefritagelse. Der er derfor ikke grundlag for en gratis anvisningsret.

Organisationen skal i den forbindelse foreslå, at udgifter for afdelingen, som skyldes fejl i administrationen, dækkes af dispositionsfonden eller af arbejdskapitalen. Den enkelte afdeling kan ikke uden om boligorganisationen vælge administration, det er derfor rimeligt, at det er boligorganisationen, der indestår for dækning af tab som følge af fejl i administrationen, og at det i den årlige beretning skal anføres, at der har været tale om dækning af denne art.

9. Forskellige småændringer og præciseringer.

I forbindelse med ændringen af kommunalbestyrelsens oplysningspligt § 104 stk. 2 skal vi forslå, at kommunalbestyrelsen årligt skal redegøre situationen på det lokale boligmarked og behovet for nyt støttet boligbyggeri i kommunen, kommunens brug af anvisningsretten i de enkelt boligafdelinger, samt antallet af og arten af tvister i beboerklagenævne, eksempelvis fordelt på boligorganisationer.

I forbindelse med ændringen af § 91 c, stk. 1 vedrørende finansiering af Center for Boligsocial Udvikling ændres reglerne for udpegning af bestyrelse, således at Socialministeren udpeger formanden, 2 uafhængige sagkyndige og 1 medlem. Socialministeren udpeger derudover de resterende 4 medlemmer efter indstilling fra Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration, KL, Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden. De resterende 4 ændres til udpegning af 5 medlemmer, hvor den sidste kommer fra LLO. Organisationen mener, at det er rimeligt, at den største landsdækkende lejerorganisation har en repræsentant i bestyrelsen.

Boligpolitisk beretning 1 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.

Forslaget er på dagsorden d. 12 og 14 marts 2013

Vi fremsendte d. 28. januar en henvendelse til boligudvalget med blandt andet følgende kommentarer til lovforslagets indhold:

Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene

Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter (MBBL) foreslår, at der efter § 106 i Lejeloven indsættes:

»§ 106 a. Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig som nævnt i stk. 2 indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler og om huslejens størrelse for huslejenævnet. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenavnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Stk. 2. Udover i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig, der udlejes til beboelse, på klimaskærmen udefra vurderes at være behæftet med så væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, at boligen vurderes at være mindre velegnet til beboelse, uden dog at boligen kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenavnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

Lejernes LO mener, at det grundlæggende skal være den enkelte lejers egen beslutning, om der skal rejses en tvist med udlejer om vedligeholdelsesmangler eller huslejens størrelse. Kun i

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

nødsituationer, hvor særlige sociale hensyn skal varetages, bør kommunen kunne tilsidesætte dette grundlæggende princip. De situationer, hvor der er fare for sundhed mv. varetages allerede i dag af byfornyelsesloven og byggeloven.

Udvidelse af frakendelsesordningen

MBBL foreslår, at § 113 a, stk. 3, nr. 2, ændres »af byggeloven« til: »af byggelovens § 30« og efter »eller andre, « indsættes: »eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,«.

Lejernes LO kan støtte de foreslåede ændringer. Organisationen skal samtidigt forslå, at ordningen grundlæggende opstammes, fordi den ikke virker efter hensigten. Der er således kun få ganske få udlejere, der har fået frakendt retten til at administrere deres udlejningsbolig.

Lejernes LO skal foreslå

1. at toårsfristen efter § 113 a stk. 3 nr. 5) ændres til 4 år. Erfaringerne med frakendelsesordningen er, at ordningen ikke har nogen reel virkning, da kun meget få udlejere midlertidigt har fået frakendt retten til administrere deres ejendom.

2. at chikane adfærd omfattes af ordningen. Det har vist sig, at chikaneadministration i form af ulovlige opsigelser eller ophævelser af lejemålet, ulovlig huslejeopkrævninger af visse udlejere og administratorer bruges til at chikanere lejerne. Huslejenævnene tilsidesætter disse chikaner, men det hindrer ikke, at udlejer/administrator gentager chikanen 3 mdr. senere.

Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger

MBBL foreslår, at efter § 25 c indsættes: »§ 25 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed, afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne ret dog kun for ejere, der ikke ejer flere end én udlejet ejerbolig.«

I § 39, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »hver sag«: », dog betales et beløb på 3.000 kr. for sager efter § 25 d og lejelovens § 59 d«.

I § 39, stk. 1, 4. pkt., ændres »Beløbet er fastsat i 1998-niveau« med: »Beløbene er fastsat i 1998-niveau hhv. 2012-niveau«.

Lejernes LO mener,

at den foreslåede ordning med forhåndsgodkendelse undergraver huslejenævnenes opgave som tvistnævn, og dermed forringer retssikkerheden for parterne. Det er uacceptabelt for den lejer, der mener at have grundlag for en tvist med udlejer om lejen, at få oplyst, at det har udlejer allerede klaret med nævnet jf. en forhåndsgodkendelse. Hverken lejer eller lejers organisation har haft muligheden for at fremlægge oplysninger eller partsargumenter, når nævnet allerede har bundet sig i en forhåndsgodkendelse.

Forslaget tilgodeser den udlejer, der vil gøre det ordentligt og det er i udgangspunktet godt. Det er også fint for lejerne, hvis ordningen kommer til at betyde, at man som lejer af en andels- eller ejerlejlighed i højere grad kan forvente, at udlejningen sker til en lovlig leje. Ordningen lader umiddelbart til at kunne resultere i flere udlejninger til en rimelig og lovlig leje og dermed færre konflikter der ender i Huslejenævnet.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

Til gengæld bekymrer det LLO, at lejerne og LLO ikke kommer til orde i huslejenævnet ved forhåndsgodkendelserne. Sagerne kommer jo kun til at involvere udlejer og huslejenævn, ikke lejer eller LLO, når det er en forhåndsgodkendelse. Vi vil derfor følge konsekvenserne nøje og kræve ændringer, hvis vi oplever vilkårligheder eller at lejeniveauet stiger, når loven bringes i anvendelse. Og overordnet havde vi hellere set, at huslejenævnene offentliggjorde en statistik over lejen og med case eksempler vejlede udlejerne.

Lejernes LO skal derfor henvise til vores fælles henvendelse med Ejendomsforeningen Danmark, med følgende ordlyd:

”Kære Carsten Hansen

København d. 07.05.2012

Krisen på det private boligmarked har betydet, at stadig flere private borgere vælger permanent eller midlertidigt at udleje enkelte ejerboliger og at fremleje andelsboliger. Herved bevæger de sig ind i et område, hvor det kan være svært for ikke-professionelle at overskue lejefastsættelsen. Hermed stiger så også behovet for, at der udvikles tilbud, der gør at det bliver mere gennemskueligt for privatpersoner at fastsætte lejens størrelse ved indgåelse af en lejekontrakt. I dag kan det være vanskeligt for såvel ejer som lejer at finde oplysninger om, hvor høj lejen må være i et lejeforhold om en udlejet/fremlejet ejerbolig eller andelsbolig.

Vi henvender os derfor til dig for at opfordre til, at dit ministerium overvejer at udarbejde en pjece og en hjemmeside – og måske andre tiltag, der kan hjælpe udlejer og lejer i de ikke-professionelle lejeforhold til at fastsætte huslejen korrekt. Det er vores klare opfattelse, at det vil være til alles fordel, hvis der iværksættes en oplysningskampagne, som især er rettet mod udlejere og lejere af enkeltboliger. Kampagnen kan også indeholde oplysninger om ejers og lejers fundamentale rettigheder og forpligtelser i denne form for udlejning og den bør indeholde anvisninger på, hvor man som lejer og ejer kan søge vejledning og konkrete råd.

Hvert år fastsættes det lejedes værdi i tusindvis af sager ved huslejenævnene. Vi foreslår, at denne viden gøres tilgængelig for ejere, som vil udleje deres boliger til en leje som kan godkendes og for lejere som vil undersøge om deres leje ligger på det korrekte niveau.

Vi vil i denne sammenhæng gerne tilkendegive, at vi støtter dit forslag om at forpligte huslejenævnene til at levere disse oplysninger til ministeriet. Vi kender ikke dine planer for brugen af disse oplysninger, men vi vil påpege det store behov for at gøre nævnenes afgørelser tilgængelige i en form, så så mange konflikter om lejens størrelse som muligt undgås. Vi mener, at alle afgørelser om lejens størrelse bør være tilgængelige sammen med nævnenes registreringer af boligens beliggenhed, udstyr og stand. Nævnenes afgørelser afspejler præcist, hvad man som lejer og udlejer kan forvente og kan ikke erstattes af for eksempel statistiske oplysninger. På denne måde kan de borgere, som ønsker det, finde oplysninger om relevante lejeniveauer, via afgivne nævnsafgørelser og dermed være i stand til at indgå lejekontrakt med en leje, som i højere grad end i dag kan godkendes. En sådan ordning vil, via den gennemskuelighed den skaber, vil formentlig medføre et mindre antal huslejenævnsager om lejens størrelse ved privatpersoners udlejning/fremleje af enkeltboliger.

Såvel Ejendomsforeningen Danmark som Lejernes Landsorganisation vil gerne bidrage med konkrete råd og anvisninger til såvel oplysningskampagne som registrering og tilgængelighed af data, baseret på vores indtryk af praksis.”

Udlejning af almene boliger m.v.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

Lejernes LO kan ikke støtte, at almene boliger kan udlejes til virksomheder med henblik på videreudlejning til beboelse. På denne måde omgås beboerdemokratiet.

4.4 SRSF regeringens lovforslag om ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse med særligt sigte på mindre byer og landdistrikter m.v., L 57.

Lovforslaget, der blev fremsat d. 8. november 2012, har følgende hovedelementer:

Midlerne til områdefornyelse og bygningsfornyelse omfordeles til fordel for de små byer. Kommunerne får mulighed for at give tilskud til nedrivning af tomme erhvervsbygninger i byer med op til 3.000 indbyggere. Desuden får kommunerne mulighed for statslig refusion til udgifter til opkøb af dårlige boliger i landdistrikterne med henblik på istandsættelse eller nedrivning. Derudover får kommunerne mulighed for at få statslig refusion til tilskud til private ejere til fjernelse af skrot og affald.

Derudover forhøjes den statslige refusionssats fra 50 pct. til 60 pct. til visse byfornyelsesaktiviteter, der gennemføres i byer under 3.000 indbyggere og i det åbne land. Og kommunerne får mulighed for at yde støtte til installation af bad i ejer- og andelsboliger.

Endvidere indføres der samme sanktionsmuligheder for overtrædelse af et midlertidigt forud som for et egentligt forbud mod ophold eller beboelse på en ejendom, som kommunen er i gang med at undersøge for sundheds- eller brandfare.

Forslaget blev vedtaget d. 19. december 2012 med 111 stemmer for forslaget (V, S, DF, RV, SF, EL, LA, KF), 0 stemmer imod forslaget 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

4.5 SRSF regeringens lovforslag om nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger, L 3.

Lovforslaget, der blev fremsat d. 3. oktober 2012, er fremsat i forlængelse af regeringens aftale med Kommunernes Landsforening (KL) om kommunernes økonomi for 2013. Aftalen understøtter kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik, og lovforslaget nedsætter det kommunale grundkapitalindskud til almene boliger til 10 pct. fra 1. juli 2012 og som udgangspunkt frem til udgangen af 2016. Kapitalindskuddet i forbindelse med etablering af friplejeboliger nedsættes tilsvarende.

Lovforslaget blev vedtaget d. 22. november 2012 med 101 stemmer for forslaget (V, S, DF, RV, SF, EL, KF), 5 stemmer imod forslaget (LA) 0 stemmer hverken for eller imod forslaget

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2013

4.6 V og KF beslutningsforslag om en pulje til nedrivning og renovering i landdistriktskommunerne, B 10.

Forslaget, der blev fremsat d. 9. oktober 2012, går ud på at genindføre en pulje på 100 mio. kr. til at opprioritere det fysiske miljø i kommuner i landdistrikterne. Puljen skal give økonomisk støtte til kommuner, der vil fjerne tomme, misligholdte og faldefærdige bygninger, så kommunerne kan genskabe et mere attraktivt lokalmiljø for borgerne

Forslaget, der ikke fandt støtte hos regeringen, blev efter 1. behandling d. 20. november, 11. december 2012 henvist til boligudvalget.

4.7 DF beslutningsforslag om udflytning af statslige arbejdspladser, B 15

Forslaget, der blev fremsat d. 23. oktober 2012, går ud på, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som skal udarbejde en plan for udflytning af statslige arbejdspladser til landets yderkommuner og landkommuner.

Efter 1. behandlingen d. 11. december 2012 blev forslaget henvist til boligudvalget. Der blev afgivet betænkning d. 5. februar 2013. Et flertal i udvalget (S, RV, SF og EL) indstillede beslutningsforslaget til forkastelse og et mindretal i udvalget (V, DF, LA og KF) indstillede beslutningsforslag til vedtagelse uændret.

Forslaget er på dagsordenen d. 28. februar 2013.

4.8 V beslutningsforslag om placering af statslige arbejdspladser i hele landet B 17.

Forslaget, der blev fremsat d. 26. oktober 2012, går ud på, at regeringen skal bidrage til udvikling i hele Danmark. Det skal ske ved som udgangspunkt at placere nye statslige institutioner uden for hovedstadsområdet. Og når statslige enheder sammenlægges, skal de tilbageværende opgaver i videst muligt omfang placeres uden for hovedstadsområdet

Forslaget, der ikke umiddelbart fandt støtte hos regeringen, blev efter 1. behandling d. 11. december 2012 henvist til boligudvalget, og er på dagsordenen 28. februar 2013.