

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

Perioden 20. februar til d. 13. maj 2008

## Indholdsfortegnelse

|     |   | Side |
|-----|---|------|
| 1.  | Den politiske og samfundsøkonomiske situation.  | 2    |
| 2.  | Lejelovsforhandlingerne   |      |
| 3.  | Forslag i folketinget   |      |
| 3.1 | VK - forslag til lov om kommunal grundkapital i plejeboliger, maks. beløb ved byggeri på lejet grund, bredere boligvalg for stærkt bevæg. hæmmede m.v.) L44 |      |
| 3.2 | VK - forslag om finansiering af støttet boligbyggeri med særligt dækkede obligationer, L 62   |      |
| 3.3 | VK – om indhentelse af økonomiske oplysninger om boligsøgende ved anvisninger af ledige almene boliger m.v., L 72 B   |      |
| 3.4 | VK - forslag om udbetaling af boligstøtte i private andelsboliger m.v. som lån, L 111.  |      |
| 3.5 | VK - forslag om forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger, L 176.   |      |
| 3.6 | VK - forslag til lov om tilskud til etablering af boligtilbud til særligt udsatte grupper og etablering af et boligsocialt udviklingscenter, L 155          |      |
| 3.7 | VK - forslag om indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnable forhold m.v., L 110   |      |
| 3.8 | S og SF forslag om lukning af hul i lejelovgivningen ved udlejning til andre end fysiske personer, L 184  |      |
| 4.  | SFI undersøgelse af "Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig".  |      |
| 5.  | SBI undersøgelse af den private udlejningssektor  |      |










## Politisk del

### 1. Den politiske og samfundsøkonomiske situation

#### 1.1. Den politiske situation

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

Den 20. april 2008 viste nedenstående meningsmåling fra Catinez, at kun 22,7 procent af vælgerne ville stemme på Socialdemokraterne, hvis der var valg i morgen. SF, der sidst havde stor fremgang er nu gået tilbage til 16,6 % af vælgerne. DF fik en mindre fremgang. Socialdemokraterne står nu til at miste fem mandater i forhold til den rekordlave tilslutning ved valget i november 2007.

| Politiske partier   | Valget 2007 | 12/11/07    | 25/11/07    | 16/12/07    | 20/01/08    | 07/02/08    | 17/02/08    | 16/03/08    | 20/04/08    |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  A - Socialdemokraterne          | 45<br>25,5% | 46<br>25,8% | 44<br>24,6% | 45<br>25,3% | 46<br>25,5% | 45<br>24,8% | 42<br>23,4% | 38<br>21,0% | 40<br>22,7% |
|  B - De Radikale Venstre         | 9<br>5,1%   | 9<br>5,4%   | 8<br>4,6%   | 9<br>5,3%   | 11<br>5,9%  | 11<br>6,0%  | 10<br>5,4%  | 7<br>4,1%   | 8<br>4,4%   |
|  C - Det Konservative Folkeparti | 18<br>10,4% | 18<br>10,0% | 19<br>10,8% | 18<br>10,2% | 18<br>10,0% | 18<br>10,0% | 17<br>9,3%  | 16<br>9,1%  | 20<br>11,2% |
|  F - Socialistisk Folkeparti     | 23<br>13,0% | 25<br>13,9% | 26<br>14,2% | 25<br>14,5% | 26<br>14,2% | 28<br>15,7% | 28<br>16,0% | 37<br>20,8% | 29<br>16,6% |
|  K - Kristen Demokraterne        | 0<br>0,9%   | 0<br>1,2%   | 0<br>0,6%   | 0<br>0,9%   | 0<br>0,5%   | 0<br>0,4%   | 0<br>0,7%   | 0<br>0,9%   | 0<br>0,8%   |
|  O - Dansk Folkeparti            | 25<br>13,8% | 24<br>13,7% | 25<br>13,9% | 22<br>12,6% | 26<br>14,4% | 25<br>13,9% | 27<br>15,3% | 24<br>13,6% | 27<br>15,0% |
|  V - Venstre                    | 46<br>26,3% | 45<br>25,3% | 49<br>27,3% | 47<br>26,4% | 48<br>26,2% | 48<br>26,9% | 47<br>26,4% | 49<br>27,2% | 47<br>26,4% |
|  Y - Ny Alliance               | 5<br>2,8%   | 4<br>2,6%   | 4<br>2,1%   | 4<br>2,1%   | 0<br>1,4%   | 0<br>0,5%   | 0<br>0,9%   | 0<br>1,2%   | 0<br>0,7%   |
|  Ø - Enhedslisten              | 4<br>2,2%   | 4<br>2,1%   | 0<br>1,9%   | 5<br>2,7%   | 0<br>1,9%   | 0<br>1,8%   | 4<br>2,1%   | 4<br>2,1%   | 4<br>2,2%   |
| ? - Øvrige*   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,5%   | 0<br>0,0%   | 0<br>0,0%   |

Kilde: "Catinét Research for Ritzaus Bureau.

Målingen viser samtidig, at VKO - flertallet er intakt. Venstre, De Konservative og Dansk Folkeparti er endda styrket siden sidste måling, partierne har nu 94 mandater bag sig, mens Socialdemokraterne, De Radikale, SF og Enhedslisten må nøjes med sølle 81 mandater. Ny Alliance ser ud til at have stabiliseret sig med omkring 1 % af vælgerne.

## 1.2 Den samfundsøkonomiske situation

Væksten i BNP i verdensøkonomien forblev høj i 2007, primært drevet af meget høje vækstrater i en række af de nye vækstmarkeder, herunder Kina og Indien. I Europa var konjunkturerne fortsat gode, mens væksten i USA aftog.

Efterspørgslen i verdensøkonomien var høj og førte til højere råvarepriser – især for prisen på olie. Prisen på en tønde olie steg fra 57 dollar ved årets begyndelse til 94 dollar ultimo 2007. Fødevarerpriserne steg ligeledes. Årsagen var stigende kornpriser, dels som følge af dårlig høst og lave lagerbeholdninger, dels på grund af stigende efterspørgsel efter afgrøder til bl.a. biobrændsel.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

Afmatningen i den *amerikanske* økonomi skyldtes især boligmarkedet, hvor investeringer og priser fortsatte med at falde. Væksten var lav i begyndelsen af 2007 og faldt yderligere mod slutningen af året, hvor ledigheden begyndte at vokse. USA's BNP steg med 2,2 pct. i 2007 mod 2,9 pct. året før.

I *euroområdet* var væksten 2,7 pct., hvilket var lidt lavere end i 2006, men stadig højt i sammenligning med de foregående år.

De finansielle markeder i USA og Europa har været præget af en betydelig uro siden sommeren 2007. Den finansielle uro udsprang af tab på boliglån til mindre kreditværdige amerikanske boligejere, såkaldte subprime - lån. En række banker og finansielle institutioner fik fra krisens begyndelse svært ved at skaffe tilstrækkelig likviditet på grund af den usikkerhed, der var opstået på de finansielle markeder. Både den amerikanske centralbank, Federal Reserve (Fed), og Den Europæiske Centralbank, ECB, har i perioder tilført ekstra likviditet til markederne. Uroen har medført, at bankerne i såvel USA som Europa har strammet vilkårene for kreditgivning.

På de internationale kapitalmarkeder faldt renten på den toneangivende amerikanske 10-årige statsobligation fra 4,7 pct. primo 2007 til 4,1 pct. ultimo året. Faldet var drevet af den finansielle uro og afmatningen i amerikansk økonomi, som skabte forventninger om lavere inflation. Som følge af betydeligt højere energi- og fødevarerpriser var det samlede forbrugerprisindeks i december 2007 imidlertid 4,1 pct. højere end året før. Fed satte fra efteråret, fordelt over tre gange, sin rente ned med i alt 1 procentpoint til 4,25 pct. I januar 2008 nedsatte Fed renten med yderligere 1,25 procentpoint ad to omgange. Nedsættelserne skete bl.a. med henvisning til, at der var behov for forebyggende foranstaltninger over for stigende negative risici for den amerikanske økonomi på grund af den finansielle uro.

I *euroområdet* steg renten på den toneangivende 10-årige tyske statsobligation fra 3,9 pct. primo 2007 til 4,3 pct. ultimo året. Afkoblingen af den europæiske lange renteutvikling fra den amerikanske skal ses i lyset af de relativt bedre konjunkturer i Europa og de deraf følgende forskellige forventninger til centralbankernes renteændringer i løbet af året.

Dollaren faldt yderligere gennem 2007 og nåede i slutningen af november et nyt lavpunkt over for euroen på 1,49 dollar pr. euro. Ultimo december var dollaren faldet 10,5 pct. over for euro i forhold til kursen primo året. Efter en fornyet svækkelse i februar 2008 kom dollaren under 1,50 dollar pr. euro, og over for kroner lå kursen under 5 kroner – det laveste niveau siden slutningen af 1978.

De seneste års stærke højkonjunktur i *dansk økonomi* fortsatte i 2007, hvor økonomien nåede sin kapacitetsgrænse. Beskæftigelsen voksede til et historisk højt niveau, og ledigheden faldt til under 58.000 personer ved årets udgang svarende til 2,1 pct. af arbejdsstyrken. Det er den laveste ledighedsprocent siden begyndelsen af 1970'erne. Den økonomiske aktivitet i 2007 blev i vidt omfang begrænset som følge af mangel på arbejdskraft og en høj kapacitetsudnyttelse.

Fremover skønner Danmarks Nationalbank som det ses i nedenstående tabel en stærkt faldende vækst i Danmark og en stigende ledighed. Vækstnedgangen i Danmark finder sted samtidig med en afdæmpning af den internationale vækst, især i de rige, vestlige lande. Konjunkturmæssigt har Danmark ligget foran euroområdet, men i den kommende periode vil væksten i Danmark lige langt lavere end i Euroområdet. Således ventes stigningen i den indenlandske efterspørgsel at blive tæt på nul i 2010, og ledigheden vil begynde at vokse fra 2009 og frem.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

| CENTRALE ØKONOMISKE VARIABLER               |       |      |      | Tabel 1 |
|---|-------|------|------|---------|
| Realvækst i forhold til året før, pct.      | 2007  | 2008 | 2009 | 2010    |
| <b>BNP</b>                                  | 1,8   | 1,9  | 1,0  | 0,4     |
| <b>Privat forbrug</b>                       | 2,7   | 3,0  | 1,4  | 0,8     |
| <b>Offentligt forbrug</b>                   | 1,3   | 2,3  | 1,6  | 1,3     |
| <b>Boliginvesteringer</b>                   | 4,4   | -2,8 | -2,1 | -4,6    |
| <b>Offentlige investeringer</b>             | -13,6 | 7,0  | 5,4  | 4,6     |
| <b>Erhvervsinvesteringer</b>                | 10,6  | 7,9  | -0,1 | -3,0    |
| <b>Lagerinvesteringer<sup>1</sup></b>       | -0,2  | -0,1 | -0,3 | -0,4    |
| <b>Eksport</b>                              | 3,7   | 3,2  | 2,6  | 3,3     |
| <b>Industrieksport</b>                      | 5,3   | 2,8  | 4,1  | 5,2     |
| <b>Import</b>                               | 6,1   | 5,5  | 2,2  | 2,1     |
| <b>Forbrugerpriser, pct. år-år</b>          | 1,7   | 3,3  | 2,4  | 2,0     |
| <b>Ledighed<sup>2</sup>, 1.000 personer</b> | 76,7  | 54,9 | 65,7 | 95,2    |
| <b>Betalingsbalance, pct. af BNP</b>        | 1,0   | 0,1  | 0,4  | 1,0     |
| <b>Offentlig saldo, pct. af BNP</b>         | 4,5   | 3,8  | 2,9  | 1,9     |
| <b>Timeløn, pct. År - år</b>                | 4,0   | 4,8  | 4,8  | 4,2     |

## 2. Lejelovsforhandlingerne

Forhandlingerne om forenkling af lejelovene er stadig i den fase, hvor parterne forhandler uden tilstedeværelse af ministeriets embedsmænd. På formandsmødet med ministeren i november 2007 blev det aftalt, at parterne alene skulle forhandle de sidste punkter i enighedspapiret (de punkter, hvor parterne er enige), og mulighedspapiret (de punkter, hvor ministeriet har anført, at der måske kunne blive enighed) uden deltagelse af ministeriets embedsmænd, men med formændene for organisationerne.

Disse forhandlinger er nu endt med, at parterne til ministeren har fremsendt en liste over de punkter, hvor der er enighed. Herudover er fremsendt en forhandlingsliste med punkter, der kræver yderligere forhandlinger. Ministeren svarede med at anbefale, at forhandlinger fortsatte frem til ultimo august 2008. Herefter fremsendte organisationer følgende til ministeren.

”De tre boliglejerorganisationer - BOSAM, Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation - og de to boligudlejerorganisationer - Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger - har modtaget ministerens svarskrivelse af 1. april 2008 om de afsluttende forhandlinger om forenkling af de private boliglejelove.

Ved forhandlingernes begyndelse blev det fastslået ” ..., at forenklingsarbejdet som udgangspunkt kun vedrører tekniske forenklinger af lejelovgivningen. Parterne kan vælge at drøfte forslag, der rækker videre end tekniske forenklinger, udskyde drøftelsen til en senere fase i arbejdet eller påberåbe sig, at et forslag ikke skal drøftes, fordi det er videregående end tekniske forenklinger.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

...". (jfr. Bilag 11 punkt 1 i referatet af mødet den 2. november 2005). Vi går ud fra, at dette fortsat er rammen for forhandlingerne.

På dette grundlag vil de fem organisationer følge ministerens opfordring til, at organisationerne færdigforhandler de 11 emner på forhandlingslisten, med henblik på at udvide enighedslisten mest muligt. Sådanne forhandlinger forventer organisationerne at kunne afslutte inden udgangen af august.

Imidlertid forstår vi, at ministeren også ønsker, at organisationerne forholder sig til hvert enkelt af de resterende emner fra "mulighedsnotatet". Såfremt dette er tilfældet, vil vi bede om, at fristen forlænges til udgangen af oktober 2008.

Organisationernes forudsætning for at gennemføre disse forhandlinger er naturligvis, at resultatet danner grundlaget for afsluttende forhandlinger i Velfærdsministeriet, hvor de punkter, hvorom der er enighed, omsættes til et egentligt lovforslag, der fremlægges til vedtagelse i Folketinget.

Vi ønsker derfor en tilbagemelding om, hvorvidt vi kan få den ønskede fristforlængelse, og hvorvidt ministeren har den samme opfattelse af rammerne for forhandlingerne som vi. Af hensyn til tidspresset på de videre forhandlinger sætter organisationerne pris på en hurtig tilbagemelding.

Vi har dd. ikke modtaget ministerens svar, men er for ikke at forsinke processen unødigt, gået i gang med de videre forhandlinger.

## 3. Lovforslag i folkettinget

### **3.1 VK - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om leje og lov om leje af almene boliger (Kommunal grundkapital i plejeboliger, maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund, bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede m.v.), (Lovforslag nr. L 44).**

Lovforslaget er omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen. Formålet med lovforslaget er blandt andet at udmønte en række elementer fra regeringens og KL's aftale om kommunernes økonomi. Forslaget indebærer blandt andet, at der sker en nedsættelse af den kommunale grundkapital ved byggeri af plejeboliger, en reduktion af det maksimumsbeløb, der gælder ved byggeri af almene boliger på lejet grund og at der åbnes mulighed for bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede.

L 44 blev vedtaget med 66 stemmer (V, DF, KF, RV og NY) mod 2 (EL); 46 (S og SF) stemte hverken for eller imod.

I betænkningen til lovforslaget anførtes følgende tilkendegivelse fra velfærdsministeren:

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

”Velfærdsministeren tilkendegiver over for Boligudvalget, at der i forlængelse af regeringens aftale med KL om kommunernes økonomi for 2008 vil blive foretaget en forhøjelse af maksimumsbeløbet for byggeri af ældreboliger i særlige geografiske områder. Forhøjelsen af maksimumsbeløbet skal medvirke til, at kommunerne kan opfylde plejeboligarantien fra den 1. januar 2009. Forhøjelsen af maksimumsbeløbet for denne boligtype er tillige indeholdt i regeringsgrundlaget »Mulighedernes samfund«.

Forhøjelsen af maksimumsbeløbet for almene ældreboliger gælder for tilsagn fra den 1. januar 2008 i følgende geografiske områder:

- Hovedstadsregionen: alle kommuner i hovedstadsregionen.
- Provinsen: de jyske kommuner Århus, Skanderborg og Odder samt de sjællandske kommuner Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe.

Forhøjelsen udgør ca. 14 pct. af 2007-maksimumsbeløbene og omkring 12 pct. af de nuværende 2008-maksimumsbeløb og svarer til en fuld opjustering i forhold til udviklingen i byggeomkostningsindekset for etageboliger i perioden siden maksimumsbeløbets indførelse.

De gældende maksimumsbeløb for alment boligbyggeri med tilsagn henholdsvis fra og med den 1. januar 2008 og før den 1. januar 2008 fremgår af nedenstående tabel 1 og 2. Forhøjelsen omfatter også friplejeboliger efter lov om friplejeboliger.

Tabel 1. Maksimumsbeløb for alment byggeri med tilsagn fra den 1. januar 2008. (årets priser, kr. pr. m<sup>2</sup>)

|   | 2008   |
|---|--------|
| <b>Familieboliger</b>   |        |
| Århus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe Kommuner | 15.590 |
| Øvrig provins   | 15.590 |
| Hovedstadsregionen  | 18.280 |
| <b>Ældreboliger</b>   |        |
| Århus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe Kommuner | 21.030 |
| Øvrig provins   | 18.820 |
| Hovedstadsregionen  | 24.070 |
| <b>Ungdomsboliger</b>   |        |
| Århus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe Kommuner | 18.820 |
| Øvrig provins   | 18.820 |
| Hovedstadsregionen  | 21.510 |

Note: Hovedstadsregionen omfatter Københavns og Frederiksberg Kommuner samt kommuner i de tidligere Københavns, Frederiksborg og Roskilde Amter. Øvrig provins omfatter kommuner, som ikke er kommuner i hovedstadsregionen, eller Århus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe Kommuner.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

Tabel 2. Maksimumsbeløb for alment byggeri med tilsagn før den 1. januar 2008. (årets priser, kr. pr. m<sup>2</sup>)

|                       | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Familieboliger</b> |        |        |        |        |        |
| Provinsen             | 14.500 | 14.700 | 15.090 | 15.350 | 15.590 |
| Hovedstadsregionen    | 17.000 | 17.240 | 17.700 | 18.000 | 18.280 |
| <b>Ældreboliger</b>   |        |        |        |        |        |
| Provinsen             | 17.500 | 17.740 | 18.220 | 18.530 | 18.820 |
| Hovedstadsregionen    | 20.000 | 20.280 | 20.820 | 21.170 | 21.510 |
| <b>Ungdomsboliger</b> |        |        |        |        |        |
| Provinsen             | 17.500 | 17.740 | 18.220 | 18.530 | 18.820 |
| Hovedstadsregionen    | 20.000 | 20.280 | 20.820 | 21.170 | 21.510 |

Note: For 2004-2006 omfatter hovedstadsregionen Københavns og Frederiksberg Kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde Amter. Provinsen omfatter det øvrige land. For 2007 omfatter hovedstadsregionen Københavns og Frederiksberg Kommuner samt kommuner i de tidligere Københavns, Frederiksborg og Roskilde Amter. Provinsen omfatter det øvrige land.

Et *mindretal* i udvalget (S og SF) stemte hverken for eller imod lovforslaget. Mindretallet anførte følgende:

”Socialdemokratiets og SF’s medlemmer af udvalget er positive over for, at regeringen med lovforslaget viser, at den kender nogle af de instrumenter, der kan tages i anvendelse for at sætte gang i byggeriet af flere ældre- og plejeboliger. Og dermed kender regeringen også de instrumenter, som kan sætte gang i byggeriet af flere almene familie- og ungdomsboliger. I lovforslaget indgår instrumenter som sænkning af den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. og forhøjelse af maksimumsbeløbet.

Men Socialdemokraterne og SF er bekymrede for, at instrumenterne i lovforslaget ikke er tilstrækkelige til at sætte gang i byggeriet. Denne bekymring skyldes følgende sætning i lovforslagets almindelige bemærkninger afsnit 3.6: »Lovforslaget vurderes samlet set at medføre en meget begrænset forøgelse af aktiviteten i bygge- og anlægssektoren«. Det vidner om, at lovforslagets instrumenter ikke er tilstrækkelige til at få opført det antal plejeboliger, som plejeboliggarantien lover.

Derfor opfordrer Socialdemokraterne og SF regeringen til at anerkende og imødekomme kommunernes behov for at kunne gennemføre en aktiv boligpolitik, der kan sikre et udbud af boliger til grupper med lav- og mellemindkomster, og som giver kommunerne ret til at sælge kommunale grunde til under markedsprisen til opførelse af almene boliger. Det vil være helt i overensstemmelse med forslag fra velfærdsministerens eget rådgivende udvalg, Ældreboligrådet.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

Ifølge en anmærkning til tabel 1 fremgår det – noget skjult – at finansieringen af statens udgifter til ydelsesstøtte i 2008-2010 skal dækkes med 25 pct. af Landsbyggefondens midler.

Landsbyggefondens formål er udelukkende er at finansiere opførelse af almene boliger og renovering af disse. Pengene i Landsbyggefonden tilhører med andre ord lejerne. Opførelse af ældre- og plejeboliger er et statsligt ansvar. Der er ikke Landsbyggefondens ansvar.

Med den foreslåede finansiering og de utilstrækkelige instrumenter vil Socialdemokraterne og SF undlade at stemme for lovforslaget”.

### **3.2 VK - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og lov om finansiel virksomhed (Finansiering af støttet boligbyggeri med særligt dækkede obligationer). (Lovforslag nr. L 62).**

Med lovforslaget indføres hjemmel til at finansiere almene boliger og friplejeboliger med SDO - lån (finansiering med særligt dækkede obligationer). I forlængelse heraf foreslås en ændret værdiansættelse ifm. med nybyggeri, således at ejendommens markedsværdi lægges til grund ligesom den eksisterende adgang til at godkende realkreditinstitutternes gebyrer m.v. ifm. finansiering af støttet boligbyggeri udvides til også at omfatte pengeinstitutterne

Venstre's ordfører Flemming Møler sagde ved første behandlingen: ”Dette lovforslag er et udtryk for regeringens bestræbelser på at begrænse udgifterne i det almennyttige boligbyggeri så meget som muligt. Derfor bør almennyttigt boligbyggeri også have adgang til de nye SDO-lån, så man frit kan vælge mellem disse lån og de hidtidige lånemuligheder. SDO-lån er karakteriseret ved en lavere rente på grund af større sikkerhed for långiver, mens kreditforeningen skal stille denne sikkerhed. I tilfældet det almennyttige boligbyggeri er der den væsentlige ændring, at det er det offentlige, der stiller den sikkerhed, som realkreditinstituttet normalt skulle stille. Den sikkerhedsstillelse tager realkreditinstituttet sig selvfølgelig betalt for, og derfor gør dette lånene endnu billigere.

Samtidig giver lovforslaget mulighed for, at det ikke kun er realkreditinstitutterne, men også de almindelige pengeinstitutter, der kan yde disse lån. Det vil sige, at man får udvidet kredsen af mulige kreditgivere. I øjeblikket har vi ikke så mange realkreditinstitutter tilbage, så derfor er det en god idé at få udvidet kredsen, så man sikrer den frie konkurrence. Og det ser det ud til der er behov for, for hvad angår de lån, der bliver ydet, kan man se, at der ikke er de store forskelle på bidragenes størrelse.

Socialdemokraternes Sophie Hæstorp Andersen sagde ved tredjebehandlingen:

”Socialdemokraterne ville undlade at stemme for dette lovforslag. Socialdemokraterne støtter principielt indførelsen af særligt dækkede obligationer både på det private og det almene boligmarked, men vi finder dog ikke, at dette lovforslag indfører muligheden for brug af de såkaldte SDO-lån, som de bliver kaldt i daglig tale, i det almene byggeri, og i tilstrækkelig grad vil give de fleksible muligheder for f.eks. længere løbetider på lån, som det private boligmarked har fået med indførelsen af SDO-lån. De fordele, man altså har set ved indførelsen af disse lån på det private boligmarked, vil ikke på samme måde komme lejerne i det almene boligbyggeri til gode.



## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008**

L 62 blev vedtaget med 62 stemmer (V, DF, KF og RV) for; 44 (S, SF og EL) stemte hverken for eller imod. Loven træder i kraft den 7. april 2008.

### **3.3 VK –f orslag til lov om ændring af lov om retssikkerhed og administration på det sociale område og lov om almene boliger m.v. (Indhentelse af økonomiske oplysninger om husstandsmedlemmer og indhentelse af oplysninger om boligsøgende ved anvisninger af ledige almene boliger m.v.). L 72 B**

I forbindelse med forslaget blev ministeren spurgt om følgende:

Ministeren bedes bekræfte, at forslaget om at give adgang til at indhente økonomiske oplysninger fra ansøgerens samlever og andre husstandsmedlemmer alene har en teknisk karakter og ikke vil påvirke ansøgers ret til sociale ydelser. I forlængelse heraf bedes ministeren konkret bekræfte, at eksempelvis to studerende, der bor sammen uden at være samlevende, kun i relation til boligstøtte og andre ydelser relateret til boligen bliver set som en enhed, mens deres ret til øvrige sociale ydelser fortsat vurderes individuelt.”

Ministeren svarede: Jeg kan bekræfte, at forslaget ikke indebærer nogen ændringer i ansøgers ret til at modtage ydelser efter den sociale lovgivning. Hvilke økonomiske forhold, og herunder hvilke personers økonomiske forhold, der er afgørende for, om en ansøger har ret til en social ydelse, er fastsat i de enkelte sociale love.

Lovforslaget vedtaget med 97 stemmer (V, S, DF, KF, RV, NY og Gitte Seeberg (UFG) mod 15 (SF og EL).

### **3.4 VK - forslag til lov om ændring af lov om individuel boligstøtte. (Udbetaling af boligstøtte til nye støttemodtagere i private andelsboliger m.v. som lån), L 111.**

Forslaget blev fremsat d. 12. marts 2008. Venstre ordfører Erling Bonnesen sagde ved 1. behandlingen: ”Forslaget indebærer, at boligstøtte til personer i private andelsboliger m.v. fremover ydes fuldt ud som lån. I dag ydes boligstøtte til denne gruppe kun delvist som lån, idet 40 pct. af boligstøtten ydes som tilskud, og 60 pct. ydes som lån. Den foreslåede ændring gælder kun for personer, der søger om boligstøtte efter lovens forventede ikrafttrædelse den 1. maj 2008.

Som reglerne er nu, kan man som andelshaver modtage boligstøtte udbetalt som 40 pct. tilskud og 60 pct. lån. Med lovforslaget vil nye støttemodtagere kunne få samme beløb i boligstøtte, blot i form af et lån.

Udover at opnå en harmonisering af udbetalingsformen for boligstøtte til henholdsvis andelsboliger og ejerboliger medfører forslaget også en øget målretning af boligstøtten. På grund af bl.a. kraftige

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

prisstigninger på andelsboliger og forbedrede lånemuligheder er der ikke samme behov som tidligere for at yde tilskud til boligforbruget i andelsboliger.

Hvis man også tager i betragtning, at boligstøtten er med til at dække en udgift, som bidrager til en løbende forøgelse af friværdien i begge boligtyper, virker det kun rimeligt, at boligstøtten udbetales på samme måde til både andelshavere og ejere, altså som 100 pct. lån.

Det er også vigtigt at pointere, at lovforslaget ikke påvirker den aktuelle likviditet i forhold til køb af andelsboliger. Det bliver stadig muligt at modtage den fulde støtte, nu bare som et lån. Lovforslaget bør derfor ikke have afgørende betydning for kommende andelshavere eller for flytning til andre andelsboliger.

Der bliver også taget højde for de personer, der allerede har indstillet deres økonomi på de nuværende regler. Således vil de nye regler kun gælde for de personer, der søger om boligstøtte efter lovens ikrafttrædelse den 1. maj 2008.

I betænkningen til forslaget anførte Socialdemokraterne: ”Socialdemokratiets medlemmer af udvalget kan ikke støtte dette rene besparelsesforslag. Ministeren siger i svaret på spørgsmål 6, at lovforslaget indgår »som en del af den samlede finansiering af finansloven for 2008«. Uanset alle de intentioner og hensigter, der er nævnt i bemærkningerne til lovforslaget, er det i bund og grund et besparelsesforslag, der i de næste 4 år vil skære 217,8 mio. kr. af boligtilskuddet til nogle af de svageste grupper på vores boligmarked. Førtidspensionister, folkepensionister og bevægelseshæmmede rammes. Socialdemokratiet mener ikke, at det er ligegyldigt, om man får støtten som lån eller som tilskud. Folkepensionisten og førtidspensionisten vil opleve, at der er meget stor forskel på, hvorvidt man får boligstøtte som tilskud eller som lån. Socialdemokratiet betragter lovforslaget som endnu en knopskydning på lovgivningen om boligstøtte. Socialdemokratiet mener, at den nuværende boligstøttelov er meget kompleks og uoverskuelig og foreslår derfor, at regeringen arbejder på at forenkle reglerne i stedet for bare endnu en gang at skære i tilskuddene og gøre de nuværende regler endnu mere besværlige.

Socialistisk Folkeparti anførte at SF's medlemmer af udvalget heller ikke støtter lovforslaget i denne udformning, da det især rammer nogle af de svage på boligmarkedet. Lovforslaget rammer ældre og gangbesværede, der gerne vil flytte til f.eks. en lejlighed længere nede i samme ejendom. Det rammer dem, der ikke får eller har fået store værdistigninger i deres andelsboliger, og det gør det endnu sværere for nye gruppe at komme ind på andelsboligmarkedet.

Lovforslaget vedtaget med 69 stemmer (V, DF, KF, RV og Gitte Seeberg (UFG) mod 45 (S, SF og EL).

### **3.5 VK - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Forlængelse af forsøgsordningen med salg af almene familieboliger), (Lovforslag nr. L 176).**

Lovforslaget, der blev fremsat skriftligt d. 1. april 2008, forlænger forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne, som Folketinget vedtog i 2004, og som udløb den 31. december

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

2007. Formålet med forsøgsordningen var at give de almene lejere et tilbud om at købe deres bolig som ejerbolig samt at skaffe midler til nybyggeri. Samtidig var forsøgsordningen et instrument i bestræbelserne på at blande ejerformerne og sikre en varieret beboersammensætning i de almene boligområder.

Interessen fra kommuner og boligorganisationer til at deltage i forsøgsordningen med salg af almene familieboliger til lejerne har været begrænset. Først med Højesterets dom af 7. november 2007 om forsøgsordningens forhold til grundloven er der skabt afklaring af de juridiske rammer. Med forslaget forlænges forsøgsordningen fra den 1. juli 2008 frem til og med den 31. december 2009 med henblik på at kunne vurdere forsøget på et rimeligt grundlag. Den forlængede forsøgsperiode skal samtidig bruges til med udgangspunkt i den gennemførte evaluering af forsøgsordningen og de efterfølgende erfaringer i forlængelsen at afklare, hvordan en fremtidig salgsordning kan udformes.

Lovforslaget skønnes med betydelig usikkerhed at medføre et salg i størrelsesordenen 50 boliger i 2008 og 250 boliger i 2009. Salget vil medføre beskedne mindredgifter for staten og kommunerne. De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med de kommunale parter. Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter. Efter forslaget træder loven i kraft den 1. juli 2008.

I vort hørings svar af 8. april 2008 anførte vi følgende:

Lejerens LO kan ikke tilslutte sig en forlængelse af ordningen. Salg af almene boliger er en politisk fejltagelse, som vil ramme hårdt ind i vitale dele af grundlaget for det danske velfærdssamfund.

Lejernes LO må konstatere, at de principielle elementer i forslaget om salg af almene boliger ikke er ændret. Derfor må Lejernes LO fastholde af de grundlæggende argumenter organisationen allerede har fremført mod forslaget om salg af almene boliger.

Regeringen forslår, at boligen skal overtages til markedspris, men at 30 % af salgsprisen først forfalder ved videresalg.

Erfaringerne viser, at det især bliver de billige attraktive eller ældre boliger, som alt i alt er fordelagtige for lejerne at købe. Nyere opførte boliger og boliger beliggende i meget attraktive områder bliver for dyre for de fleste af de lejere, der bor i disse boliger.

Ligeledes kunne det, når det gælder integrationen, for eksempel være indvandrerfamilier, der ønsker at købe sig ud af beboermaksimumsreglerne, der kunne være interesseret i at købe i et såkaldt ghettoområde. En sidegevinst vil for nogen være, at familierne også køber sig fri af den nye retssituation, når det gælder mulighederne for at ophæve lejemålet hos familier, hvis børn adfærd har forringet deres bosikkerhed. Nogen konstruktiv integration følger ikke af regeringens forslag.

Regeringens udvalg har tidligere anslået, at der med den støttede model vil blive tale om et salg på i alt 60.000 boliger eller 12 % af de almene boliger. Det er Lejernes LO's vurdering, at der potentiale for et langt større salg end udvalget i sin tid vurderede. Udvalgets beregninger var alene baseret på beregning af en pris, lejerens indkomst og boligomkostningerne.

Derudover har en række andre forhold betydning. Det drejer sig f.eks. om, at lejere kan vælge at købe sig fri for den boligsociale forpligtelse og de hermed forbundne udgifter for afdelingen. Ejerboligen kan gå i arv, og beboeren kan suverænt vælge næste beboer. Råderetten er større og

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

brede i ejerboligen. Ejeren kan på sigt glæde sig over skattefrie værdistigninger, der overstiger inflationen, og endelig betyder de nye lånemuligheder med afdragsfrie lån en væsentlig lettelse i ydelsen.

Ingen lejere vil formentlig med den nuværende prisudvikling på ejerboliger føle sig fristet, men på sigt er der et potentiale.

Det var et af målene med forsøgsordningen, at frigjorte midler fra det eksisterende byggeri skal anvendes til finansiering af nye almene boliger

Endvidere skønnes, at nettoprovenuet efter fradrag anvendt af boligorganisationen, vil kunne finansiere den kommunale grundkapital og den statslige ydelsesstøtte til ca. 30 nyopførte boliger for hver 100 solgte boliger.

Der er intet i regeringens forslag om salg, der garanterer, at antallet af almen udlejningsboliger vil stige, tværtimod. Regeringens forslag indeholder ikke de elementer, der væsentligt kan øge lysten til at bygge almene boliger. Det er for dyrt at bygge almene boliger, og som påpeget mange gange før, har almindelige indkomster ikke længere råd til at efterspørge en ny almen bolig.

Regeringens forslag er på dette område først og fremmest en måde at finansiere nogle statslige besparelser på nybyggeriet af almene boliger. Hermed overlader regeringen mere og mere finansieringen af nybyggeriet til den almene sektor. Dette finder Lejernes LO er en groft urimelig særskat på lejerne i den almene sektor. Alle boligformer bør efter organisationens opfattelse være med til at finansiere nybyggeriet af almene lejeboliger.

Som anført ovenfor, er der intet i forslaget, der fremmer, at den samlede almene lejeboligmasse vokser ekstraordinært i forhold til bestanden i dag. Dernæst gælder det, at de solgte lejeboliger ikke erstattes fuldt ud med nye almene lejeboliger. Endelig gælder det, at de nye boliger er dyre nye boliger, langt dyrere end de billige lejeboliger, der er blevet solgt.

I stedet for på denne måde at udhule den almen lejeboligmasse foreslår Lejernes LO, at regeringen gør det almene nybyggeri mere populært, og at regeringen gennem øget tilskud, kvoter og skattesanktioner til kommuner, der ikke vil bygge, tvinger kommunerne til at bygge almene boliger.

Der er fortsat ikke vurderet i hvilket omfang salget vil føre til at hele afdelinger overgår til ejerlejlighedsstatus. Dermed er regeringens målsætning om blanding af beboerne ikke tilstrækkeligt belyst i forslaget.

Der vil med regeringens forslag ikke blive tale om bredt blandede boligkarreer, hvor ejere og lejere bor dør om dør i samme ejendom. Det bliver efter Lejernes LO's opfattelse ikke udviklingen. I stedet vil de egnede bebyggelser til salg efterhånden skifte ejerform og forlade den almene sektor.

Effekten bliver, at de bedste og billigste klumper af den almene boligmasse tages ud af den almene boligforsyning til skade for kommunernes mulighed for boligsocial anvisning og med den effekt, at boligghettoerne øges i de resterende almene boligområder.

Forslaget forværrer ghettodannelsen betydeligt og den medfølgende utryghed bør regeringen tage stilling til. Svaret er flere lejeboliger til en pris, der kan betales og et tilstrækkeligt udbud af

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

lejeboliger, således at kommunens boligsociale anvisning ikke medfører en nedbrydning af de almene boligkvarterer.

Venstre ordfører Louise Shark Holm anførte ved 1. behandlingen af forslaget: I 2005 startede en permanent ordning for salg af almene boliger. Den er målrettet ghettoerne. Ved at skabe forskellige boformer i samme kvarter, skulle den sikre en mere varieret beboersammensætning i ghettoerne. Ved at have flere befolkningsgrupper i samme område lærer grupperne hinanden bedre at kende, og gennem kendskab sikres en større forståelse for hinanden. Forståelsen skal modvirke den splid, som vi til tider oplever mellem ghettoerne og det øvrige samfund.

Der er udarbejdet en evalueringsrapport over de to salgsordninger. Rapporten påviser en række problemer med ordningerne. Venstre finder, at rapportens konklusioner skal tages alvorligt. Der er behov for en velfungerende og god ordning, der sikrer, at lejere kan købe deres egen bolig, men at det skal ske, således at kommunerne stadig har en mulighed for at give de svage grupper en bolig, og det skal hjælpe med at komme ghettoiseringen til livs. Velfærdsministeriet skal fordybe sig i disse problemstillinger, der rejses i rapporten, og derfor har ministeriet brug for god tid til at arbejde.

Venstre finder det nødvendigt at forlænge den nuværende ordning, mens arbejdet med den nye salgsordning finder sted. Det er hensigtsmæssigt, at lejerne beholder deres ret til at købe deres egen bolig, mens arbejdet med den nye salgsordning forestår. Vi håber desuden, at højesteretsdommen giver en afklaring for parterne og giver parterne mod på at sælge de almene boliger. Venstre kan derfor støtte lovforslaget.

Nana Vesterby fra SF sagde ved 1. behandlingen blandt andet: ”Da den her forsøgsordning om salg af almene boliger i sin tid blev vedtaget - og det var i øvrigt uden stemmer fra SF - var argumentet, at ordningen skulle være en del af ghettobekæmpelsen. Der var ikke måde på, hvor vigtigt det var, at ressourcestærke beboere kunne købe deres bolig i problemramte områder i stedet for at flytte ud, når de fik en høj indkomst.

Vi er jo alle sammen enige om, at det er en målsætning, at der er blandede boligområder med forskellige ejerformer - for integrationens skyld og for sammenhængskraften i samfundets skyld. Men den her forsøgsordning er ikke løsningen, det kan vi nu læse sort på hvidt. Nu har vi langt om længe set den her evalueringsrapport om ordningen, og uanset hvor gerne man vil støtte forsøgsordningen, må den rapport da tage luften af ballonen. Alle de bange anelser, man kan have haft, må siges at være blevet bekræftet.

Hvis vi ser på evalueringsrapporten, er konklusionerne klare: Det er særligt lavt og blandet byggeri, der er forsøgt solgt, der er få indvandrere i områderne, der er færre uden for arbejdsmarkedet og højere bruttoindkomst i de pågældende afdelinger, så man kan altså ikke påstå, at den her ordning sikrer en mere i varieret beboersammensætning. Tværtimod sælger man ud af de gode almene boliger og efterlader den almene boligsektor med de dårlige. Initiativet til salg er da også kommet fra engageret enkeltpersoner i afdelingerne, og rapporten slå helt fast, at der ikke ligger boligsociale bypolitiske tanker bag salgsforsøg.

Samtidig er rapporten en afvisning af, at den her ordning kan give flere penge til byggeri af almene boliger, fordi overskuddet ved salg skulle være brugt på nybyggeri. For det første er der kun solgt ni almene boliger ifølge den her rapport, og det kan jo ikke siges at være en guldhøst. For det andet indebærer den her ordning ikke skyggen af en garanti for, at man får bygget flere almene boliger. Det eneste, det her er en garanti for, er, at staten får besparelser på udgifter på nybyggeri. Det er

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008**

ikke en garanti for, at der bliver bygget almene boliger; det har vi jo set i den seneste tid, hvor det almene boligbyggeri er gået helt i stå, uden at regeringen overhovedet har rørt en finger for at ændre det.

Så har velfærdsministeren fremført, at salgsordningen er vigtig for at styrke ejerfølelsen i den almene boligsektor. Men når der har været salg, er det sket, hvor beboeren i forvejen følte høj grad af ejerforhold til boligen. Forsøgsordningen er ikke benyttet i de områder, der er karakteriseret som problemramte.

Så der er ikke nogen af målene med den her ordning, som er opnået, og jeg forstår ikke, hvorfor regeringen ikke bare erkender, at det var en fiasko, og at det ikke bringer dem tættere på deres mål. Tværtimod forringer det den almene sektors konkurrenceevne, og det forstærker ghettoriseringen. Alligevel foreslår man nu at forlænge den her fiaskoordning med 1½ år. Det er 1½ år, som vi kunne have brugt på at sætte gang i byggeriet af billige boliger; 1½ år, som vi kunne have brugt på at finde frem til reelle løsninger på ghettoproblemerne, men som man nu i stedet skal bruge på at lappe på regeringens fiaskoordning. Det er ærgerligt, og jeg kan sige, at SF helt klart ikke støtter det her lovforslag.”

Forslaget er endnu ikke færdigbehandlet i Folketinget.

### **3.6 VK - forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (Tilskud til etablering af boligtilbud til særligt udsatte grupper og etablering af et boligsocialt udviklingscenter). L 155**

Lovforslaget, der blev fremsat skriftligt d. 28. marts 2008, indeholder to elementer. 1) Tilskud til etablering af boligtilbud til udsatte grupper, skæve boliger, gøres permanent. Det fremgår af lovforslaget, at man ønsker at gøre ordningen permanent pga. gode erfaringer med forsøgsordningen med boligerne, der blev indført i 1999, for at afprøve om skæve boliger er en løsning for personer med en noget anderledes adfærd end størstedelen af befolkningen og hjemløse. 2) Der etableres et boligsocialt udviklingscenter. Formålet med denne del af lovforslaget er, at der etableres et boligsocialt udviklingscenter med det formål at skabe en institution, der kan understøtte indsamlingen og brugen af viden, erfaringer og ideer om den by - og boligsociale indsats mhp. at målrette og effektivisere de fremtidige boligpolitiske indsatser

Forslaget fik ved 1. behandlingen en bred støtte fra partierne. Forslaget er endnu ikke færdigbehandlet.

### **3.7. VK - forslag til lov om ændring af lov om social service. (Lejerrettigheder til visse beboere i botilbud efter serviceloven). L 153**

Forslaget indebærer, at velfærdsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om lejerrettigheder for beboere i længerevarende botilbud efter serviceloven. Formålet med lovforslaget

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

er at give beboere i botilbud efter serviceloven en række af de rettigheder, som gælder for lejere efter almenlejeloven. Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2008.

Venstre's ordfører Ellen Trane Nørby sagde ved 1. behandlingen. "Mange af de her mennesker bor i boligerne i en lang årrække, og det var også anledningen til, at der i 2005 opstod en kritik fra Institut for Menneskerettigheder, fordi de mennesker, der i dag bor i boliger under serviceloven, ikke har de samme rettigheder som dem, man har som lejer i et alment boligbyggeri. Den kritik, der kom i 2005, tog Venstre og regeringen meget seriøst, og man kan sige, at L 153 er et svar på kritikken. Med L 153 giver vi personer, der bor i botilbud under serviceloven, udvidede rettigheder og sammenstiller på mange områder deres rettigheder med de rettigheder, man har som lejer i en almen bolig.

Socialdemokraternes ordfører Rene Skau Bjørnson sagde: Vi socialdemokrater synes, at det er godt, at vi med det her lovforslag får øget ligestilling mellem beboere, der længerevarende bor i boliger under serviceloven, og beboere i almene boliger. Det er vigtigt for os, at beboere, uanset hvilken form for botilbud de her, har de samme grundlæggende rettigheder, som lejere i de almene boligorganisationer, så vi støtter forslaget. Jeg har så også bemærket, at Danske Handicaporganisationer har indsendt et høringssvar, hvori de skriver, at beboerne i det, der hedder midlertidige botilbud, også bør have de samme rettigheder, hvis de har boet der i en længere periode, f.eks. i mere end 12 måneder. Vi vil gerne have belyst, hvor mange beboere det drejer sig om. Jeg synes, at det er rigtigt, at hvis man bor i de her botilbud i længere perioder, over 12 måneder, kan det ikke længere karakteriseres som midlertidigt, og derfor vil det også være naturligt, at de får de samme rettigheder, som de andre har. Men det synes jeg som sagt at vi skal kigge på under udvalgsarbejdet og overveje, om vi ikke skal følge det forslag, som Danske Handicaporganisationer kommer med.

Vi mener også, at vi på sigt skal kigge på, om vi kan overføre alle botilbud under serviceloven til at være reguleret af almenboligloven. Det vil både sikre klare rettigheder til beboerne, og det vil også stille krav til byggeriet.

Endelig bliver vi også nødt til at sikre, at de boliger, som vi tilbyder, har en forsvarlig standard. Det bliver også nævnt i nogle af høringssvarene. Det er et problem, at mange af de her boliger består af små værelser på 8-12 m<sup>2</sup> uden eget bad og toilet. Det er ikke anstændigt i 2008 at tilbyde voksne mennesker den slags boforhold. Selv om vi jo med satspuljeaftalen for 2004 har bevilget nogle penge til det her område til at udbygge og forbedre boligerne, er meldingen altså, at der stadig væk er mange utidssvarende boliger. Det synes jeg at vi skal give hinanden håndslag på at vi vil følge op på i de kommende måneder. Med de bemærkninger kan vi støtte forslaget"

### **3.7 VK - forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer. (Indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnabile forhold m.v.). L 110**

Lovforslaget, der blev fremsat d. 12. marts 2008, indeholder en række tiltag, der har til formål at forbedre kommunernes muligheder for at gribe ind overfor de allerdårligste boliger, herunder

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

boliger, som er ramt af skimmelsvamp og dårlige boliger i landets yderområder. Forslaget har følgende hovedelementer: - Udgiftsrammen til områdefornyelse i mindre byer forhøjes fra 20 til 25 pct. af den samlede ramme til områdefornyelse på 50 mio. kr. - Som et led i indsatsen for udvikling af landdistrikterne foreslås det at udvide muligheden for at give støtte til nedrivning af boliger, når bygningernes tilstand er meget dårlig, fra kun at omfatte udlejningsboliger til også at omfatte ejer- og andelsboliger. - For at forhindre beboelse i kondemnabile ejendomme foreslås det at udvide kommunalbestyrelsernes mulighed for at forbyde beboelse i sådanne bygninger til at omfatte boliger, som står tomme. - Som led i kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse foreslås det, at kommunalbestyrelsen får adgang til at foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner ved afgørelsen af, om der foreligger kondemnabile forhold, f.eks. et skimmelsvampeangreb. - Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at give ejere påbud om at afhjælpe sundheds- og brandfarlige forhold i boliger, som alternativ til at nedlægge forbud mod beboelse.

Vi modtog forslaget i høring d. 25. januar og fremsendte vort høringssvar d. 8. februar 2008. Dette er omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen.

Venstre's ordfører Louise shark Elholm sagde ved 1. behandlingen: Et væsentligt element i at sikre attraktive lokalområder i Danmark er at forhindre, at der er faldefærdige boliger, der er sundheds- og brandfarlige. Det er bekymrende at se, hvordan hele landsbyer kan blive trukket ned, fordi enkelte huse står og falder hen. Kommunerne har en række værktøjer til at gribe ind med, men nu udvider vi både værktøjskassen og den økonomiske ramme til formålet.

I Venstre vil vi ikke se passivt til, at enkelte faldefærdige rønner ødelægger ellers velfungerende samfund. Konkret indeholder lovforslaget, at udgiftsrammen til områdefornyelse i mindre byer hæves fra 20 til 25 pct. af den samlede ramme til områdefornyelse på 50 mio. kr., med henblik på at understøtte regeringens målrettede indsats for udvikling af landdistrikterne og sikring af sundhedsrigtige boliger.

I dag kan kommunerne give støtte til at rive dårlige udlejningsboliger ned. Med forslaget giver vi mulighed for, at kommunerne også kan give støtte til at rive ejer- og andelsboliger ned. Det betyder helt konkret, at kommunen i stedet for - som vi ser det i nogle kommuner - at skulle købe de faldefærdige huse kan nøjes med at give et tilskud til at rive bygningerne ned. Det giver det samme resultat, men det er langt billigere for kommunen, og jeg er derfor sikker på, at det er en mulighed, som kommunerne vil tage imod med glæde, som det også fremgår af høringssvarene.

Et yderligere instrument til kommunernes værktøjskasse er muligheden for at kondemnere tomme boliger. I dag er det muligt at kondemnere beboede boliger, ifølge forslaget skal det også gælde tomme bygninger. Dermed kan vi forhindre, at der er nogle folk, der er nødt til at flytte ind, før vi kan kondemnere boligen. Det er et rigtig fornuftigt skridt, som også har været efterspurgt af en række parter. Det skal naturligvis være sådan, at ejeren af en bolig kan udbedre ejendommen, så den er egnet til beboelse. Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at give ejere påbud om at afhjælpe sundheds- og brandfarlige forhold i boliger som alternativ til at nedlægge forbud mod beboelse.

Forslaget giver altså kommunerne bedre handlemuligheder med hensyn til at komme sundheds- og brandfarlige boliger til livs. Det gavner boligstandarden i kommunerne. Alt i alt sikrer dette lovforslag bedre handlemuligheder for kommunerne, tager fat i en række problemer vedrørende



## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

faldefærdige bygninger og sikrer flere midler til udvikling af områdefornyelse i mindre byer. Det er en række gode forslag, som vi kan støtte i Venstre.

Socialdemokratiets Sophie Hæstorp Andersen sagde: Mit spørgsmål går på den del af det, der handler om, hvad der skal ske, når kommunen eller en udlejer har konstateret, at der er skimmelsvamp. Det her lovforslag lægger jo ikke på nogen måde op til, at lejerne får flere rettigheder, i det øjeblik man har fået at vide, at der er skimmelsvamp i boligen. F.eks. vil det jo stadig væk være sådan, at hvis kommunen vurderer, at der er en nærliggende sundhedsfare forbundet med at blive boende, kan der gå op til 6 måneder, før en familie får tilbudt genhusning.

Venstre's ordfører svarede: Jeg mener, at det er problematisk at sige, at tilfælde af skimmelsvamp skal have særlige rettigheder. Jeg mener, der er andre sundhedsfarer, der er lige så slemme som skimmelsvamp. Og derfor er det også vigtigt, at vi kigger generelt på hele området og laver nogle generelle bestemmelser og ikke går ned i de specifikke ting.

Socialdemokratiets Bjarne Lausten sagde blandt andet: På landsplan er der 10.000 boliger - det har jeg fået Socialministeriet til at regne ud - der har behov for noget her. Og så kommer man med 12 ½ mio. kr. og siger, at man godt ved, at kommunerne skal hoste op med nogle flere penge. Men er det så ikke bare at pynte sig med lånte fjer at sige til kommunerne: I kan bare bruge nogle flere penge? Det er derfor, at der ingen penge er til det område her. Det er bare at flytte penge. Ministeren må jo mene, at der er for mange byfornyelsesmidler i forhold til de 50 mio. kr., der oprindeligt var afsat til det her, når man kan tage 12 ½ mio. kr. af dem til at bruge på landet. Sådan må ministeren jo tænke.

Forslaget er endnu ikke færdigbehandlet i folketinget.

### **3.8 S og SF forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Lukning af hul i lejelovgivningens ved udlejning til andre end fysiske personer). L 184**

Lovforslaget, der blev fremsat d. 30. april 2008, er en delvis uændret genfremsættelse af L 231 fra folketingssamlingen 2005-06.

Boligreguleringslovens § 46, stk. 1, affattes efter forslaget således: ”Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse eller lejes ud til andre end fysiske personer. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en - eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.” Loven skal træde i kraft den 1. juli 2008.

Forslagsstillerne anførte: ”De senere år har der i de største byer i Danmark været en stærk vækst i en særlig konstruktion, der bruges til at omgå boligreguleringslovens bestemmelser om huslejens størrelse samt sikring af andre lejerettigheder. Boligen udlejes således ikke direkte til lejeren, men derimod til en offentlig eller en privat virksomhed, som videreudlejer den til en beboer, og dermed

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

etableres et erhvervslejerforhold mellem udlejer og selskabet/virksomheden. Der bliver hermed tale om udlejning efter erhvervslejelovens regler til denne virksomhed/mellemand. Dermed er dette lejerforhold ikke omfattet af boligreguleringsloven eller for den sags skyld lejeloven, og huslejen kan sættes helt efter udlejers forgoetbefindende og kan ikke prøves i huslejenævnet. Lejens størrelse begrænses i princippet af reglerne i erhvervslejeloven og kan prøves i boligretten, men i praksis er dette ensbetydende med helt fri leje.

Denne praksis bruges i tilfælde, hvor udlejer insisterer på, at lejer som en forudsætning for lejeaftalens indgåelse entrerer med et firma i venskabs- eller familie kredsen, som så skubbes ind mellem udlejer og slutlejer. Her bliver en prøvelse af huslejen i praksis umulig, idet lejer vil skulle føre sag mod et firma ejet af familien eller bekendte. Taknemlighedsgælden gør i disse situationer klageretten illusorisk, uanset at der er stor sandsynlighed for, at vedkommende ville få medhold i huslejenævnet.

En anden problematik i den særlige konstruktion ligger i, at boligen videreudlejes til en lejer, som er medarbejder i den pågældende virksomhed, og som derefter må betale den høje leje, der som oftest ligger langt over, hvad et huslejenævn normalt ville godkende. Dette lejerforhold er omfattet af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser, og lejer kan derfor i princippet vælge at få prøvet huslejens størrelse i huslejenævnet.

Efter forslagsstillernes opfattelse er denne ret imidlertid illusorisk, idet beboeren kun yderst sjældent vil vælge overhovedet at få prøvet huslejens størrelse i huslejenævnet. Én ting er den risiko, som lejere føler, at de løber ved at føre sag mod en udlejer, men er udlejer samtidig ens arbejdsgiver, vil de færreste nok føle sig kaldet til at tage sagen i huslejenævnet. Risikoen ved at føre sag mod ens arbejdsgiver er for stor. Forslagsstillerne finder det i øvrigt problematisk at knytte boligen og ansættelsesforholdet sammen, da det herved ikke kan udelukkes, at man mister både job og bolig på én gang, eller at man kan blive nødsaget til at acceptere urimelige leje- eller arbejdsvilkår for at fastholde henholdsvis job og bolig.

Dette hul i lejelovgivning er altså stærkt medvirkende til at presse huslejerne op i de store byer og fjerner i et højt tempo mange af de i forvejen få billige boliger fra markedet i netop de områder, hvor efterspørgslen er størst.

Dertil kommer en række andre problematiske forhold ved udlejning af boliger på erhvervsvilkår med videreudlejning for øje, herunder at det bliver væsentligt vanskeligere at etablere beboerrepræsentationer i de berørte ejendomme og sikre andre lejerrettigheder.

Hvis ikke regeringen er indstillet på at lukke dette hul, accepterer regeringen i virkeligheden, at der skabes fri huslejedannelse på lejeboligmarkedet.

Forslagsstillerne mener ikke, at det vil være muligt helt at forbyde virksomheder at leje lejligheder til deres ansatte enten i form af hotellejligheder eller virksomhedsudlejning. Derfor er der også i forslaget taget hensyn til, at kommuner kan dispensere fra kravet om kun at udleje til fysiske personer ved legale formål, såsom byfornyelse, forskere, boligsociale formål eller f.eks. Dansk Flygtningehjælp.

Det skyldes bl.a. det faktum, at Danmark er en del af større verden, hvor også virksomheder og forskningsinstitutioner skal have mulighed for at rekruttere udenlandsk arbejdskraft. Alligevel

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

finder forslagsstillerne, at det er et område, der bør reguleres bedre, fordi når almindelige private udlejningsboliger omdannes til hotellejligheder eller primært forbeholdes en bestemt virksomhed, så tages disse boliger ud af det lokale boligmarked og gør det sværere for de nuværende borgere i kommunen at finde bolig.”

Forslaget er udarbejdet i samarbejde med LLO. Forslaget er endnu ikke førstebehandlet i Folketinget.

## 4. SFI undersøgelse af "Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig".

SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd har udarbejdet en rapport, der beskriver, hvorfor lejere sættes ud af deres lejligheder, hvem de er og hvilke konsekvenser udsættelserne har. Rapporten hedder "Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig" og er lavet af SFI-forskerne Gunvor Christensen og Torben Heine Nielsen. Rapporten er bestilt af Velfærdsministeriet.

Velfærdsminister Karen Jespersen kommenterede rapporten på en pressekonference tirsdag den 8. april. Derudover fremlagde ministerens regeringens strategi med henblik på at sikre færre udsættelser i fremtiden.

Folketinget boligudvalg indkaldte herefter ministeren i samråd for at redegøre for stigningen i antallet af udsættelser af lejere, baggrunden for udsættelserne og for konsekvenserne af udsættelserne med udgangspunkt i SFI's undersøgelse.

Ministeren skulle tillige redegøre for, i hvor mange tilfælde der er tale om udsættelse af familier med børn, herunder, om der også her er tale om en stigning. Desuden ønskede udvalget ministerens vurdering af kontanthjælpsloftets betydning for antallet af udsættelser.

Ministerens redegørelse på en række spørgsmål aftales at skulle fremsendes skriftligt

SFI's rapport viser, at antallet af husstande, hvor lejerne er blevet sat ud, er steget fra 1.499 i 2002 til 2.589 i 2006. 0,06 pct. af samtlige danske husstande blev således berørt af en udsættelse i 2002, mens denne andel var steget til 0,1 pct. i 2006. Stigningen i antallet af udsættelser ser ud til at fortsætte, om end mindre kraftigt. Stigningen har været størst i begyndelsen af perioden 2002-2006, hvilket kan hænge sammen med, at fogedretterne indledte en registreringspraksis af udsættelsessagerne i 2002. Som følge deraf kan det være, at ikke alle udsættelsessager i 2002 er blevet registreret, og at niveauet derfor reelt var højere i 2002 end de 1.499 sager, der er registreret.

Udsættelser af lejere finder sted over hele landet, men især i København og i de fire næststørste byer – Århus, Odense, Aalborg og Esbjerg – er antallet af udsættelser steget.

Den primære grund til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, er, at de ikke har betalt deres husleje. Når lejere kommer i huslejerestance, skyldes det både strukturelle og institutionelle forhold samt individuelle faktorer.

Årsagen til udsættelser er et resultat af, at de berørte lejere typisk har lav indkomst, lavt

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

rådighedsbeløb, stor gæld, at de bruger en relativt stor del af deres indkomst på husleje, og at de samtidig kan have svært ved at administrere deres økonomi. Den betydning, disse forhold har for udsættelser, bliver forstærket af, at lejeren mister sit job, oplever ændringer i familie- og boligmæssige forhold, har misbrugsproblemer eller psykiske lidelser. En konsekvens af en udsættelse er, at de berørte fastholdes i en social og økonomisk svag situation med ringe udsigt til at komme ud af denne.

Lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, tilhører samfundets lavindkomstgruppe, og stigningen i antallet af udsættelser hænger sammen med en øget samfundsmæssig polarisering, hvor lavindkomstgruppen er vokset, og som følge deraf er rekrutteringsgrundlaget for udsættelser blevet større.

Lejere, der er blevet sat ud af deres bolig, har en væsentligt lavere disponibel indkomst end lejere generelt, og de har ikke oplevet den samme indkomstudvikling, som lejere generelt har. Tværtimod har de igennem en længerevarende periode haft en lav indkomst og som følge deraf et lavt rådighedsbeløb. Udsatte lejere har alt andet lige et rådighedsbeløb, der i udsættelsesåret er ca. 1.700 kr. lavere om måneden end for lejere generelt.

Indkomstkilden har ikke betydning for, om en lejer bliver sat ud af sin bolig. Der er dog en overrepræsentation af lejere, der modtager kontanthjælp, idet ca. 30 pct. er kontanthjælpsmodtagere, mens andelen af kontanthjælpsmodtagere blandt lejere generelt er ca. 5 pct. Den største gruppe blandt udsatte lejere udgøres af lønmodtagere; næsten 40 pct. af de udsatte lejere er lønmodtagere.

Ud over, at lav indkomst kendetegner udsatte lejere, er de også kendetegnet ved en høj gældsakkumulering. Risikoen for, at lejere bliver sat ud af deres bolig, forstærkes markant, hvis de har en stor gæld. Blandt udsatte lejere vokser gælden hurtigere end for lejere generelt.

Udsatte lejerers husleje er på niveau med den husleje, som lejere generelt har. Det vil sige, at udsatte lejere i gennemsnit bruger en større del af deres indkomst på at bo, end lejere generelt gør.

Lejeres risiko for at blive sat ud af deres bolig øges, hvis de har svært ved at administrere deres økonomi. Tre ud af fire udsatte lejere tilkendegiver i en survey, at de ikke kunne administrere deres økonomi, og at det var en medvirkende årsag til, at de blev sat ud af deres bolig. Kommuner og boligorganisationer fremhæver ligeledes, at der blandt udsatte lejere er mange, der har haft svært ved at administrere deres økonomi.

Som lovgivningen er i dag, har kommunerne mulighed for at administrere økonomien for borgere, der modtager en overførelsesindkomst. Der kan dog være en vis tilbageholdenhed i kommunerne med at administrere borgernes økonomi, og denne tilbageholdenhed er begrundet i, at borgere skal lære at tage ansvar for sig selv og deres familie, og at administration er med til at fratage dem dette ansvar.

Lejere har større risiko for at blive sat ud af deres bolig, hvis de samtidig har en omskiftelig tilværelse med ændringer i familie- og boligforhold. 41 pct. er flyttet op til udsættelsen, mens 36 pct. har oplevet ændringer i deres husstand året før udsættelsen, og 55 pct. har oplevet ændringer i husstanden i udsættelsesåret. Tab af job påvirker også lejernes sårbarhed i forhold til udsættelse. 38 pct. tilkendegiver, at de op til udsættelsen lige havde mistet deres job, og 52 pct. havde været uden job i længere tid. Alkohol- eller stofmisbrug øger ligeledes lejerens risiko for en udsættelse, og 18

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008

pct. kæder deres udsættelse sammen med, at de havde et alkoholmisbrug, mens 9 pct. havde et forbrug af euforiserendes stoffer. 18 pct. vurderer, at deres psykiske lidelser var medvirkende til deres udsættelse, mens 15 pct. med fysiske sygdomme ser dette som årsag til deres udsættelse. Endelig vurderer 22 pct., at det, at de havde begået kriminalitet, var medvirkende til, at de blev sat ud af deres bolig.

Unge udgør en særlig sårbar gruppe i forhold til at blive sat ud af boligen, og unge uden uddannelse er markant overrepræsenteret blandt gruppen af udsatte lejere.

Enlige mænd er ligeledes en særligt sårbar gruppe. Op imod 30 pct. af samtlige husstande, der blev berørt af en udsættelse i 2006, bestod af enlige mænd. Det er en gruppe, der er blevet større over årene. Enlige mænd forekommer at være en usynlig gruppe i det offentlige system. De er fx overrepræsenteret blandt lejere, der ikke søger boligstøtte, på trods af at de formodentlig er berettigede til boligstøtte. Samtidig er de overrepræsenteret i forhold til misbrugsproblemer.

Derudover er gruppen af enlige mødre ved at blive en særligt sårbar gruppe, der kræver ekstra opmærksomhed fra det offentliges side. Andelen af enlige mødre, der modtager kontanthjælp eller tilhører en såkaldt restgruppe, hvor indkomstgrundlaget er uvist, er steget fra 2002 til 2006.

Lejere med anden etnisk baggrund end dansk har ligeledes en stor risiko for at blive sat ud af boligen; særligt lejere fra tredjeverdenslande. 20 pct. af udsatte lejere i 2006 har en etnisk minoritetsbaggrund, og de adskiller sig ved at have en lavere indkomst end både danske udsatte lejere og lejere generelt.

Endelig er kontanthjælpsmodtagere en særligt sårbar gruppe, idet de både er overrepræsenterede blandt udsatte lejere og har en særlig lav indkomst.

Op imod hver fjerde udsatte lejer har ikke en tilknytning til boligmarkedet året, efter at de er blevet sat ud af deres bolig. Det tyder på, at de er blevet hjemløse, og det understøttes af, at 24 pct. af de udsatte lejere i 2006 oplyser, at de er blevet hjemløse, og at hovedparten heraf lever under usikre boligforhold i form af midlertidige boophold uden lejekontrakt hos venner og familie. For de lejere, der finder en ny bolig efter udsættelsen, er boligen ofte af midlertidig karakter.

Ud over at udsættelsen fører til en vanskelig og ustabil boligsituation, medfører udsættelsen også en indkomstnedgang. Desuden har udsatte lejere en større risiko for at opleve ændringer i deres familierelationer, fx familieopløsning og mindre kontakt til familien. Desuden kan udsatte lejere opleve, at de ved at blive sat ud af deres bolig mister et netværk, at deres børn skal skifte skole, og at børnene mister kammerater. Tab af personlig tryghed bliver også oplevet som en konsekvens af en udsættelse.

En udsættelse medfører ifølge rapporten således for langt de fleste udsatte lejere en endnu vanskeligere social og økonomisk situation end den, de stod i, da de blev sat ud af deres bolig.

LLO har kommenteret rapporten i medier. Vi har især hæftet os ved, at rapporten ikke undersøger sammenhængen mellem stigende husleje og den manglende tilsvarende regulering af kontanthjælpen. Det er enestående, at forskerne har glemt at se på denne sammenhæng.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2008**

Derudover har vi spurgt nærmere til ministerens planer om at lempe ophævelsesreglerne i lejelovgivningen, uden at kunne få et præcist svar.

### **5. SBI undersøgelse af den private udlejningssektor**

I marts 2008 offentliggjorde Center for Bolig og Velfærd, et privat analyseinstitut, finansieret af en af de største danske private milliardfonde, nemlig Realdania, to rapporter om det privatejede udlejningsmarked, nemlig ”Privat boligudlejning – motiver, strategier og økonomi” samt ”Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse”.

Baggrunden var formentlig en SBI forskningsplan, byggende på en By og Byg undersøgelse. Denne undersøgelse omhandlede ”Boligpolitiske problemer og udfordringer, interview med nøglepersoner”, og den viste, at det var væsentligt at få undersøgt emnet ”Dårligt fungerende udlejningsmarked og udnyttelsen af boligmassen”.

Centeret for Bolig og Velfærd bestilte de to forskere Hans Skifter Andersen, Statens Byggeforsknings Institut og Morten Skak, Syddansk Universitetscenter til at udarbejde rapporterne om den private udlejningssektor.

Lejernes LO blev ikke inddraget i denne interviewundersøgelse med nøglepersoner, og Lejernes LO blev heller ikke efterfølgende af Center for Bolig og Velfærd blevet spurgt, om der var forhold, vi gerne ville have undersøgt videnskabeligt.

LLO's kommentarer til undersøgelsen er omtalt i Vi Lejere nr. 2, maj 2008.