

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

Beretning

Perioden fra d. 18. november 2011 til d. 1. marts 2012

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Lejelovsforhandlingerne	
4.	Regeringens lovkatalog	
5.	Forslag i Folketinget	
5.1	Forslag til fremrykning af investeringer i almene boliger	
5.2	Forslag til straf for dusør	
5.3	Høring over forslag om løbedage mv.	
5.4	Høring over forslag om startboliger	
6.	LLO's aktuelle boligpolitiske initiativer	
7.	LLO analyse: Efterspørgslen efter højlejeligheder	
8.	Udlejning af ejerlejligheder, politiske tendenser	

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

1. Den politiske situation

Siden valget 15. september 2011 har regeringen mistet tilslutning. Som det ses nedenfor af meningsmålingerne fra Epinion fra 15/2 2012, er det SF, der mister tilslutning. SF er gået fra 9,2 % af vælgerne til 7,2 procent. Socialdemokraterne er gået lidt tilbage, medens De radikale nogenlunde bevarer tilslutningen.

		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	03/11 - 2011	7,4	8,7	20,9	9,6	4,4	0,4	31,9	11,8	4,8		
Epinion	21/12 - 2011	7,8	8,1	22,1	9,0	3,5	0,8	32,5	11,4	4,8		
Epinion	10/01 - 2012	7,2	8,3	22,0	10,2	3,1	0,6	32,4	11,8	4,5		
Epinion	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		

På ministerområdet ligger minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, (SD) dårligst på popularitetsskalaen. SF' boligpolitiske ordfører Özlem Cekic er noget underdrejet efter en debat i medier om fattigdom i Danmark, hvor SF's case eksempel ikke var det allerbedste.

De lejerpolitiske hensyn har Regeringen først og fremmes varetaget med lovudspillet om fremrykning af renoveringsarbejder i den almene udlejningssektor. På det private udlejningsområde mangler der konkrete udspil til lovforslag. Senest har regeringen revideret sit lovkatalog, således at det nu forventes, at lejelovsforhandlinger først fører til lovforslag i næste folketingsamling.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

2. Den samfundsøkonomiske situation

Som det ses i oversigten fra OECD nedenfor er euroområdet i krise. BNP vil vokse betydeligt langsommere end i USA. Det betyder i 2012 en højere arbejdsløshed i Europa (10 %) end i USA (9 %). De svage forventninger til væksten skyldes, at Europa har valgt sparevejen ud af krisen.

Pct.	2010	2011	2012	2013
USA	3,0	1,7	2,0	2,5
Euroområdet	1,8	1,6	0,2	1,4

Når det gælder dansk økonomi forventer Danmarks Nationalbank i sin kvartalsprognose fra december 2011, at vi vil ligge dårlige end gennemsnittet i Europa. SRSF regeringen stimulerer væksten med fremrykning af investeringer, specielt for lejernes penge i den almene udlejningssektor, men sammenlignet med USA eller med Tyskland fører Danmark en meget forsigtig finanspolitik. En af grundene er den øgede usikkerhed, der knytter sig til låneoptagelserne på ejerboligmarkedet. Alt for mange tager en uhyggelig cocktail af afdragsfrie lån og rentetilpasningslån.

Nedenfor ses, at ledigheden vil vokse til 170.000 i 2012. Det svarer til ca. 8 % af arbejdsstyrken. Dette er forudsat, at gældskrisen i Sydeuropa løses uden overraskelser. Kontantpriserne på enfamiliehuse forventes dog at stige lidt mere end inflationen i 2012.

Realvækst i forhold til perioden før, pct.	2010	2011	2012	2013
BNP	1,3	1,0	1,1	1,6
Privat forbrug	1,9	-0,7	1,1	1,7
Offentligt forbrug	0,3	-0,1	0,8	0,4
Boliginvesteringer	-7,4	9,7	2,0	2,6
Beskæftigelse, 1.000 personer	2.751	2.737	2.733	2.745
Ledighed, brutto, 1.000 pers. ...	165	164	170	162
Ledighed, netto, 1.000 pers. ...	114	110	119	114
Betalingsbalance, pct. af BNP .	5,5	6,6	5,5	5,3
Offentlig saldo, pct. af BNP	-2,7	-3,8	-5,7	-2,9
Kontantpriser, pct. år-år	2,8	-2,4	0,2	2,1
Forbrugerpriser, pct. år-år	2,2	2,7	2,2	1,7
Timeløn, pct. år-år	2,6	2,1	2,5	2,8

3. Regeringens lovkatalog

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

MINISTEREN FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

Ændring af lov om almene boliger m.v. (Fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering) (Nov II)

Forslaget udmønter den brede politiske aftale fra november 2011 om fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering. Forslaget følger op på aftalerne om finansloven for 2012.

Ændring af lov om friplejeboliger (Revision) (Feb II)

Det er forudsat, at friplejeboligloven evalueres 3 år efter dens ikrafttræden. Forslagets indhold vil blive overvejet i lyset af den igangsatte evaluering.

Ændring af lov om almene boliger m.v. (Startboliger) (Mar I)

Forslaget giver mulighed for statslig støtte til etablering af startboliger med vokenstøtte for udsatte unge mellem 18 og 24 år. Forslaget indebærer ændringer i almenboliglovens regler om bl.a. finansiering, berettiget personkreds og organisation. Forslaget følger op på aftalerne om satspuljen for 2012.

Ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Energibesparelser m.v.) (Mar I)

Forslaget vedrører en række initiativer vedrørende fremme af energibesparelser i private udlejningsejendomme. Forslaget følger op på regeringsgrundlaget ”Et Danmark, der står sammen” fra oktober 2011.

Lov om leje af private boliger (Mar II)

Lovforslaget vedrører en sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser om forholdet mellem udlejer og lejere til én samlet lov. Grundlaget for lovændringen bygger især på en enighed mellem lejer- og udlejerorganisationer om en række ændringer på området. (Dette område er senere flyttet til efteråret.)

KLIMA-, ENERGI- OG BYGNINGSMINISTEREN

Ændring af lov om bæredygtige biobrændstoffer og om reduktion af drivhusgasser fra transport og lov om fremme af vedvarende energi (Dec I)

Forslaget vedrører gennemførelsen af dele af EU-direktiv 2009/28/EF om fremme af anvendelsen af energi fra vedvarende energikilder (VE-direktivet). Forslaget vedrører tillige en række justeringer af lovgivningen, der skal sikre grundlaget for den fortsatte udbygning med havvindmøller.

Ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov om bygnings- og boligregistrering og byggeloven (Jan II)

Forslaget vedrører især en række ændringer som følge af direktiv 2010/31/EU om bygningers energimæssige ydeevne og direktiv 2009/28/EU om fremme af anvendelse af energi fra vedvarende energikilder. Forslaget vedrører endvidere eftersynsordningen for kedler og

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

varmeanlæg samt en ændring af BBR-loven om dataindsamling på elforsyningsområdet. Endelig indeholder forslaget ændringer af byggeloven, dels en præcisering af hvornår en bygherre har pligt til at tegne en byggeskadeforsikring og dels ophævelse af monopolet vedrørende godkendelse af byggevarer, der kommer i kontakt med drikkevand.

4. Lejelovsforhandlingerne

Efter valget 2007 besluttede VK regeringen at videreføre forhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne om en forenkling af lejelovgivningen.

Forhandlingerne blev afsluttet d. 29. oktober 2008 med en enig henvendelse til VK regeringen med 57 punkter til forenkling af lejeloven. Regeringen afviste enighedslisten og foreslog, at der også skulle være enighed om 4 nye punkter (vedligeholdelse, stråmandsudlejning, energi og varslinger). Dette afviste lejersiden.

Den 18. august 2010 inviterede VK regeringen så til en udmøntning af 38 punkter på enighedslisten. Dette afviste organisationerne.

Den 11. februar 2011 inviterede VK regeringen igen til forhandlinger, nu om fasegennemgang om udmøntning af hele enighedslisten til lovparagraffer. Dette tiltrådte organisationerne på mødet i Socialministeriet den 22. marts 2011, og som omtalt i de sidste beretninger til Hovedbestyrelsen gik forhandlingerne om enighedslisten i gang med en række møder i underudvalget.

På mødet i underudvalget d. 15. august kunne der ikke opnås enighed mellem organisationerne og ministeriets embedsmænd om fortolkning af det faseopdelte forhandlingsforløb, der var aftalt i hovedudvalget. Herefter suspenderedes de videre møder, indtil hovedudvalget havde afklaret uenigheden.

Som følge af udskrivning af folketingsvalg til den 15. september 2011 blev forhandlingerne stoppet.

Den nye S, R og SF regering udpegede Carsten Hansen til minister for By, Bolig og Landdistrikter. Den 27. oktober indbød ministeren hovedudvalget til opklarende møde d. 24. november 2011.

Som opfølgning på dette møde fremsendte ministeriet d. 15. december en kompromismodel, som skulle danne grundlag for det videre faseopdelte forhandlingsforløb.

Ministeren foreslog, at forhandlinger blev videreført i to klumper. 1. klump med 3 faser (materielle ændringer) og 2. klump med to faser (ministeriets nye punkter og sammenskrivning). Parterne skulle efter hver klump afslutte denne. Det ville betyde, at vi ikke kunne vurdere forslaget i sin helhed.

Vi svarede ministeren, at Lejernes LO kan tiltræde den foreslåede skitse af 15. december 2011 til det fortsatte forhandlingsforløb under den forudsætning, at vi er enige om, at der fremlægges

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

et samlet lovforslag byggende dels på enighedslisten 57 punkter og dels på enighed om fase 1 - 3 og fase 4 - 5. Afvigelse herfra forudsætter enighed mellem alle parterne

Hermed lagde vi op til et kompromis, hvor vi bevarede den faseopdelte forhandlingsproces, og samtidigt muligheden for en samlet vurdering til sidst, fordi ministeren forpligtede sig til at fremlægge forslag indeholdende alle 57 punkter. Dette betyder, at ministeren ikke kan plukke i forslagene og fremsætte dem som ”organisationernes egne forslag”.

På et efterfølgende generelt boligpolitisk orienteringsmøde med ministeren d. 1. marts 2012 blev problemstillingen vendt igen. Det var rimeligt positivt. Vi har derfor en forventning om, at forenklingsforhandlingerne opstarter igen.

5. Forslag i Folketinget.

5.1 L 27, Forslag fra Regeringen om fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til reovering.

Som opfølgning på Regeringens finanslovsforslag omtalt i sidste beretning til HB har Regeringen d. 21. november 2011 fremsat og vedtaget forslag til fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til reovering.

Lovforslaget udmønter aftalen om fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til reovering indgået den 12. november 2011 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance.

Lovforslaget har til formål at sætte gang i væksten og sikre at nedslidte og udsatte boligområder hurtigere kan få et tiltrængt løft. Med lovforslaget fremrykkes Landsbyggefondens investeringsramme til reovering på 2.500 mio. kr. i 2012 og 2013 til 2011. Herudover foreslås det, at fremrykke yderligere 3.000 mio. kr. i alt fra årene 2013-2016. Investeringsrammen vil samlet herefter andrage 10.640 mio. kr. i 2011 og 2.640 mio. kr. i 2012, mens den i perioden 2013-2016 vil være på 1.890 mio. kr. årligt.

Forslaget blev vedtaget af et enigt Folketing d. 21. december.

5.2 B 24, DF beslutningsforslag om skærpelse af straffen for overtrædelse af lejelovens § 6 vedrørende opkrævning af penge under bordet ved udlejning.

Forslaget blev fremsat af Dansk Folkeparti d. 15. december 2011. Forslaget pålægger regeringen at fremsætte et lovforslag, der sikrer en forhøjelse af straffen for grove og gentagne

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

overtrædelser af lejelovens § 6 stk. 1 – den såkaldte dusørbestemmelse. Straffen skal forhøjes til fængsel i 1 år og 1 måned.

Forslaget blev efter 1 behandlingen henvist til videre behandling i boligudvalget.

5.3 Høring over regeringens forslag til løbedage, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning og opmagasinering af indbo i plejeboliger.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen har sendt ovennævnte forslag i høring. Lovforslaget indeholder 3 elementer: fjernelse af lejelovens løbedage, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning af oplysninger om sager, der behandles i nævnene, og præcisering af mulighederne for at opmagasinere indbo efter afdøde beboere i plejeboliger.

Efter forslaget ændres lejelovens § 33, stk. 3, således, at rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Efter de gældende regler i lejeloven og i almenlejeloven kan rettidig betaling af husleje ske senest 3. hverdag efter, at huslejen forfalder til betaling. Det er ikke fastsat i lejelovene, hvornår husleje forfalder til betaling. Forfaldsdatoen er typisk fastsat i selve lejeaftalen, jf. herved den gældende typeformular A, 8. udgave, hvori er fortrykt bestemmelse om, at ”Lejen forfalder til betaling den”. I praksis aftales i langt den overvejende del af lejeaftalerne, at lejen forfalder til betaling den 1. i måneden. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen efter begge lejelove til den efterfølgende hverdag. Som følge af de 3 løbedage kan rettidig betaling af husleje ske den 4., 5. eller 6. i måneden, alt afhængig af, hvordan forfaldsdatoen ligger i forhold til lørdage og helligdage.

Med lovforslaget er det hensigten at sikre, at huslejen betales så hurtigt som muligt efter, at indkomsten er blevet udbetalt. Hvis de 3 løbedage fjernes, forbedres mulighederne for, at huslejebetalingen sker umiddelbart efter udbetaling af indkomst. Derved mindskes risikoen for, at lejeren i de mellemliggende dage når at bruge en så stor del af indkomsten, at der ikke er penge til huslejen. En fjernelse af løbedagene vil endvidere indebære en forbedring af mulighederne for at anvende Nets (Betalingsservice) til betaling af husleje. Huslejebetaling, som sker via Nets, vil som følge af ændringen typisk overføres den 1. i måneden, i stedet for som nu den 4., 5. eller 6. i måneden.

Den foreslåede ophævelse af løbedagene forventes at reducere antallet af huslejerestancer og udsættelser af lejere med kommunale mindre udgifter til følge. Ministeriet anslår, at hvis antallet af restancer og udsættelser nedbringes med 500 fogedsager og 100 effektive udsættelser årligt, skønnes kommunernes udgifter til administration i forbindelse hermed at blive reduceret med 0,6 mio. kr. årligt. Dertil kommer reducerede kommunale udgifter i forbindelse med genhusning af borgere, der er blevet sat ud. Desuden skønnes hittegodskontorerne nettoudgift vedrørende udsatte lejeres bohaver at blive reduceret med 0,4 mio. kr. årligt.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

Vi har i vort høringsvar tilkendegivet, at vi ikke forventer at lovforslaget vil have særlig stor effekt, når det gælder formindskelsen af antallet af udsættelser. Vi har anført, at hovedårsagen til de stærkt stigende antal udsættelser er det forhold, at det er dokumenteret, at udsatte lejere har en alt for høj husleje i forhold til deres indkomst. Regeringen burde derfor i stedet øge den individuelle boligstøtte. Regeringen overser, at huslejeniveauet er ændret voldsomt i de seneste 10 år. Lavindkomsterne har ikke råd til at betale lejen i nybyggeriet eller i moderniserede/renoverede boliger, uanset det er almene eller private udlejningsboliger. Der er kun to effektive muligheder for at imødegå det stigende antal udsættelser, højere boligstøtte eller lavere husleje.

I den forbindelse anerkender Lejernes LO, at regeringen med fjernelse af kontanthjælpsloftet har hjulpet lejerne på indkomstsiden, men organisationen tvivler på, at dette er nok til at imødegå trenden. Samtidig er det et faktum, at kommunerne skal straffe borgeren økonomisk, hvis borgeren ikke møder til aktivering eller lignende. Dette fører så til, at borgeren ikke kan betale sin husleje.

Ville regeringen gøre noget effektivt for at sikre, at lejerne ikke kom bagud med huslejen, kunne man passende starte med at forpligte udlejer til at fremsende en anden rykker anbefalet, inden udlejer kan skride til ophævelse af lejemålet.

Afkortning af løbedagene rammer desuden de lejere, der har problemer med få løn eller indkomstoverførsler overført til bankkontoen tids nok. Vi frygter derfor, at Regeringens forsøg på at løse problemet ved afkortning af løbedagene vil gøre problemet større og ikke mindre.

Det tidligere Socialministerium har i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond etableret et register til offentliggørelse af husleje- og beboerklagenævnsafgørelser. Til dette register indberetter et antal af de nævn, der behandler flest sager, de afgørelser, som nævnet finder indeholder principielle elementer, der kan være af generel interesse for brugere på lejelovgivningens områder. Indberetningen sker via hjemmesiden huslejenaevn.dk. Særligt relevant kan registeret være for de nævn, som kun behandler et mindre antal sager, og dermed ikke har et større erfaringsmæssigt grundlag at træffe afgørelser på.

Registeret skal efter regeringens forslag udbygges med et statistikmodul, som indeholder forskellige oplysninger om nævnenes afgørelser. Hermed vil der blive tilvejebragt statistiske oplysninger om husleje- og beboerklagenævnene, som ikke findes i dag. Det foreslås derfor, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter udtrykkelig hjemmel til at pålægge huslejenævnene og beboerklagenævnene at indberette nærmere oplysninger. Oplysningerne kan indhentes i digital form via nævnte hjemmeside. Oplysninger om verserende sager vil blive videregivet til DIADEM, der giver digital adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel, således at beslutningsgrundlaget for køb af fast, udlejet ejendom forbedres.

Vi har tilkendegivet, at vi støtter dette forslag, idet vi har anbefalet, at organisationerne inddraget i planlægningen og udarbejdelsen af registret.

Endelig indeholder lovforslaget et forslag om at præcisere muligheden for at opmagasinere indbo efter afdøde beboere i plejeboliger, mens sagen behandles af skifteretten. Baggrunden for forslaget er, at det er en udbredt praksis at afvente skifterettens behandling af boet, før boligen ryddes og genudlejes. I områder, hvor der er efterspørgsel efter plejeboliger, betyder dette, at udnyttelsen af plejeboligbestanden ikke er optimal. Såfremt muligheden for at opmagasinere udnyttes systematisk, vil der kunne ske en betydelig tidligere genudlejning efter dødsfald og

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

dermed en bedre udnyttelse af bestanden. Kommunerne vil hermed kunne spare udgifter til opførelse af plejeboliger. Information om opmagasineringsmuligheden indgår som et led i gensidighedsaftalen.

Vi har støttet dette forslag, idet vi har påpeget, at der generelt mangler klare retningslinjer for, hvad udlejer, foged og politi må gøre, såfremt en lejer er udsat af sit lejemål, og ikke har fået tømt lejemålet for indbo. Vi mener ikke, at det er tilfredsstillende, at foged og politi på en art standret kan vurdere, at det efterladte indbo er værdiløst, og derefter sende indboet til destruktion.

Loven skal træde i kraft den 1. januar 2013

5.4 Høring over forslag til startboliger m.v.

Regeringen ønsker at styrke indsatsen vedrørende vanskeligt stillede unges bosætning ved at etablere et målrettet boligtilbud til unge, der har behov for social støtte i tilknytning til boligen: *Startboligen*.

Således har regeringen med partierne bag satspuljeaftalen for 2012 aftalt, at der skal skabes mulighed for etablering af startboliger.

Startboliger er ungdomsboliger, der er målrettet unge 18-24-årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte (social vicevært). Startboliger kan drives af enten boligorganisationer eller af selvejende institutioner efter almenboligloven, og frivillige organisationer kan inddrages i arbejdet omkring boligerne. Der afsættes i alt 131,2 mio.kr. i årene 2012-2015 til etablering af boligerne.

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. En del af de unge, der står over for at bosætte sig i egen bolig, har betydelige vanskeligheder med at begå sig på boligmarkedet. De har svært ved at få fat i og fastholde en bolig, få tilværelsen i boligen til at fungere, omgås naboer m.v. Med henblik på at den unge kommer i gang med arbejde eller uddannelse samt formår at fastholde en bolig, foreslås det, at der etableres startboliger, hvor voksenstøtte er knyttet direkte til boligen og boligmiljøet, uanset om der er tale om fx individuelle boliger i en større bebyggelse eller mindre bofællesskaber.

Herved ønskes det, at der skal ske en samlet styrkelse af indsatsen i forhold til udsatte unge i egen bolig. Det er desuden forventningen, at man ved etablering af startboliger kan forebygge, at den unges problemer eskaleres til skade for den unge selv og samfundet. En sådan forebyggende indsats vil således samtidig med-virke til at dæmpe presset på kommunernes sociale udgifter i forhold til den pågældende gruppe.

De eksisterende regler om alment byggeri giver mulighed for etablering af støttede ungdomsboliger. Sådanne boliger skal lejes ud til uddannelsessøgende og unge med særligt behov for en ungdomsbolig. Med *startboligen* etableres som supplement hertil en særlig ungdomsbolig, der er målrettet unge, som har behov for en støtteperson i tilknytning til boligen. Startboliger modtager offentlig støtte til brug for aflønning af støttepersonale (sociale viceværter). Det foreslås, at de derudover kan få et mindre ombygningstilskud. Bygninger kan tilvejebringes ved en udnyttelse af en række eksisterende boligtyper, herunder ungdomsboliger. Bygninger kan desuden tilvejebringes ved, at

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

kommunen giver støttetilsagn til etablering af nye boliger ved nybyggeri, tilbygning til eksisterende byggeri, erhvervelse og efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme m.v.

For alle unge er det at flytte hjemmefra og etablere sig i egen bolig en omvæltning. Startboligen er en midlertidig bolig, som skal lette overgangen til at bo i egen bolig for de pågældende unge. Til startboliger er således knyttet en social vicevært, der har til opgave at støtte og rådgive beboerne og at bidrage til et godt, sundt og aktivt bomiljø. Målgruppen omfatter også unge, hvis problemer ikke er så alvorlige, at de får hjælp i form af botilbud eller lignende fra kommunen efter serviceloven. Boligerne ønskes etableret i nær sammenhæng med almene boligafdelinger eller frivillige organisationer med henblik på at udnytte styrken i fx blandede boligområder, tæt samarbejde med foreningsmiljøer m.v.

Til forskel fra tidligere ordninger med beboerrådgivere og sociale viceværter ønskes startboligordningen udformet med henblik på en stabil og langvarig indsats. De enkelte projekter skal således sikres et stabilt økonomisk grundlag, tid til at udnytte indvundne erfaringer og opbygge det rette miljø m.v.

Vi har i vort høringsvar meddelt, at LLO støtter regeringens forslag.

5. LLO's boligpolitiske initiativer.

I sidste beretning til Hovedbestyrelsen omtalte vi organisationens lobbyvirksomhed i forbindelse med regeringens udfærdigelse af regeringsgrundlaget. Det lykkedes som også omtalt i Vi Lejere at få flere passuser ind, som tilgodeser lejerne, ikke bare i den almene udlejningssektor, men også i den private udlejningssektor.

Siden har vi holdt møde med de boligpolitiske ordfører, herunder de folketingsmedlemmer, der er medlem af LLO.

Vi arbejder aktuelt med flere boligpolitiske initiativer.

På det private udlejningsområde forsøger vi at få opbakning til et stop for Brl. 5.2. Vi har i notater og artikler opridset de mange ulemper ved denne bestemmelse i Boligreguleringsloven.

Vi har ligeledes over for politikkerne genoplivet det gamle beslutningsforslag fra SD, hvorefter beboerrepræsentationen får initiativret i forbindelse med energirenoveringer. Forslaget er omtalt tidligere for HB.

Vi har holdt møde med politikerne og Ejendomsforeningen Danmark om forslag til forhandlet Energirenovering, og vi arbejder pt. sammen med Hovedstadsafdelingen på gennemførelse af et demonstrationsprojekt i Københavns Kommune.

Flere politikere har været interesseret i forslag, der begrænser den grå spekulation på boligområdet. Det drejer sig om en autorisationsordning, opstramning af bestemmelserne om uefterrettelige udlejere og yderligere begrænsning af stråmandsudlejning.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

Vi har genoplivet vor tidligere i en henvendelse til boligudvalget om varetøret for lejerne ved moderniseringer. I den forbindelse har vi peget på organisationens problemer med at få lov til at organisere lejerne i den almene udlejningssektor.

Vi har deltaget i en eksperthøring i boligudvalget om SD's forrentningsforslag (om forrentning af lejernes depositum, forudbetalt leje og vedligeholdelseshenlæggelser på § 18 og § 22).

Vi har overfor politikerne og medierne kommenteret Ejendomsforeningen Danmarks forsøg på med en undersøgelse af størrelsen af fraflytningsregninger at få fjernet grundlaget for en lovændring jævnfor regeringsgrundlaget, hvorefter der ikke skulle kunne aftales nyistandsættelse ved fraflytning.

Vi har sammen med Danmarks Lejerforening udarbejdet et forslag til ministeren om opstramning af lejefastsættelsen i småhuse. Forslaget går ud på, at uanset om en tvist om lejen skal afgøres i nævn eller boligret, skal lejen beregnes efter omkostningsbestemte principper plus en beregnet forhøjelse for forbedringen.

Vi har med datatilsynet drøftet deres reaktion på SAPU ønske om registrering af lejere og vi har i samarbejde med Hovedstadsafdelingen stillet spørgsmål til SAPU's virksomhed

Vi har i samarbejde med LLO Århus holdt kursus om lejefastsættelsen i storhuse, og bistået med et notat om lejefastsættelsen til brug for oprustning i forhold til huslejenævn mv.

6. LLO analyse: Efterspørgslen efter højlejeboliger

Vi har i en ny analyse af lejen i højlejeboliger beregnet, at lavt lønnede har ikke råd til i længere tid at bo i en højlejebolig. Det er nok ikke overraskende, at det kan dokumenteres, at personer med en løn før skat og før arbejdsmarkedsbidrag på under 20.000 kr. har ikke råd til en højlejebolig. Heller ikke hvis de er to. En fjerdedel af medlemmerne i HK HANDEL tjener under 20.000 kr. om måneden

Det kunne så være mindre betydende, hvis der var nok af betalelige boliger. Men i de sidste 10 år har tilgangen af boliger til den private udlejningssektor udelukkende bestået af højlejeboliger med fri markedsleje. Samtidigt er der som tidligere dokumenteret forsvundet flere betalelige boliger, end der er bygget nye almene boliger.

Siden 2000 er der ikke bygget private udlejningsboliger, som er til at betale for almindelige indkomster. Stort set alt nybyggeri er opført som ejerlejlighedsbyggeri.

60.000 udlejningsboliger ligger i ejendomme, der er opført efter 1991. Siden 2000 er antallet af boliger i denne gruppe eksploderet med 41.000 boliger. Lovgivningen giver her udlejer ret til at udleje boligerne til aftalt fri leje. Lejlighederne, hvoraf mange egentlig skulle være solgt som ejerlejligheder, er typisk større lejligheder på 95 kvm. En sådan lejlighed udlejes til 1300 -1500 kr. pr. kvm om året, eller over 10.000 kr. om måneden inklusiv varme og forbrugsudgifter.

Ca. 35.000 af de lejligheder, der ligger i de ældre udlejningsboliger, er nu gennemgribende moderniseret ved genudlejning. Her ligger lejen også højt. I dag en leje på 1100 kr. pr. kvm i København, hvis moderniseringen indebærer rumforandringer. Det betyder, at en 85 kvm. lejlighed

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

koster 8.300 kr. pr. mdr. inklusiv varme og forbrugsudgifter i København. En mindre lejlighed på 60 kvm koster 5.900 kr. pr. måned

I de i alt 495.000 privatejede udlejningsboliger findes nu kun 150.000 boliger i storhuse i regulerede kommuner som har en leje, der skulle bygge på omkostningsbestemt leje. Der er derudover 90.000 lejligheder i ejendomme med 2 – 6 lejemål og endelig 216.000 udlejede ejerlejligheder og parcelhuse. Den ældre del af sidste gruppe (ca. 126.000 boliger) indeholder mange tidsbegrænsede lejemål, hvorefter det er svært for lejeren at fastholde en omkostningsbestemt leje i disse boliger. Den nyere del har fri leje.

Højlejeboligerne bliver mere og mere udbredt. Hvis boligsikringen var blevet forbedret i takt med markedslejen i den private udlejningssektor vinder frem, ville lejerne være delvist kompenseret.. Det anbefaler alle fortalere for et frimarked ved de gode middagsselskaber. Men det er ikke sket. Så derfor klemmes de lavtlønnede mere og mere.

Der mangler betalelige boliger til personer, der bliver akut boligsøgende på grund af en såkaldt husstandsbegebenhed (skilsmisse, sygdom, arbejdsløshed).

Det handler også om unges mulighed for at etablere sig i en lejebolig, der er til at betale

Og det handler om, hvorvidt vi ønsker, at det er den almene udlejningssektor, der alene skal løse boligsociale behov og lavindkomsterne boligbehov. Jo flere højlejeboliger, der bliver i den private udlejningssektor, jo mere øges presset på den almene udlejningssektor. Og jo flere kan se frem til, at deres boligområde bliver mere ensrettet med en bestemt befolkningsgruppe

Med de gældende ejerboligpriser er højlejeboligernes boligomkostninger langt højere end tilsvarende ejerboliger eller andelsboliger. Når de alligevel bliver udlejet, er det fordi lejeren ikke har indkomst og/eller kreditmuligheder i bank eller realkreditinstitut til at købe en bolig.

Det kræver en høj disponibel indkomst (indkomst efter skat) at kunne bo i længere tid i en højlejebolig. Hvor høj indkomst afhænger af leveomkostningerne i øvrigt.

Leveomkostningerne er undersøgt af forskningsinstituttet CASA, Forbrugerstyrelsen og af Rockwoolfonden. Beregningerne bygger på husholdningsbudgetter opstillet af Finn Kenneth Hansen, ”Hvad koster det at leve”, 2002. I denne analyse er som grundlag for husholdningsbudgettet anvendt en opdateret udgave af CASA’s budget. Der er anvendt et standard discount budget, som er budgettet opgjort ved indkøb til discountpriser. Resultat af beregningerne fremgår af tabel 1 nedenfor.

Budgettet dækker mad og drikkevarer, beklædning, sundhed og hygiejne, leg og fritid, transport og dagligvarer, men ikke varige forbrugsgoder. Sidstnævnte skyldes, at udlejer stiller køleskab, komfur mv til rådighed. Leg og fritid dækker over læsestof, kommunikation (fx telefon), tv/radio/musik, legetøj, foreningsliv, sport/friluftsliv, forlystelser og ferier.

Tabel 1. Leveomkostninger 2011.

Kr. pr. måned	Enlig (30- 49 år)	Par Med 1 barn 3 – 6 år
Standard discountbudget	7.280	16.934

Kilde: CASA husholdningsbudgetter.

Note: Transport er for enlig er med bus, for par med barn og egen lille bil.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

Alle beløb er opreguleret til 2011 med forbrugerprisindekset.

Tabel 2 nedenfor viser resultatet af en beregning af overskuddet efter skat, boligudgift, boligsikring, a-kasse/fagforening og leveomkostninger i henhold til standard discount budgettet i tabel 1 for en enlig lavere lønnet person uden formue i en 60 kvm højleje bolig. Det ses, at hvis lønnen før skat og arbejdsgiverbidrag er under ca. 20.000 om måneden er der ikke noget overskud efter at alle udgifterne er betalt.

Tabel 2 Månedligt overskud efter leveomkostninger for en enlig lavtlønnet uden formue.

Boligstørrelse 60 kvm Husleje 5.900 kr. pr måned.	Enlig (30 – 49 år)			
	Kr. pr måned.			
Løn	17.600	19.200	20.800	22.400
Overskud efter skat, boligudgift og leveomk. jf. standard discount budget	-1.012	-65	882	1.829

Tabel 3 viser, at familien skal op på en husstandsindkomst på over 41.000 kr. pr måned for at få et standard discount budget til at hænge sammen. Leveomkostningerne er korrigeret for familieydelse, boligsikring og egenbetaling til daginstitutionsplads.

Tabel 3 Månedligt overskud efter leveomkostninger for en lavtlønnet parfamilie uden formue

Boligstørrelse 85 kvm Husleje 8.300 kr. pr måned.	Par Med 1 barn 3 – 6 år			
	Kr. pr måned.			
Samlet løn for begge	35.000	38.500	41.500	45.000
Overskud efter skat, boligudgift og leveomk. jf. standard discount budget	-3.258	-1.577	57	1.761

7. Udlejning af ejerlejligheder, politiske tendenser

Formanden for de Danske Boligadvokater, Jan Schøtt-Petersen, har i Altinget rettet et skarpt angreb på lejelovgivningen. Han skriver følgende:

”Ganske almindelige boligejere vælger at udleje deres bolig i håb om, at fremtiden vil bringe mere gunstige forhold for salg. Men alt for mange kommer i karambolage med lejeloven. Hvor lejeloven sikrer lejer en vis grundlæggende beskyttelse, er det slet ikke i samme grad tilfældet for udlejer. Selvom man som privat udlejer ikke har nogen intentioner om at snyde eller udnytte sin lejer, så er lovgivningen udformet for at beskytte lejeren. Den retshjælpsforsikring, man normalt har som privatperson, er ikke længere gældende, fordi man som udlejer betragtes som erhvervsdrivende.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

Man kan ikke fortænke private boligudlejere i at tro, at en lejekontrakt er gældende, når både udlejer og lejer frivilligt har skrevet under. Men lejeretten i Danmark er et ekko fra en svunden tid. Fra en tid, hvor den ufaglærte landbefolkning valgfartede til den voksende industri i byerne, hvor de faldt i kløerne på pengegriske boligudlejere. Ledige boliger blev en mangelvare - og dermed en spekulationsvare. Det førte med rette til loven om midlertidig regulering af boligforholdene, vedtaget i 1939.

.....

Regeringen burde overveje, om ikke en lempelse af udlejningsreglerne for private boligejere kunne være et bidrag til fremme af mobiliteten og optøning af det fastfrosne boligmarked.

Man kunne indføre et regelsæt om ejerboligudlejning med forenkede regler, højere grad af aftalefrihed, udvidet opsigelsesadgang og en sikker lejefastsættelse. En række bestemmelser, som i dag er ufravigeligt til gunst for lejer, kunne således gøres deklaratoriske. Udlejer kunne indrømme en kortere opsigelsesadgang til gennemførelse af et salg af ejendommen, og hvad angår lejefastsættelsen kunne det f. eks bestemmes, at ingen af parterne i lejeperioden eller i de to første år skal kunne forlange den aftalte tid reguleret - hverken i opad- eller nedadgående retning. Reglerne skulle alene kunne benyttes af én, som vil udleje et enfamilieshus eller en lejlighed, som han hidtil har benyttet som bolig for sig selv og sin hustru. Ikke en erhvervsdrivende

Han er forbrugerudlejer og bør derfor have en form for særlig beskyttelse i lejeloven. Man kan jo diskutere, hvorvidt boligudlejer, såfremt han/hun gør brug af denne lempelse, må tage til takke med en mindre betaling end ellers, fordi udlejningsobjektet med ringere beskyttelse er mindre værd end en ejendom med fuld lejerbeskyttelse. Det kan man overveje at imødegå ved at gøre det valgfrit, om man vil benytte de fleksible regler eller de mere beskyttende standardregler.

Som reglerne er nu, er boligudlejning for privatpersoner et spil russisk roulette. En hjælpende hånd til de nødstedte boligejere vil ikke alene give flere boligejere mod på at udleje deres ekstra bolig, det vil også forhindre en ny bølge af tvangsauktioner.

Det kan gøre en afgørende forskel på, om boligejeren kan flytte sig til nye job, og om han kan få belånt en ny bolig. Et nyt velfungerende udlejningsmarked for ejerboliger kan medvirke til løsning af de alvorlige problemer, som har tårnet sig op for helt almindelige danskere.”

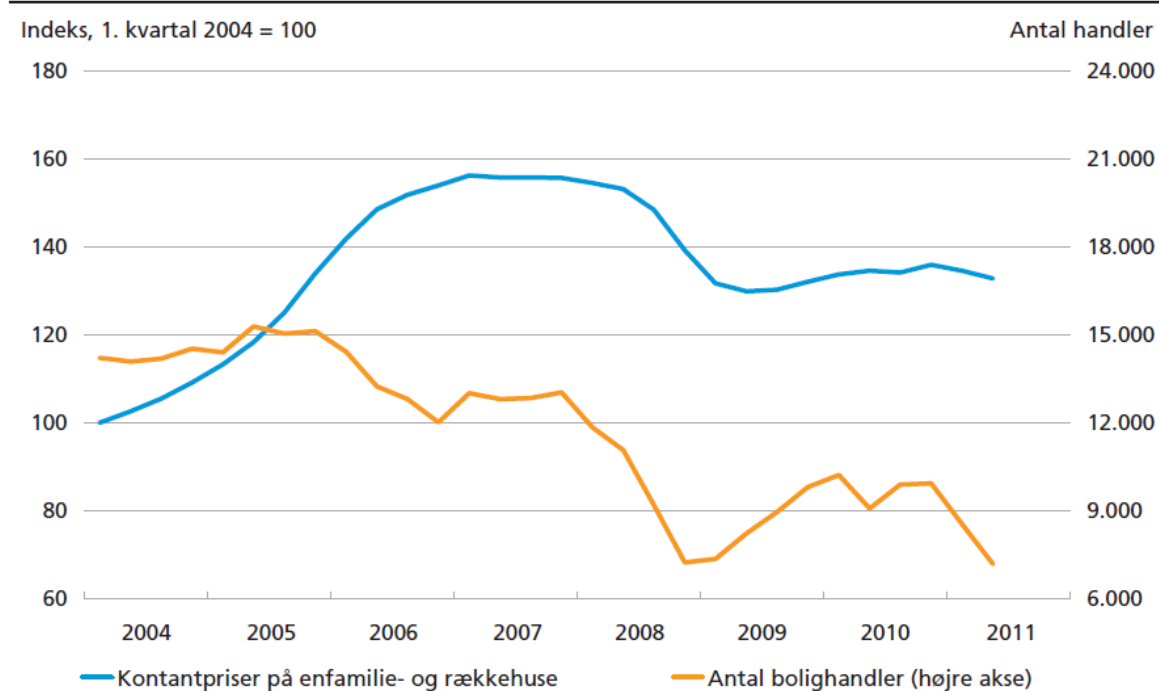
Artiklen er et eksempel på de mange angreb på lejelovgivningen, som vi ser overalt i pressen. Vi har tidligere i beretningen til HB og i VI Lejere fremført vore argumenter. Artiklen viser, at vi igen og igen må fremlægge argumenter for det fornuftige i en huslejeregulering, også når det gælder udlejning af ejerlejligheder.

Krisen på ejerboligmarkedet er markant. Som det ses nedenfor er antallet af bolighandler styrdykket, og priserne har nu igen en faldende tendens.

Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2012

HUSPRISER OG ANTAL BOLIGHANDLER

Figur 19



Anm.: Antallet af tinglyste salg opjusteres bagud, efterhånden som handlerne tinglyses, hvilket tidsmæssigt sker, når boligen overtages. Antallet af handler for 2. kvartal, der er sidste observation i figuren, må således forventes revideret op – typisk med omkring 1.000 salg – men tendensen vil stadig være faldende. Seneste observation 2. kvartal 2011.

Kilde: Danmarks Statistik.