

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Beretning

Perioden fra d. 2. marts 2012 til d. 29. maj 2012

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Lejelovsforhandlingerne	
4.	Forslag i Folketinget	
4.1	L 27, Forslag om fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering (SSFR regeringen).	
4.2	L 189, Forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2012 til renovering (SSFR regeringen).	
4.3	L 113, Forslag til lov om fremrykket huslejobetaling, husleje- og beboerklagenævnens indberetning til nævnsstatistik og opmagasinering af indbo efter afdøde plejeboligbeboere (SSFR regeringen).	
4.4	L 123, Forslag til lov om startboliger m.v. (SSFR regeringen).	
4.5	B 81, Forslag til folketingsbeslutning om at sikre betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning efter modernisering (EL).	
4.6	B 73, Forslag til folketingsbeslutning om en strategi for at nedbringe antallet af tvangsudsatte lejere (EL).	
4.7	B 24, Forslag om skærpelse af straffen for overtrædelse af lejelovens § 6 vedrørende opkrævning af penge under bordet ved udlejning (DF).	
5.	Fortrolig forhåndshøring og høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke (SSFR regeringen).	
6.	LLO analyse: Forrentningen af gennemgribende moderniseringer mv.	

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

1. Den politiske situation

Det må igen konstateres, at siden valget 15. september 2011 har regeringen mistet tilslutning. Som det ses nedenfor af meningsmålingerne fra Epinion fra 11/4 2012, mister både SD og SF vælgertilslutning. Venstre derimod går markant frem i forhold til valget november 2009. Samlet kan Regeringen og dens støtteparti mønstre 44,2 % af stemmerne, medens oppositionen står for 55,8 % af stemmerne.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	2,4	6,4	29,1	5,2	9,1	2,3	31,2	12,0		0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	3,4	6,0	25,8	9,2	10,3	1,7	29,0	13,3	-	1,3	100
Valg 2007	13/01 - 2007	2,2	13,0	25,5	5,1	10,4	0,9	26,2	13,9	2,8	0,0	100
Valg 2011	15/09 - 2011	6,7	9,2	24,8	9,5	4,9	0,8	26,7	12,3	5,0	0,1	100
Epinion	21/12 - 2011	7,8	8,1	22,1	9,0	3,5	0,8	32,5	11,4	4,8		
Epinion	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		
Epinion	11/4 - 2012	7,8	6,6	20,8	9	3,3	0,9	33,4	13,4	4,7		

S og SF kæmper med det dilemma, at man ikke har flertal til at gennemføre en række af sine markante forslag, og af hensyn til det gode samarbejde i Regeringen kan man ikke melde klart ud til vælgerne.

For eksempel har S og SF støttet en afskaffelse af Brl. § 5 stk. 2, men de Radikale er ikke umiddelbart indstillet på dette. Når så EL fremsætter et forslag om afskaffelse af Brl. § 5 stk. 2, melder de boligpolitiske ordfører for S og SF ikke klart ud med en støtte til forslaget, selv om dette egentlig burde være partiernes politik. Hermed taber partierne et vigtigt budskab til deres kernevælgere.

2. Den samfundsøkonomiske situation

Det Økonomiske Råd, også kaldet Vismændene, fremlagde tirsdag d. 29. maj 2012 sin halvårsrapport for dansk økonomi. Vismændene skriver, at hverken dansk eller europæisk

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

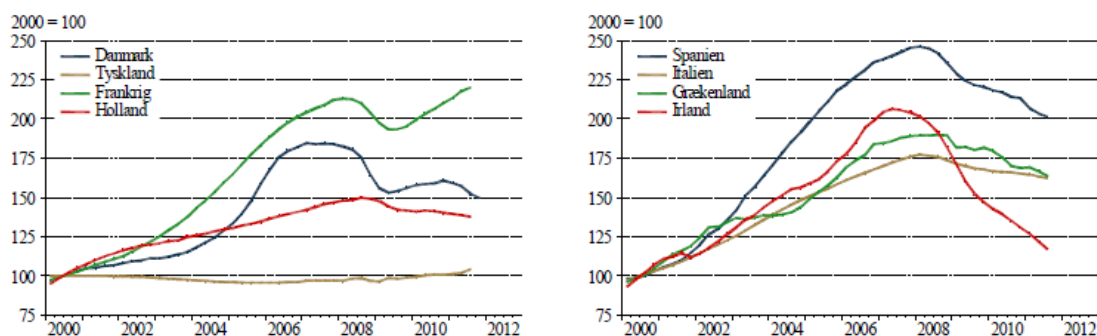
økonomi for alvor er kommet i gang igen oven på den finansielle krise, der ramte den globale økonomi i 2008. Produktionen i Danmark ligger på omtrent samme niveau som for halvandet år siden, og i euroområdet har væksten også været svag. Europa er hårdt ramt af økonomisk stilstand, store offentlige underskud og en omfattende statsgældskrise. Husholdninger og virksomheder holder igen med forbrug og investeringer. Den lave forbrugs- og investeringslyst er blandt andet et resultat af de gennemførte finanspolitiske stramminger og af frygten for konsekvenserne af en yderligere eskalering af statsgældskrisen. Dette holder efterspørgslen nede og dæmper den vækst, der ellers kunne afhjælpe underskudsproblemerne i de udsatte lande.

Tabel A Prognosens hovedtal

	2010	2011	2012	2013	2014
BNP-vækst (pct.) i euroområdet	1,9	1,7	-0,1	1,1	1,6
BNP-vækst (pct.) i Danmark	1,3	1,0	1,3	1,2	1,5
Offentlig saldo (mia. kr.)	-47	-35	-72	-44	-37
Betalingsbalance (mia. kr.)	97	116	80	62	57
Ledighed (1.000 pers.)	114	109	113	120	119
Beskæftigelsesændring (1.000 pers.)	-63	-10	-5	1	18
Stigning i lønomkostninger (pct.)	2,6	2,3	1,8	1,8	2,3
Inflation (pct.)	2,5	2,5	2,5	1,9	1,8

Den forventede kraftigere vækst i Danmark end i euroområdet skyldes, at der er planlagt en finanspolitisk lempelse med høj vækst i det offentlige forbrug og investeringer samt tilbagebetaling af efterlønsbidrag, samt at Danmark ikke er ramt af mistillid til statsfinanserne. En medvirkende årsag til det store tilbageslag i Danmark var udviklingen på boligmarkedet. Frem til 2007 var der en meget kraftig vækst i boligpriserne, som blev afløst af et hurtigt fald. Overophedning af boligmarkedet og andre makroøkonomiske ubalancer har vist sig at udgøre en trussel mod de offentlige finanser i flere lande.

Figur B Huspriser i Danmark og udvalgte eurolande



3. Lejelovsforhandlingerne

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

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

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 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. Den 7. marts sendte ministeren følgende invitation til organisationerne:

”Kære formænd

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter bad jer den 15. december 2011 om at godkende, at kompromismodellen for de fortsatte forhandlinger om udmøntning af parternes enighedsliste til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, jf. bilag 1, kan danne grundlag for de videre forhandlinger i det faseopdelte forhandlingsforløb. BOSAM har efterfølgende tilsluttet sig kompromismodellen uden forbehold, mens de øvrige organisationer har forudsat, at udmøntning af parternes enighedsliste og de supplerende forslag vedrørende vedligeholdelsesregler og varslingsregler forudsætter enighed mellem alle parterne.

Jeg er glad for at kunne konstatere, at parterne fortsat er interesserede i at gennemføre en fælles udmøntning af enighedslisten. Det medvirker jeg og ministeriet naturligvis gerne til. Der har nu været forhandlet i næsten 10 år og under ikke mindre end 5 forskellige ministre. Jeg er klar over, at også I gerne ser en afslutning på dette meget lange forløb. Det skulle også i meget høj grad være muligt, I har i forvejen forhandlet og afstemt enighedslistens 57 punkter politisk, således at der ifølge jer er den rigtige balance i den samlede pakke. Det, der udestår, er således den tekniske udmøntning af de enkelte punkter i jeres aftale. Forudsætningerne for et meget hurtigt og effektivt udmøntningsforløb er således til stede.

Jeg forventer derfor, at udmøntningen af enighedspunkterne i fase 1, herunder de punkter fra fase 0, det er aftalt at forhandle sammen med fase 1, kan afsluttes senest 1. september 2012, mens fase 2 kan afsluttes senest ved udgangen al 2012, således at der evt, kan fremsættes lovforslag i foråret 2013.

Jeg vil i denne forbindelse gerne give udtryk for, at regeringen naturligvis ikke agter at fremsætte lovforslag med henvisning til enighed mellem organisationerne, hvis en sådan enighed ikke foreligger.

Jeg vil på denne baggrund bede mine embedsmænd om at indkalde til nye møder i såvel Hovedudvalg som i Underudvalg og i den forbindelse få afklaret, om I er indstillede på at afslutte fase 1 og 2 inden udgangen at 2012 på grundlag at kompromis-modellen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Med venlig hilsen
Carsten Hansen”

Den 16. marts 2012 afholdt Hovedudvalget møde om de fortsatte forhandlinger. Organisationerne tilkendegav, at de er indstillede på, at afslutte fase 1 inden udgangen af september 2012 og fase 2 inden udgangen af 2012 på grundlag af kompromis-modellen.

Organisationerne havde en fælles forståelse af, at organisationerne ikke tager initiativer til at foreslå lovændringer, mens forhandlingerne står på.

Organisationerne accepterede, at ministeren som ansvarlig for ressortområdet har mulighed for at tage initiativer for at gribe ind her og nu.

Man præciserede rollefordelingen mellem Hovedudvalget og Underudvalget. Politiske vurderinger foretages udelukkende i Hovedudvalget. Underudvalgets opgave er en rent teknisk udmøntningsopgave med udgangspunkt i, at organisationerne er blevet enige om punkterne på enighedslisten. Politiske drøftelser må derfor henvises til Hovedudvalget.

Underudvalget forelægger udmøntningen af de enkelte enighedspunkter i skemaform. Hvis parterne er enige, fremgår det af indstillingen. Er parterne uenige om udmøntningen, beskriver de enkelte parter deres opfattelse af, hvordan udmøntningen skal ske. Herefter tager Hovedudvalget stilling til, hvordan enighedspunktet skal udmøntes eller ikke udmøntes.

Herefter gik arbejdet i gang i Underudvalget. Det første møde afholdtes d. 29. marts, og der har efterfølgende været møder d. 25. april og d. 23. maj 2012.

4. Forslag i Folketinget.

4.1 L 27, Forslag om fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering.

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 renovering.

Lovforslaget udmønter aftalen om fremrykning af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering 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 renovering 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

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

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.

4.2 L 189, Forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2012 til renovering.

Den 10. maj 2012 fremsatte Regeringen lovforslaget om en forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme til renovering for 2012 med 4,1 milliarder kroner, således at den i alt udgør 6,8 milliarder. Landsbyggefonden finansieres via indbetalinger fra de almene boligafdelinger, og har bl.a. til formål at yde økonomisk støtte til renovering af de almene boliger.

Lovforslaget udmønter en aftale indgået af regeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti den 10. maj 2012.

Forslaget er endnu ikke færdigbehandlet.

4.3 L 113, Forslag til lov om fremrykket huslejebetaling, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning til nævnsstatistik og opmagasinering af indbo efter afdøde plejeboligbeboere.

Regeringen fremsatte den 21. marts et lovforslag, som skal sikre, at lejere ikke sættes ud af deres bolig, fordi lejen ikke er betalt. Derfor rykker man huslejebetalingen 3 dage frem, så den falder sammen med udbetaling af lejerens indkomst. Loven skal også tilvejebringe bedre viden om husleje- og beboerklagenævnenes afgørelser ved at gøre det muligt at pålægge dem at indberette forskellige oplysninger om de sager, som de behandler.

Forslaget blev forinden sendt i høring.

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

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

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. Huslejebetalinger, 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 hittegodskontorenes nettoudgift vedrørende udsatte lejeres bohavere at blive reduceret med 0,4 mio. kr. årligt.

Vi tilkendegav i vort høringsvar, at vi ikke forventede at lovforslaget vil have særlig stor effekt, når det gælder formindskelsen af antallet af udsættelser. Vi anførte, 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 anerkendte vi, at regeringen med fjernelse af kontanthjælpsloftet har hjulpet lejerne på indkomstsiden, men vi tvivlede 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 frygtede, 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.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

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 tilkendegav, at vi støttede dette forslag, idet vi anbefalede, at organisationerne blev inddraget i planlægningen og udarbejdelsen af registret.

Endelig indeholdt 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 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 støttede 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

Den 15. maj skrev et enig Boligudvalg betænkning uden væsentlige ændringer over forslaget. Forslaget 3. behandles d. 31. maj 2012.

4.4 L 123, Forslag til lov om startboliger m.v.

Den 28. marts 2012 fremsatte Regeringen lovforslag om startboliger. Startboliger er ungdomsboliger, der er målrettet unge mellem 18-24 år, som har særligt behov for en bolig med tilhørende voksenstøtte. Der er afsat i alt 131,2 mio. kr. i årene 2012-2015 til etablering af boligerne.

Forslaget blev forinden sendt i høring.

Regeringen vil med lovforslaget 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.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

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 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. Der blev den 15. maj 2012 skrevet betænkning over lovforslaget. Et enigt boligudvalg støttede forslaget.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

4.5 B 81, Forslag til folketingsbeslutning om at sikre betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning efter modernisering.

Den 19. april 2012 fremsatte Enhedslisten forslag om at ophæve boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen at fremsætte et lovforslag, der skal sikre, at borgere med almindelige indkomster fortsat har mulighed for at leje private udlejningsboliger. Ændringen skal ske ved at ophæve boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Loven skal træde i kraft senest den 1. januar 2013.

Med ophævelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil lejefastsættelsen ved genudlejning af gennemgribende forbedrede lejligheder i storhuse ibrugtaget før 1992 skulle ske efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1, og lejelovens § 58. Hermed sikres det, at lejen beregnes som den omkostningsbestemte leje plus et beregnet tillæg for forbedringerne. For at undgå, at ophævelsen af § 5, stk. 2, betyder øget spekulation i forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, foreslår forslagsstillerne, at det præciseres, at det lejedes værdi også er en overgrænse for lejen i lejemål, der er forbedret efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1.

I 1995 ændrede den daværende SR-regering boligreguleringsloven, således at der ved genudlejning af lejligheder i storhuse ibrugtaget før 1992, som var blevet gennemgribende forbedret, midlertidigt kunne opnås en lejefastsættelse efter det lejedes værdi. Det gjorde man ved at indsætte § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven (BRL). Det blev samtidig præciseret, at ved genudlejning af lejligheder i storhuse ibrugtaget før 1992, der ikke var gennemgribende forbedret, skal lejen ved en tvist beregnes som den omkostningsbestemte leje plus et beregnet tillæg for forbedringerne.

I 2000 blev loven strammet op, således at der ved genudlejning af gennemgribende forbedrede lejligheder blev krav om bedre dokumentation for, at arbejder var udført, og at der ikke var tale om fupmoderniseringer. Det blev ligeledes sikret, at udlejere i ejendomme med udvendige mangler skulle udbedre manglerne, førend udlejning efter BRL § 5, stk. 2, kunne godkendes. Loven blev samtidig gjort permanent.

Der er nu ifølge Enhedsliste opsamlet så mange uheldige konsekvenser i kølvandet på BRL § 5, stk. 2, at Enhedslisten forslår Folketinget, at BRL § 5, stk. 2, ophæves.

De uheldige konsekvenser er følgende:

- 1) Moderniseringerne fjerner betalelige boliger til unge og folk med lave indkomster.
- 2) Moderniseringerne bremser energirenoveringer.
- 3) Moderniseringerne betyder øget segregering og er en barriere for byudvikling.
- 4) Moderniseringerne bremser mobiliteten.

1. Moderniseringerne fjerner betalelige boliger til unge og folk med lave indkomster.

Lovændringen i 1997 har ført til en eksplosion i antallet af genudlejninger efter BRL § 5, stk. 2. I Socialministeriets budgetlejeundersøgelse fra 2002 skønnede Socialministeriet, at 12.500 lejemål var blevet moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, og at hyppigheden var 2.000 boliger om året. I 2006 viste

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

en opgørelse foretaget af Indenrigs- og Socialministeriet, at tallet var oppe på 17-20.000 boliger, som var udlejet efter BRL § 5, stk. 2. Lejernes LO oplyser i dag, at det er organisationens erfaring, at de større udlejere nu systematisk moderniserer lejlighederne ved genudlejning, hvorfor Socialministeriets skøn er forældet. Organisationen skønner, at 35.000 af de i alt 185.000 boliger i storhuse i regulerede kommuner i dag er moderniseret.

Ifølge Lejernes LO ligger lejeniveauet i København efter en modernisering efter BRL § 5, stk. 2, på mellem 1.000 kr. og 1.150 kr. pr. kvadratmeter, mens det i Århus ligger på ca. 950 til 1.050 kr. pr. kvadratmeter.

Konsekvensen af den store stigning i antallet af moderniseringer efter BRL § 5, stk. 2, og den deraf følgende stigning i huslejen er, at antallet af tilgængelige boliger for personer med almindelige indkomster og lave indkomster falder drastisk.

Dette betyder, at f.eks. singler og unge har betydelig forringede muligheder for at finde en mindre bolig, der er til at betale. Det betyder også, at den private udlejningssektor ikke som førhen kan tilbyde boliger til unge, der søger bolig i de to store uddannelsesbyer.

2. Moderniseringerne er en barriere for senere energirenoveringer

En godkendelse af udlejning efter BRL § 5, stk. 2, medfører ikke nødvendigvis, at ejendommene bliver mere energieffektive efter modernisering. Faktisk fastlåses moderniserede ejendomme ofte i en dårlig energimæssig stand, fordi den høje leje efter moderniseringerne af enkeltlejlighederne udelukker et lejepotentiale til at betale for energiforbedringer.

Der er ligeledes risiko for, at der opstår et modsætningsforhold blandt beboerne i forhold til energirenoveringer. De lejere, der bor i de moderniserede og dyrere lejeboliger, modsætter sig energirenoveringer, mens de lejere, der bor i ikke-moderniserede lejligheder, ønsker energirenoveringer. Samtidig bliver udlejerne tilbageholdende med energirenoveringer, fordi det betyder, at de mange lejere i moderniserede lejligheder, der ikke har fået sat lejen efter huslejenævnets niveau, nu tilskyndes til at bringe lejen for nævnet. Hermed taber udlejer på energimoderniseringer.

3. Moderniseringerne betyder øget segregering og er en barriere for byudvikling

Moderniseringerne betyder, at befolkningen yderligere opdeles i de forskellige boligkvarterer efter indkomst, socialt tilhørsforhold osv. Kun de bedre stillede har råd til at bo i moderniserede lejligheder. En byudvikling i form af en fleksibel sammenlægning af små lejligheder udelukkes. Det skyldes, at udlejer ved anmodning om sammenlægning vil betragte lejemålet som nyudlejet og derfor modernisere og sætte lejen efter BRL § 5, stk. 2. Herefter har lejeren ikke råd til sammenlægningen. På den måde har lavtlønnede med børn vanskeligt ved at blive boende i de store byer, idet de ikke har råd til at bo i de større, nu moderniserede lejligheder.

4. Moderniseringerne ødelægger bytteret og mobilitet

Moderniseringerne betyder, at det er blevet umuligt for lejerne at udnytte deres bytteret. Der er således flere eksempler på, at lejere, der ønsker at bytte bolig med en anden lejer, bliver mødt af et krav fra udlejer om, at lejemålet vil blive moderniseret forinden. Da det indebærer en væsentlig husleje-forøgelse, vil bytte som oftest blive spoleret. Dette modvirker mobiliteten i byen, som er så vigtig for en bys udvikling og for at kunne fastholde de forskellige befolkningsgrupper i byen. Enhedslisten er ikke modstander af, at boligerne i Danmark bliver bedre. Men de fleste af de moderniseringer, vi ser i dag, er spekulative moderniseringer, hvor udlejer alene udnytter moderniseringsreglerne til at komme over i en lejefastsættelse, som er mere markedslignende. For Enhedslisten er det vigtigt, at byerne kan tilbyde borgerne et bredt og varieret udbud af boliger og et udbud, som også unge, singler m.v. kan betale. Det skal ikke være den almene udlejningssektor, der står for dette udbud. Den private udlejningssektor er historisk den vigtigste kilde til boliger til unge. Det er bl.a. denne opgave, der skal fastholdes ved at ophæve BRL § 5, stk. 2. Problemet med de heldigvis relativt få utidssvarende boliger uden eget toilet skal løses via byfornyelsen, og ikke ved at lejeniveauet eksploderer i den private udlejningssektor.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Vi har støttet forslaget.

Forslaget blev ved 1. behandlingen henvist til boligudvalget. Ministeren og regeringens boligpolitiske ordfører kunne ved 1. behandlingen ikke støtte forslaget.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen sagde: Alt i alt mener jeg ikke, at omfanget af moderniseringer efter § 5, stk. 2, udgør en reel trussel imod bestanden af billige, private lejeboliger. På den baggrund kan regeringen ikke støtte beslutningsforslaget, men vi er helt enige i intentionen om, at der skal være gode, billige boliger til almindelige mennesker med almindelige indtægter.

Jan Johansen (S) sagde: Vi ønsker et variabelt boligmarked, hvor der er plads til alle. Men det er ikke det samme, som at vi ikke skal modernisere. Vi skal selvfølgelig også sikre, at lejerne kan få en moderne og tidssvarende bolig at bo i. Derfor ser vi heller ikke en ophævelse af § 5, stk. 2 som vejen frem. Vi mener, at ordningen giver nogle gode incitamenter til modernisering. Ordningen skal selvfølgelig bruges til formålet, og derfor vil jeg også gerne se, om der skulle være dokumentation for spekulative moderniseringer eller lignende. Indtil da synes jeg at vi gør det helt rigtige ved at forbedre ordningen, hvilket ministeren også var inde på.

Liv Holm Andersen (RV) sagde: For blot at opsummere: Det Radikale Venstre kan ikke støtte forslaget, for vi vil gerne beholde en balance mellem incitamenter og krav i forhold til vores boligrenovering.

Özlem Sara Cekic (SF) sagde: Der er nogle uheldige konsekvenser ved den måde, Enhedslistens forslag er fremsat på. Det er den ene ting, der gør, at vi ikke kan støtte forslaget, og den anden er, at man i øjeblikket er i gang med forhandlinger. Energirenoveringer vil også betyde, at huslejen vil stige. Vi er også lidt uforstående over for, at man tager det her op i Folketingssalen, når der samtidig føres forhandlinger. Jeg har i hvert fald ikke tidligere været med til, at man både forhandler i ministeriet og forhandler her i Folketingssalen. Vi kan desværre ikke være med til at støtte forslaget.

4.6 B 73, Forslag til folketingsbeslutning om en strategi for at nedbringe antallet af tvangsudsatte lejere.

Forslaget, der blev fremsat den 10. april 2012 af Enhedslisten, pålægger regeringen at udarbejde et lovforslag, der indeholder en strategi for at nedbringe antallet af tvangsudsættelser fra lejeboliger. Lovforslaget skal fremsættes inden udgangen af 2012.

Ifølge forslaget er antallet af lejere, som bliver tvangsudsat fra deres bolig ved fogedens hjælp, er de seneste 10 år steget stødt. Siden 2002 har Domstolsstyrelsen ført statistik over antallet af udsættelser. I 2002 blev 1.823 familier sat på gaden, i 2009 var tallet steget til 3.912 udsættelser – altså mere end en fordobling. Og ifølge den seneste opgørelse fra Domstolsstyrelsen er antallet af tvangsudsættelser fra lejeboliger nu oppe på 4.405 udsættelser i 2011. Det er en stigning på 142 pct. siden 2002, jf. BYB alm. del – svar på spm. 40.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Hvis den onde spiral skal vendes og antallet af tvangsudsættelser nedbringes, er der ifølge forslagsstillerne behov for en samlet strategi på tværs af sektorer og forvaltninger. Strategien må og skal spille på flere strenge.

Strategien bør indeholde følgende hovedelementer:

- En styrket forebyggelsesindsats,
- bedre muligheder for kommunerne til at gribe ind, inden udsættelsen finder sted, og

Ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen) kommenterede forslaget ved 1. behandlingen med følgende:

”Jeg skal starte med at sige, at jeg faktisk er enig i de intentioner, der ligger i beslutningsforslaget. Der skal ikke være tvivl om, at det er regeringens mål at nedbringe antallet af udsættelser væsentligt. Lige nu går vi imidlertid og afventer resultaterne af en igangværende SFI-undersøgelse om udsættelse af lejere. Den blev igangsat i starten af 2011 under den tidligere regering, og jeg forventer, at vi med denne undersøgelse vil afdække baggrunden for effekten af de mange udsættelser, og vi vil få et rigtig godt grundlag for det videre arbejde. Vi forventer at få resultaterne engang lige efter sommerferien.

Herudover kan nævnes, at vi med afsæt i regeringsgrundlaget er i gang med at kigge på, hvordan vi kan se nærmere på finansiering og på huslejefastsættelse i den almene sektor. Sigtet er at sikre billige lån til nye boliger med tilsvarende billigere husleje. Arbejdet skal også se på mulighederne for at effektivisere og billiggøre driften af de eksisterende boliger.

På den baggrund vil jeg sige, at jeg forstår tankegangen bag det her, og jeg sympatiserer med den. Jeg synes også, at vi har for mange udsættelser, dog ser det ud, som om antallet kun er steget med 0,5 ifølge de sidste tal fra Domstolsstyrelsen, og at der er kommet sådan en stagnation i det, eller i hvert fald er udviklingen ikke eksploderet så voldsomt. Men jeg mener, at vi skal afvente SFI-rapporten. Jeg forstår baggrunden for forslaget, og vi arbejder sådan set med at kigge på billigere boliger.”

Forslaget blev efter 1. behandlingen henvist til boligudvalget.

4.7 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 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.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

5. Fortrolig forhåndshøring og høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter sendte d. 23. marts 2012 et udkast til forslag til lov om en samlet energisparepakke, der ifølge ministeren uden at forrykke balancen mellem lejere og udlejere havde til hensigt at skabe væsentligt forbedrede incitamentter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger.

I forslaget indgik ligeledes et forslag, der skal gøre det muligt for udlejer at forlange opsat målere til måling af vand- og kølingsforbrug, hvis det er påbudt i henhold til lov. Ændringen skal medvirke til at implementere et EU-direktiv om energieffektivitet i slutanvendelserne.

Lovforslaget var en opfølgning af en energipolitisk aftale i Folketinget mellem regeringen (Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti) og Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti om den danske energipolitik 2012-2020.

Som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger var parterne enige om at gennemføre en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger.

Energisparepakken indeholder bl.a. følgende initiativer inden for By-, Bolig- og Landdistriktsministeriets område:

Mulighed for ved energireovering at kunne opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat at kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Ny model for aftalt grøn byfornyelse. Forhøjelse af lejerens råderetsbeløb, mulighed for forhåndsgodkendelse af huslejestigninger ved forbedring af lejemålet, energikrav som betingelse for at udlejer kan anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og adgang til at kræve opsætning af vandmålere.

Pakken indebærer afledt afgiftstab, som i 2020 udgør 11 mio. kr., og afgiftstabets finansieres via forsyningssikkerhedsafgiften.

Ministerens efterfølgende høringsudkast til lovforslag indeholdt følgende hovedelementer:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer.
2. Aftalt grøn byfornyelse.
3. Energifkrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.
4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.
5. Forhøjelse af råderetsbeløbet.
6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Ministeren beskrev hovedelementerne som følger:

”Der er medtaget to forslag (totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse), som har til hensigt at fjerne barriererne hos udlejerne for at foretage investeringer i energibesparelser. Forslagene har hver deres kerneområde og supplerer hinanden indbyrdes.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer vil således typisk rette sig mod ”de lavthængende frugter”, dvs. de tiltag, der vil være rentable og have forholdsvis kort tilbagebetalingstid, og hvor den økonomiske risiko må forventes at være begrænset. Tilsvarende vil forslaget om grøn byfornyelse typisk være rettet mod arbejder vedrørende fx klimaskærm, hvor der er tale om arbejder med lang levetid og ofte lavere rentabilitet end eksempelvis isolering af tekniske installationer.

Da forslagene om totaløkonomisk rentable forbedringer og grøn byfornyelse kan forbedre rentabiliteten af energitiltag, vil de dermed give udlejer nye muligheder for at bringe ejendommenes energistandard op på det niveau, der vil blive krævet for at anvende § 5, stk. 2.

Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Forslaget sigter på at styrke udlejers incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger ved at indføre en særlig valgfri ordning for lejeforhøjelse ved gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Det centrale udgangspunkt for forslaget er, at lejernes bruttoboligudgift ikke kun omfatter den egentlige husleje, men også betaling af energiforbrug. Hvis en given energiforbedring giver så store besparelser i energiforbruget, at det opvejer huslejestigninger som følge af forbedringsarbejder, kan bruttohuslejen holdes uændret. Det er netop tilfældet for totaløkonomisk rentable energiinvesteringer, der udmærker sig ved inden for en given tidshorisont at medføre driftsbesparelser, der overstiger anlægsudgiften.

Med forslaget lægges der op til, at udlejer kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat at kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Det sker ved, at udlejeren får mulighed for at lade hele investeringen – dvs. ikke kun de egentlige forbedringsudgifter, men også de tilhørende vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse – indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen. Herved øges lejeforhøjelsens størrelse i forhold til de gældende regler, dog maksimalt til størrelsen af den dokumenterede besparelse for lejerne. Investeringens størrelse opgøres efter samme principper som efter de gældende regler, således at der kun kan medtages rimelige og nødvendige udgifter.

Forslaget indebærer, at gevinsten ved energibesparende arbejder fordeles mellem parterne, i stedet for primært at komme lejerne til gode. Totaløkonomikravet indebærer samtidig, at lejernes samlede betalinger til leje og energi ikke forøges ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger.

Det skal understreges, at der alene er tale om et supplement til de gældende regler om forbedringsforhøjelser, jf. lejelovens § 58. Reglerne her kan således fortsat anvendes ved energiforbedringsarbejder, der ikke er totaløkonomisk rentable, eller hvis udlejeren ønsker at bruge dem i stedet for de nye regler om totaløkonomi, ligesom de fortsat kan anvendes ved alle andre typer af forbedringsarbejder.

Forslaget indebærer, at der indføres en særlig ordning for lejeforhøjelse for visse energibesparende foranstaltninger. Ordningen indebærer, at udlejeren kan medtage hele investeringen i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset totaløkonomisk rentabelt arbejde, og det dokumenteres over for lejerne, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse. Arbejderne kan kun vedrøre energibesparende foranstaltninger og de nødvendige følgearbejder hertil, herunder vedligeholdelsesdelen af de energibesparende foranstaltninger.

Lejeforhøjelsen kan efter forslaget opretholdes, selvom den samlede leje for et lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomiske energiforbedringer, herved kommer til at overstige det lejedes værdi. Den kan ligeledes opretholdes, hvis der senere gennemføres lejeforhøjelser. Ved vurderingen af det lejedes værdi ses der således bort fra, at der er gennemført totaløkonomisk rentable forbedringer i ejendommen. Dette vil efter forslaget ligeledes gælde i lejligheder, hvor

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

der er gennemført eller gennemføres gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov. Det foreslås derfor, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning i en bekendtgørelse.

Det er hensigten, at der i bekendtgørelsen skal stilles præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien og dermed til, hvordan besparelsen beregnes. For at sikre bedst mulig dokumentation over for lejerne af totaløkonomiprojektet, vil der blive stillet krav om ekstern gennemgang af projektet. Endvidere vil det blive krævet, at udlejeren forud for projektets påbegyndelse indhenter en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Det er hensigten, at denne opgave vil komme til at indgå som en del af certificeringsgrundlaget i Energistyrelsens certificeringsordning for energimærkningsfirmaer.

Beregningen af totaløkonomien vil tage sit udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet, og beregne totaløkonomien ud fra dette. Vurderingen vil således ikke tage hensyn til, om beboerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af projektet, f.eks. ved at bruge varmebesparelsen som en anledning til at skrue op for varmen.

Det bemærkes, at gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer vil indebære, at sammensætningen af lejerens bruttoudgifter til at bo ændres. Den forhøjede leje som følge af reducerede udgifter til energi vil således medføre, at de lejere, der er berettigede til boligstøtte, helt eller delvist vil kunne opnå boligstøtte til den forhøjede leje.

Aftalt grøn byfornyelse

Med henblik på at øge de private udlejeres interesse i at igangsætte energirenovering i det private udlejningsbyggeri er der udarbejdet et forslag til en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelsesloven "aftalt grøn byfornyelse". Ordningen baseres på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven.

De grundlæggende elementer i forslaget om aftalt grøn byfornyelse er dels en aftale mellem ejendomsejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen dels en aftale mellem energiselskab og ejendomsejer om tilskud m.v. Herudover foreslås det, at de enkelte kommuner skal have mulighed for at øge ejernes og lejernes incitament til at indgå aftaler ved beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energibesparende arbejder. Endelig foreslås det at give kommunalbestyrelsen mulighed for at give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende bestemmelser herom i byfornyelsesloven. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at støtte projekter om grøn byfornyelse med indfasningsstøtte eller genhusning, indgår dette som en almindelig del af kommunens prioritering af kommunens andel af byfornyelsesmidlerne.

Energiselskaberne er i henhold til elforsynings-, naturgasforsynings- og varmforsyningslovene og bekendtgørelse nr. 677 af 23. juni 2010 om energispareydelse i net- og distributionsvirksomheder forpligtet til at sikre realisering af en vis mængde energibesparelser hvert år. Forpligtelserne er udmøntet gennem aftalen af 20. november 2009 mellem klima- og energiministeren og net- og distributionselskaberne inden for el, naturgas, fjernvarme og olie om selskabernes fremtidige energispareindsats. Selskaberne bestemmer efter aftalen selv, hvor og hvordan besparelserne skal realiseres. Efter aftalen kan selskaberne bl.a. "købe" energibesparelser hos slutbrugerne ved at yde tilskud til gennemførelse af de nødvendige investeringer i energibesparende foranstaltninger. Der kan kun ydes tilskud til arbejder, der ikke er påbegyndt før aftale med bygningsejeren indgås.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Energiselskabernes opgørelse af energibesparelserne sker enten ved hjælp af standardværdier, som er fastsat for en række almindelige rimeligt ensartede energiforbedringer, eller ved en specifik opgørelse. Standardværdierne er gennemsnitværdier og de kan derfor i de konkrete tilfælde afvige fra de faktiske energibesparelser. Den specifikke opgørelse sker med baggrund i projektets faktiske karakter, men vil typisk bestå i en beregning af størrelsen af den forventede energibesparelse. Energiselskaberne skal dokumentere alle energibesparelserne, herunder beskrive grundlaget for opgørelsen af besparelsen. Energiselskaberne indberetter årligt summen af de opnåede energibesparelser til Energistyrelsen. Selskabernes omkostninger i forbindelse med opnåelse af besparelserne indberettes til Energitilsynet, som årligt benchmarker de forskellige energiselskaber efter, hvor billigt de kan effektuere deres spareforpligtelse og for at fremhæve de mest effektive og ineffektive energiselskaber.

Der er med ordningens udformning tænkt et forhandlingsforløb mellem udlejer og lejere, inden parterne tilslutter sig et projekt. Udlejer og lejere får mulighed for at forhandle om, hvilke arbejder der ønskes gennemført, og får i den forbindelse også mulighed for at stille krav og betingelser til det samlede projekt. Initiativet til at etablere et forhandlingsforløb kan komme både fra udlejer og lejerne. Kommunen vil også kunne opfordre udlejer og lejere til at indgå en aftale om grøn byfornyelse.

Forhandlingerne skal munde ud i en skriftlig aftale, der er bindende for begge parter. Aftalen vil også være bindende for det mindretal af lejere, der ikke har tiltrådt aftalen.

Med henblik på at understøtte de intentioner, der ligger i ordningen, vil der blive udarbejdet vejledningsmateriale til hjælp for ejere og lejere. Materialet vil omhandle problemstillinger, parterne bør være opmærksomme på i de nærmere drøftelser af projektet, samt indeholde oplysning til parterne om deres rettigheder og pligter samt vilkårene i øvrigt, herunder hvilke procedureregler og tidsfrister, der skal overholdes.

Det er af afgørende betydning for både udlejer og lejere, at de energimæssige konsekvenser ved gennemførelse af projektet er grundigt belyst, inden aftalen om projektet indgås. Der skal derfor før aftalens indgåelse indhentes en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder.

Lejeforhøjelsen som følge af gennemførelsen af de aftalte energibesparende arbejder kan beregnes på grundlag af de samlede aftalte og dokumenterede udgifter. Lejefastsættelsen bliver således frigjort fra det almindelige princip i lejelovgivningen om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse. Det indebærer, at også vedligeholdelsesarbejderne i det aftalte projekt kan danne grundlag for lejeforhøjelse, og at den samlede leje efter gennemførelsen af den grønne byfornyelse således vil kunne overstige det lejedes værdi.

Såfremt de aftalte arbejder vil medføre en væsentlig lejeforhøjelse, eller hvis projektet kræver genhusning i ombygningsperioden, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan træffe en beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af huslejeleje forhøjelsen efter byfornyelseslovens almindelige regler. Endvidere foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan tilbyde genhusning efter byfornyelseslovens kapitel 8.

Det er i forslaget lagt til grund, at kommunalbestyrelsens beslutning om indfasningsstøtte og genhusning vil kunne træffes umiddelbart på det grundlag, som det certificerede energimærkningsfirma anvender for beslutning om tilskud til ejeren. Det vil således ikke være påkrævet med en bureaukratisk sagsbehandling for kommunen. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at stille relevante krav, såfremt det findes nødvendigt.

Energiselskabernes medvirken er et helt centralt element i grøn byfornyelse, også selvom det direkte tilskud ofte vil udgøre en begrænset del af den samlede investering. Udlejer vil således også kunne opnå rådgivning fra energiselskabet. Samtidig vil energiselskabets medvirken, f.eks. med et vist tilskud, antagelig være vigtig for lejernes villighed til at indgå en aftale og også for kommunernes eventuelle medvirken. Endelig må det forventes, at etableringen af en lovfastsat

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

ordning vil gøre energiselskaberne mere interesserede i at opfylde deres spareforpligtelser via projekter inden for privat udlejningsbyggeri.

Der vil i tilknytning til ovennævnte energispareaftale fra november 2009 og i samarbejde med energiselskabernes brancheorganisationer blive søgt etableret nogle rammer for aftaler mellem energiselskab og udlejer som led i grøn byfornyelse, som gør det administrativt let for begge parter at forberede en aftale.

Endvidere er det hensigten i forbindelse med den forestående genforhandling af aftalen at øge energiselskabernes tilskyndelse til at yde tilskud til energibesparende foranstaltninger som led i grøn byfornyelse.

De certificerede energimærkningsfirmaers medvirken vurderes at være helt afgørende for at opnå lejernes tilslutning til en aftale, idet det vil skabe den fornødne troværdighed omkring de forventede energibesparelser, og vil dermed også være vigtig for kommunernes eventuelle medvirken. Det er hensigten, at denne opgave for firmaerne vil komme til at indgå som en del af certificeringsgrundlaget i Energistyrelsens certificeringsordning for energimærkningsfirmaer

Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Det er foreslået, at det gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard. Efter forslaget kan en forbedring af et lejemål ved lejeledighed således ikke anses for gennemgribende, medmindre ejendommen har en energistandard, der står i et rimeligt forhold til det forbedrede lejemål.

Hermed signaleres det til ejere af private udlejningsejendomme, at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendomme, der ikke energimæssigt er i en acceptabel stand, og at det ikke er samfundsøkonomisk hensigtsmæssigt at tillade en særlig attraktiv lejefastsættelse i ejendomme, hvor energiforbruget ikke er nedbragt til et forsvarligt niveau.

Der er en klar sammenhæng mellem energimærke og stramningen af energikravene i bygningsreglementet. Særligt stramningen af varmeisoleringskravene i bygningsreglementet fra 1977 med virkning fra februar 1979 resulterede i omtrent en halvering af det maksimale varmetab. Hvor bygningerne ibrugtaget før 1981 energimæssigt er koncentreret om energimærke E og D - og hvoraf omkring 40 pct. af boligerne har et energimærke på E eller større energibehov - er dette på boligerne ibrugtaget i perioden 1982-1991 reduceret til, at under 10 pct. af boligerne har et energimærke på E eller større energibehov.

På denne baggrund foreslås det, at ejendommen som helhed skal opfylde en energiramme på højst D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger som forudsætning for, at en udlejer kan fastsætte lejen til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved genudlejning, efter at lejligheden er gennemgribende forbedret, i stedet for blot at kræve en beregnet forbedringsforhøjelse. For ejere af ejendomme, der ikke allerede har en energiramme på højst D, indebærer forslaget, at ejeren må vurdere, om der skal foretages de energimæssige investeringer i ejendommen, som vil gøre det muligt at opnå en energimærkning af ejendommen med en energiramme på højst D. I modsat fald vil lejen ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, medmindre der er tale om en fredet ejendom, jf. herom nedenfor.

Herved stilles der krav om, at ejendommen energimæssigt i store træk skal opfylde de krav, der gjaldt for nybyggeri med byggetilladelse fra 1979, for at der kan åbnes for den gunstige lejefastsættelse ved gennemførelse af en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendommen. De energimæssige krav til nybyggeri er senere strammet betydeligt, således at nybyggeri i 2009 ikke må have en højere energiramme end B. Fra 2010 er energikravene til nybyggeri strammet yderligere.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Dette forslag vil således sikre, at de gunstige regler for lejeafastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke kan anvendes i lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold, som moderniseres efter lovændringens ikrafttræden.

For at kunne foretage lejeafastsættelse efter § 5, stk. 2, ved genudlejning af en lejlighed skal udlejer dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser.

Det er dog foreslået, at de skærpede regler ikke skal gælde for fredede ejendomme. Det skyldes, at fredede ejendomme ikke er omfattet af kravet om energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og at der efter fredningslovgivningen kun kan foretages begrænsede ændringer i disse ejendomme såvel udvendigt som indvendigt, og at alle ændringer skal godkendes af fredningsmyndighederne.

For fredede ejendomme vil der således ikke blive indført krav om, at energimærket mindst skal være D som forudsætning for, at lejen i gennemgribende forbedrede lejemål kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Forslaget er begrundet i, at det teknisk vil være vanskeligt at bringe disse ejendomme til at opfylde energikravet, bl.a. fordi der er meget begrænsede muligheder for at foretage ændringer i bygningerne som følge af fredningen. Ændringer i fredede bygninger skal på forhånd godkendes af Kulturstyrelsen.

Det er muligt entydigt at identificere denne gruppe ejendomme. Undtagelse af fredede ejendomme medfører således ikke, at der herved skabes muligheder for generelt at omgå de skærpede krav til anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er kun fredede ejendomme, der foreslås undtaget fra kravet om energimærke D eller bedre som forudsætning for at benytte de særligt gunstige lejeafastsættelsesregler efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I andre ejendomme, hvor udlejer vurderer, at det ikke umiddelbart vil være rentabelt at gennemføre energibesparelser, der kan føre til en energimærkning på mindst D, har udlejer i stedet mulighed for at anvende de foreslåede muligheder for gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer og grøn byfornyelse - og derigennem bringe ejendommenes energistandard op på det krævede niveau.

Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Forslaget vedrører forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelse af en forbedring.

Udlejerorganisationerne har peget på, at det kan være en barriere for udlejerens gennemførelse af forbedringer, at det efter de gældende regler kan være vanskeligt for udlejeren på forhånd at vurdere den økonomiske risiko herved.

Baggrunden herfor er, at ikke alle huslejenævn ved forhåndsgodkendelsen tager stilling til, om udlejeren kan opkræve den fulde forbedringsforhøjelse, eller om der i praksis må foretages en reduktion heraf, på grund af at den samlede leje kommer til at overstige det lejedes værdi, hvis lejeforhøjelsen gennemføres. Hertil kommer, at nogle huslejenævn har den praksis ikke at forhåndsgodkende lejeafastsættelsen efter udlejerens gennemgribende forbedring af et lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i forbindelse med genudlejning, fordi der ikke er tale om en forbedringsforhøjelse, men om en selvstændig lejeafastsættelse efter det lejedes værdi.

For nogle udlejere har det således ikke været muligt at opnå en høj grad af sikkerhed for, i hvilket omfang lejeforhøjelser som følge af forbedringer kan gennemføres og dermed klarlægge projektets rentabilitet. Disse udlejere kan derfor have behov for at kunne få en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af, hvilken leje udlejeren kan kræve, hvis et konkret forbedringsprojekt gennemføres.

Huslejenævnet skal efter forslaget ikke blot tage stilling til lejeforhøjelsens størrelse, men også til, om den samlede leje herefter kommer til at overstige det lejedes værdi. Huslejenævnet skal ligeledes på udlejerens anmodning foretage forhåndsgodkendelse af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Forhøjelse af råderetsbeløbet

Der er medtaget et forslag om, at den maksimale godtgørelse for lejerens råderet fastsættes til 117.340 kr. i 2012-niveau, svarende til det godtgørelsesbeløb, der højst kan opnås af lejere i almene boliger.

Med forhøjelsen udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i boliger i private udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder. Energibesparende foranstaltninger i boligen som fx efterisolering, opsætning af forsatsvinduer, montering af termostatventiler og gennemførelse af andre ressourcebesparende foranstaltninger er arbejder, som er omfattet af lejerens råderet. Herudover vedrører råderetten i det væsentlige arbejder vedrørende køkken og bad.

Med forhøjelsen gives der således lejere øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen, og forslaget udgør derfor et element i den samlede indsats for at øge incitamenterne til, at der gennemføres forbedringer, som medvirker til at reducere energiforbruget.

Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Byggeloven indeholder hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, at der i nybyggeri og bestående bebyggelse skal installeres målere til individuel måling af forbrugsposter, herunder vand og køling.

Det foreslås som udmøntning af EU-direktivet om energieffektivitet i slutanvendelserne i medfør af byggelovens regler at indføre krav om individuel måling af varmt og koldt vand samt køling i flerbrugerejendomme.

Der er imidlertid i den gældende lejelov ikke mulighed for, at udlejeren kan kræve, at der opsættes vandmålere til måling af lejernes forbrug af vand, ligesom der hverken i lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven er fastsat regler om, hvorledes udlejeren kan få refunderet sine udgifter til leverance af køling til den enkelte lejer ud over lejen.

Det foreslås derfor, at der indsættes en hjemmel i lejeloven til, at udlejeren kan kræve opsat vandmålere i de enkelte boliglejemål til måling af lejernes individuelle vandforbrug. Efter forslaget skal udlejeren dog kun have mulighed herfor, hvis opsætningen er påbudt i henhold til lov.

Samtidig foreslås det at muliggøre, at fordelingen af udgifterne til lejernes varmtvandsforbrug kan ske efter de målere, der opsættes for at måle lejernes vandforbrug. Målerne på tappestederne til varmt vand vil således få en dobbelt funktion ved både at skulle anvendes til måling af en del af vandforbruget og til fordeling mellem lejerne af udgifterne til varmt vand.

Endvidere foreslås det, at udlejeren i såvel private lejemål som i almene boliger og i erhvervslejemål får mulighed for at forlange opsat målere til fordeling af energiforbruget til køling af de enkelte lejemål, hvis opsætningen er påbudt i henhold til lov. Muligheden omfatter såvel den situation, hvor udlejeren selv leverer kølingen via sit eget køleanlæg i ejendommen, som den situation, hvor udlejeren får leveret kølingen fra et kollektivt forsyningsanlæg. Herved bliver det muligt for lejereren at få et bedre overblik over energiforbruget og betalingen herfor, så lejereren kan opnå en besparelse på sine forbrugsudgifter ved at nedsætte sit forbrug af køling. Samtidig foreslås det, at der som for andre forbrugsleverancer som varme, varmt vand og koldt vand skal gælde regler for bl.a. a conto-betaling og regnskabsaflæggelse.

Forslaget om opsætning af målere til fordeling af udgifterne til køling vil have størst praktisk betydning i erhvervslejemål, idet køling i øjeblikket ikke er udbredt anvendt i boliger.

Ændringen indebærer, at udlejeren bl.a. vil kunne kræve en forbedringsforhøjelse for opsætning af vand og kølingsmålere til måling af lejernes individuelle forbrug af koldt og varmt vand samt køling, med 6 ugers varsel vil skulle varsle overgangen til afregning efter vand- og

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

kølingsmålere og samtidig have pligt til at nedsætte lejen i forbindelse med overgangen til fordelingen af forbruget efter vand- og kølingsmålere.”

Ministeriet meddelte, at udkastet til lovforslag vil blive sendt i almindelig høring den 26. marts 2012, hvor organisationerne naturligvis også vil modtage det. Der vil blive foretaget nogle tekniske tilretninger af udkastet før den almindelige høring. Forud herfor bad ministeriet om organisationernes eventuelle umiddelbare bemærkninger til udkastet, senest den 26. marts 2012, kl. 10.

Vi fremsendte et høringsvar til ministeriet den 26. marts.

Den 26. marts kl. 13.30 sendte ministeriet det oprindelige udkast uændret i almindelig høring med svarfrist den 2. april 2012. Vi fremsendte herefter igen vort høringsvar. Vi anførte følgende:

”Lejernes LO anser det for godt, at der nu tages fat i energirenoveringerne i den private udlejningssektor. Vi havde dog gerne set, at der var tale om en noget mere afbalanceret ordning i forholdet lejer/udlejer. Samlet set er det udlejerne, som får alle økonomiske incitamenter, mens lejernes indflydelse og incitament reelt set er fraværende.

Dette er en fejltagelse, især på længere sigt, fordi energibesparende tiltag for lejerne vil blive forbundet med tvang og som værende udelukkende til andres fordel. Varmen bliver billigere, men bruttoløjen bliver uændret og man er som lejer sat helt uden for indflydelse.

Udlejer kan vælge om han vil anvende tvang eller forhandling ved reoveringerne. Og hvorfor skulle udlejer så forhandle? Resultatet vil blive, at der ikke bliver gennemført nogen nævneværdig grøn byfornyelse, for udlejers incitament er minimalt. Med muligheden for at gennemføre ensidige forbedringer, vil man som udlejer helt kunne slippe for et samarbejde og en forhandling med lejerne, og i stedet blot kunne varsle sig igennem, endda med vedligeholdelsesdelen af reoveringerne finansieret af lejerne. I en forhandlet byfornyelse vil vedligeholdelsen i projektet kun kunne indgå efter lejernes godkendelse. De to ordninger vil derfor kun i teorien supplere hinanden. Det er vores formodning, at den grønne byfornyelse simpelthen ikke vil blive brugt.

Forligspartierne bør derfor gøre op med sig selv, om de vil lave en forhandlingsbaseret, demokratisk lovgivning med incitamenter for begge parter - eller om de ønsker at lægge alt i hænderne på udlejer. Ud over denne grundlæggende fejltagelse, rummer forslaget flere andre forhold, som vi ønsker ændret:

Udlejer sikres 100 % sikkerhed for sin investering. Lejerne sikres kun den sikkerhed, de kan få ved en usikker fremskrivning af energipriserne. I det omfang det fastholdes, at udlejer ensidigt kan gennemtvunge arbejder, bør lejerne have adgang til at indhente egne vurderinger af udlejers ensidige projekter og sådanne vurderinger bør indgå i huslejenævnens forhåndsvurderinger.

I det omfang der ændres på forslaget, så den grønne byfornyelse bliver attraktiv, bør lejerne sikres partsbistand inden indgåelse af aftale. Er der ikke adgang til en sådan, vil man risikere at mange lejere ubegrundet siger nej til en aftale af frygt for at blive snydt. Partsrådgivningen bør udformes efter samme retningslinjer, som gjaldt for partsrådgivningen i Aftalt Boligforbedring. Denne ordning sikrede, at lejerne kunne anmode en konsulent fra en udlejer - eller

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

lejerorganisation om den indledende rådgivning til et projekt, der gik ud på at forbedre ejendommen. Ordningen havde fuld støtte af både udlejer - og lejerorganisationerne og der var i boligreguleringsloven afsat midler til dens finansiering. Således kunne Grundejernes Investeringsfond ud af de frie midler afsætte 2 mio. kr. årligt til drift af en byfornyelseslinje. Lejernes LO anbefaler, at aftalt grøn byfornyelse omfattes af en tilsvarende ordning. Partsbistanden skal først og fremmest sikre, at parterne er bedst muligt oplyst og trygge ved om det foreliggende energirenovierungsprojekt. Partsrådgivningen skal sikre tryghed om såvel de energitekniske aspekter og de juridisk aspekter.

For at sikre, at udlejerne i størst muligt omfang anvender den samarbejdsmodel som er indeholdt i aftalt grøn byfornyelse, anbefaler Lejernes LO, at der sideløbende med partsrådgivningen afsættes midler til en øget informationsindsats.

Det er LLO's erfaring, at det i nogle tilfælde er umuligt at formå udlejer til at energirenovere. Der bør derfor indføres mulighed for kommunerne til at gennemtvunge grøn byfornyelse i ejendomme med energimærke lavere end D.

Forslaget indebærer, at lejeloven ændres, således at lejeforhøjelser som følge af energirenoveringer bliver undtaget det lejedes værdi. Hermed vil lejerne kunne tvinges til at betale en leje, der oversiger det lejedes værdi. Ved moderniseringer efter BRL § 5.2 har udlejer allerede hjemtaget en så høj leje, at der i realiteten ikke er plads til flere lejestigninger. Gennemføres forslaget, er det derfor vores vurdering, at en del af de lejere, der i dag bor i boliger moderniseret efter BRL § 5 stk. 2; vil blive tvunget ud af deres bolig, da der i den gældende husleje for disse lejere ikke plads til en yderligere lejestigning.

Forslaget rummer dog også meget positive tiltag. Den grønne byfornyelse er - hvis den gøres levedygtig - et stort fremskridt for energibesparelserne, fordi den med de foreslåede ændringer vil inddrage, motivere og aktivere en stor befolkningsgruppe i energibesparelserne. Den vil gøre nedbringelsen af CO₂-udslippet nærværende, konkret og formålstjenlig for den enkelte borger. Opsummerende anbefaler Lejernes LO:

1. Ordningen med såkaldt totaløkonomisk energirenovering opgives, i stedet styrkes modellen med aftalt grøn energirenovering med en partsrådgivning sådan som anvendt tidligere med succes i aftalt boligforbedring.
2. Lejerne gives i alle forhold adgang til støttet partsrådgivning og til indhentning af egne beregninger af eventuelle energibesparelser.
3. Det lejedes værdi skal fastholdes som lejemaksimerende princip, uanset om energirenoveringer finder sted via den totaløkonomiske model eller via grøn byfornyelse.”
4. Medtagelse af vedligeholdelsesarbejder i beregning af lejeforhøjelser bør kun kunne finde sted efter forhandlinger med lejerne.
5. Kommunerne skal have mulighed for at påbyde energirenoveringer.”

Efterfølgende har ministeren forhandlet med boligordførerne, ligesom vi har haft tæt kontakt til boligordførerne og ministeren. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet, og der forventes derfor først et lovforslag i næste samling.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

6. LLO analyse: Forrentningen af en gennemgribende modernisering.

Vi har for at dokumentere gevinsterne ved at moderniserer efter boligreguleringsloven § 5 stk. 2 beregnet den merleje, udlejer optjener, hvis udlejer i stedet for en almindelig lejelovsmodernisering anvender Brl. § 5. Stk. 2, og dermed udfører en såkaldt gennemgribende forbedring.

En gennemgribende modernisering er en modernisering, hvor forbedringsudgiften koster mere end et bestemt beløb. I 2012 er beløbet enten 241.506 kr. pr. lejemål eller 2.112 kr. pr. kvm.

Når lejligheden er gennemgribende moderniseret kan udlejer opnå en leje efter det lejedes værdi, og ikke som hidtil (dvs. før 1996) en leje, hvor man til førlejen tillægger en beregnet lejeforhøjelse, byggende på en almindelig ydelse på moderniseringens omkostninger.

For ikke at blive beskyldt for at manipulerer med tallene eller at finde atypiske eksempler har vi i beregningen anvendt tal fra ministeriets undersøgelse af 5.2 lejen.

I tabel 1 nedenfor er resultatet af Velfærdsministeriets undersøgelse fra 2009 af lejen i 2007 før og efter en gennemgribende modernisering sammenholdt med en beregnet lejestigning, hvis udlejer kun kunne få en lejeforhøjelse svarende til den ”gamle” regel i lejelovgivningen. Efter denne kunne udlejer få en stedsevarende lejestigning beregnet som ydelsen på et 20 årigt lån gange med investeringen i forbedringen. Den gennemsnitlige investering er i undersøgelsen oplyst til 4.080 kr. pr kvm.. Det er desværre ikke oplyst, hvor meget af investeringen, der er egentlig forbedring. Så derfor må den såkaldte vedligeholdelsesandel skønnes efter sædvanlig praksis i huslejenævnene.

Tabel 1. Beregning af den ekstra gevinst ved en gennemgribende modernisering, 2007 beløb.

Kommunegruppe	Førleje Omk. leje a)	Efterleje efter § 5 Stk. 2	Investering	Beregnet efter-leje gamle regler b)	Ekstra leje forhøjelse
	Kr. pr. kvm om året				
København/Frederiksberg	511	941	4093	746	195
Århus c)	511	856	uoplyst		
Odense c)	548	689	uoplyst		
Ålborg c)	459	643	uoplyst		
Hele landet	506	860	4080	740	120

Note a) Omkostningsbestemt leje, b) Efterlejen er beregnet som ydelsen på et 20 årigt lån (8,6% i 2007) af investeringen efter et sædvanligt vedligeholdelsesfradrag på 33,3 %. c) Beløbene for Århus, Odense og Ålborg er oplyst d. 23. marts 2009 i Velfærdsministerens svar til boligudvalget på spm. 83. Svaret indeholder ikke oplysninger om investeringsomfanget i hver af de tre byer.

Tabel 2. LLO's opdatering af Velfærdsministeriets analyse til 2012 beløb.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Kommunegruppe	Førleje Omk. leje a)	Efterleje efter § 5 Stk. 2 b)	Investering c)	Beregnet efterleje gamle regler d)	Ekstra leje forhøjelse
	Kr. pr. kvm om året				
København/Frederiksberg	583	1050	4558	814	236
Århus e)	583	950	uoplyst		
Odense e)	626	750	uoplyst		
Ålborg e)	524	750	uoplyst		
Hele landet	578	975	4543	808	167

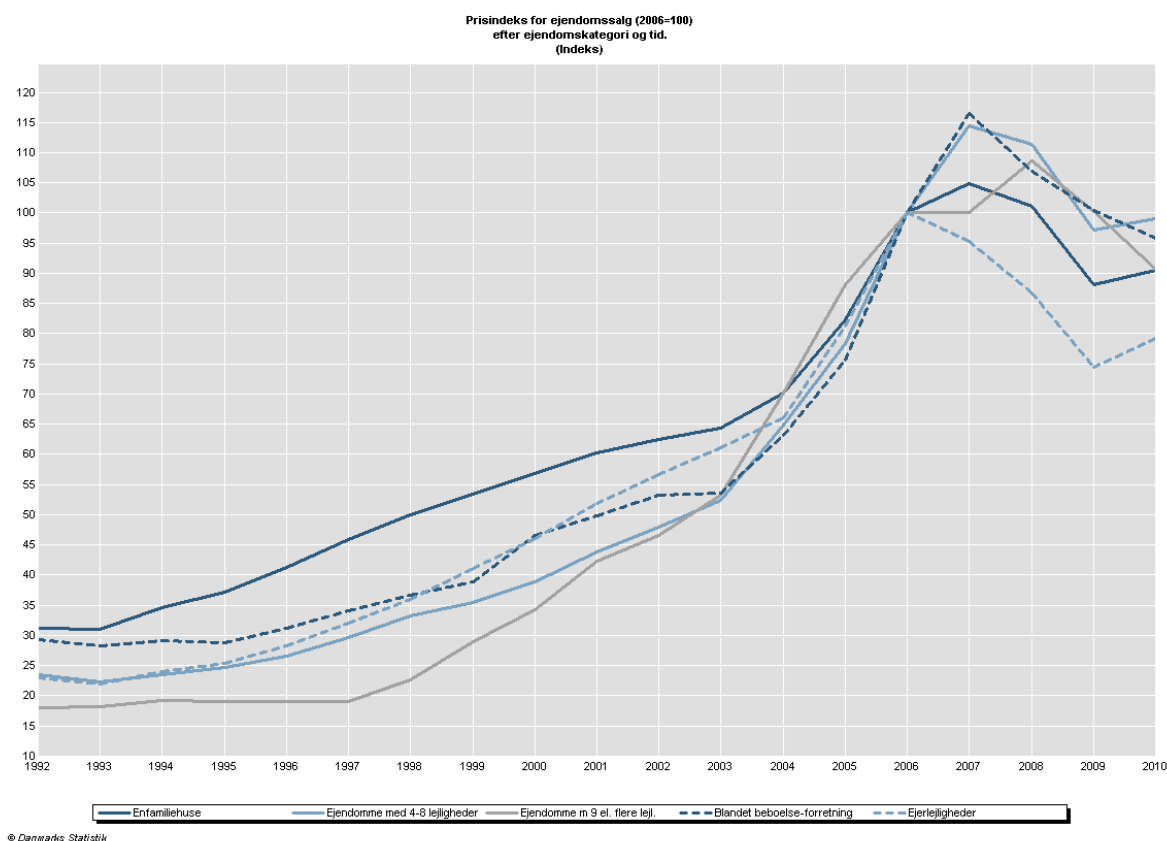
Note a) Omkostningsbestemt leje 2007 opreguleret til 2012 med forbrugerprisindeksets husleje-post b) Efterlejen er fastsat til det niveau Huslejenævnen godkender år 2012 for en gennemsnitsmodernisering I Huset nr. 2 2012 skønner udlejerne lejen 2010 til 970 kr. i København c) Byggeomkostningerne 2007 opreguleret til 2012 med byggeomkostningsindekset d) Efterlejen er beregnet som ydelsen på et 20 årigt lån (7,6 % i 2012) af investeringen efter et sædvanligt vedligeholdelsesfradrag på 33,3 %. e) Beløbene for Århus, Odense og Ålborg er ligeledes opdaterede, se også note 2, tabel 1.

Tabel 2 viser LLO's opdatering af Velfærdsministeriets analyse til 2012 beløb. Det ses, at udlejer i dag for hver lejlighed, der gennemgribende moderniseres, kan høste en ekstra lejeindtægt på 236 kr. pr. kvm årligt i København. Udlejeren kan hente vedligeholdelsesdelen af investeringen (de 33,3 %) fra ejendommens vedligeholdelseskonto og skulle den være tom eller negativ på grund af et stort vedligeholdelseefterslæb, kan udlejeren trøste sig med, at den rationelle investor ved købet af ejendommen har krævet et nedslag i prisen som kompensation for efterslæbet. Der er ikke indkalkuleret, at udlejer i stedet kan vælge at finansiere med billigere GI lån, og alligevel opnå samme lejeforhøjelse. Det er heller ikke indkalkuleret, at lejeforhøjelsen er stedsevarende.

For en gennemsnitslejlighed i København svarer ekstralejen til en gevinst på 19.078 kr. pr. lejemål om året. Hvis udlejningsejendommen har 30 lejemål, og de 15 er moderniserede, svarer det til 286.170 kr. om året. En gevinst, som kommer oven i værdiforbedringen af ejendommen.

Det er ikke mindst disse meget store ekstragevinster, der kan forklare, at en gennemsnits udlejningsejendom til beboelse med mere 9 lejemål er steget som vist nedenfor i diagrammet eller med 12,25 hvert år i perioden 1997 – 2010.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012



For yderligere fra uafhængig kilde at dokumenterer gevinsterne ved Brl. § 5 stk 2 har vi på generalforsamlingen i Juristerne og Økonomernes Pensionskasse spurgt til afkast mv.

Spm og svar fremgår nedenfor

Jesper Larsen. Jeg har hørt, at JØP systematisk gennemgribende moderniserer JØP's lejligheder ved genudlejning. Det er flotte og fancy moderniseringer, der koster over 250.000 kroner pr. lejlighed, og det betyder en husleje på over 10.000 kroner pr. måned for en 85 kvadratmeter lejlighed. Jeg vil spørge, hvorfor denne hektiske moderniseringsaktivitet, hvis medlemmerne hellere vil have en ikke-moderniseret lejlighed? Hvad vil det koste i tabt afkast til pensionskassen at lade være med at modernisere, og hvor mange lejligheder har pensionskassen egentlig moderniseret gennemgribende, altså efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2?

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

Torben Visholm. Der var først spørgsmål fra Jesper Larsen, der gik på JØP's moderniseringer, vores moderniseringspolitik, ja i det hele taget politik for forvaltning af boligejendomme, og årsagen til, at vi gennemfører moderniseringer, herunder totalmoderniseringer med beløbsgrænse på 250.000 kroner, som du henviste til. Det skyldes, at vi ønsker at få det bedst mulige afkast af vores investeringer. Jeg kan sige, at vi typisk p.t. kun moderniserer og gennemfører moderniseringer, hvis vi får et afkast omkring 8 % minimum. Det kan godt ligge højere, omkring 10 %. Og der er jo et stykke derfra og ned til de obligationsrenter, vi kan få i øjeblikket på 2-3 %. Så at undlade at gøre det ville ikke være klogt, men det ville nok heller ikke være i overensstemmelse med lovgivningen, for det findes der en del afgørelser om, at vi skal sørge for at sikre den bedst mulige forrentning, det størst mulige afkast af vores investeringer, så det er det, der er baggrunden. Så er det i øvrigt den fornemmelse, vi har fra tilbagemeldingerne, vi får fra medlemmer og lejere, at de fleste er ganske godt tilfreds med, at de flytter ind i nogle lejligheder, der har et passende vedligeholdelsesniveau. Hvor mange af vores lejermål, blev der spurgt, er moderniseret. Ved udgangen af 2011 var der knap 1.200 lejermål, hvor køkken og/eller bad var moderniseret, mens 350 lejermål var gennemgribende, altså totalt moderniseret. Ud af i alt knapt 2.000 boliglejermål, som vi har. Jeg håber, at det svarer på det spørgsmål.

Det er jo interessant, at pensionskassen kan oplyse, at en investering i Brl. § 5. 2 giver 8 til 10 % i afkast, sammenlignet med en obligationsinvestering, som kun giver 2-3 % i øjeblikket.

Vi har efterfølgende afklaret, hvilke investeringsretningslinjer, pensionskassen henviser til.

Nedenstående er citater fra Finanstilsynets vurdering.

§ 158 i lov om finansiel virksomhed, hvoraf fremgår, at "de midler, et forsikrings-selskab eller en pensionskasse råder over, skal investeres på en hensigtsmæssig og for de forsikrede tjenlig måde, således at der er betryggende sikkerhed for, at selskabet til enhver tid kan opfylde sine forpligtelser".

Forretningsgangen for modernisering af lejermål er, hvis den efterleves i praksis, i overensstemmelse med reglen i § 158 om, at virksomheden skal søge at opnå det bedst mulige afkast af investeringerne. Finanstilsynet påtalte over for selskabet, at det ikke frem til foråret 1999 havde haft en skriftlig forretningsgang for området.

I Finanstilsynets beretning fra 1991, s. 93 er refereret den sag om en pensionskasses anvendelse af faste afkastmål i forbindelse med udlejning af pensionskassens ejendomme, som er nævnt i fortolkningsvejledningen ovenfor. Afgørelsen, der var indbragt for Erhvervsankenævnet, fastslog at ledelsen ifølge den daværende § 87 i lov om forsikringsvirksomhed, som svarer til den nuværende § 158, er forpligtet til at sikre medlemmerne den bedst mulige pension. Såvel valg af investeringsobjekter som beslutninger om udnyttelsen af den enkelte investering må ske med dette formål for øje. Som følge heraf må

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2012

ledelsen ved hver enkelt investering foretage en konkret vurdering af, om investeringen opfylder disse betingelser. Erhvervsankenævnet stadfæstede Finanstilsynets afgørelse dog med den ændring, at huslejen ikke nødvendigvis skulle fastsættes til den maksimale husleje, som kunne opnås på markedet, og som ville kunne godkendes af det stedlige huslejenævn. Huslejens størrelse skulle imidlertid fastsættes efter en konkret vurdering i det enkelte tilfælde ud fra hensynet til at sikre medlemmerne den bedst mulige pension.

I Finanstilsynets afgørelse af 19. december 2005 blev der taget stilling til, hvorvidt en livsforsikringsvirksomheds politik i forbindelse med tildeling af lejligheder i virksomhedens faste ejendomme var i overensstemmelse med § 158. (Det bemærkes, at hovedspørgsmålet i sagen handlede om § 71). Af Finanstilsynets afgørelse fremgår, at lov om finansiel virksomhed ikke regulerer, hvem virksomhederne må udleje til, når blot udlejning sker på markedsvilkår og for at opnå det højst mulige afkast.

Finanstilsynet har truffet en del afgørelser om den tidligere til-