

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## Beretning

Perioden fra d. 3. september til d. 15. november 2013

<b>Indholdsfortegnelse</b>	
<b>1.</b>	<b>Den politiske situation</b>
<b>2.</b>	<b>Den samfundsøkonomiske situation</b>
<b>3.</b>	<b>Lejelovsforhandlingerne</b>
<b>4.</b>	<b>Forslag i Folketinget</b>
<b>4.1</b>	<b>SRSF regeringens lovkatalog 2013 -2014</b>
<b>4.2</b>	<b>SRSF forslag om ny definition af ghettoområder og videregivelse af oplysninger om lejere, L 45.</b>
<b>4.3</b>	<b>SRSF forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund, L 34.</b>
<b>4.4</b>	<b>SRSF og V,K,DF aftale om udmøntning af energiaftalen</b>
<b>5.</b>	<b>Status for byfornyelsen</b>
<b>6.</b>	<b>Argumentationskatalog for og imod boligreguleringsloven</b>
<b>7.</b>	<b>Almene lejere fremrykker investeringer for milliarder</b>

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## 1. Den politiske situation

I målingen foretaget 24. til 26. oktober 2013 af Epinion for DR Nyheder ryger EL tilbage til 9,3 procent af stemmerne, SD styrkes til 21,6 % og SF går lidt frem. Dansk Folkeparti går igen frem, nu til 19,7 % af stemmerne, hvilket betyder, at det snart er hver femte vælger, der stemmer på DF.

Blå blok holder et markant flertal på 55,5 % af stemmerne, medens rød blok kun kan mønstre 44,3 % af stemmerne. Blå blok får således 97 mandater, medens rød blok kun får 78 mandater.

Rød blok repræsenteret ved det nogle vil kalde ”ægte” rødt, dvs. SD, SF og EL, kan kun score lidt over en tredjedel af vælgerne.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	2,4	6,4	29,1	5,2	9,1	2,3	31,2	12,0		0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	3,4	6,0	25,8	9,2	10,3	1,7	29,0	13,3	-	1,3	100
Valg 2007	13/01 - 2007	2,2	13,0	25,5	5,1	10,4	0,9	26,2	13,9	2,8	0,0	100
Valg 2011	15/09 - 2011	6,7	9,2	24,8	9,5	4,9	0,8	26,7	12,3	5,0	0,1	100
Epinion	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		
Epinion	27/6 - 2012	13,6	5,8	16,3	8,3	4,5	0,9	33,6	12,8	4,1		
Epinion	22/10 - 2012	9,1	6,8	19,9	7,8	4,2	0,8	31,6	14,7	5,1		
Epinion	29/04 - 2013	14,9	4,1	16,3	8,2	3,7	0,3	30,6	15,7	6,2		
Epinion	24/10 - 26/10 2013	9,3	5,2	21,6	8,2	3,3	0,5	26,4	19,7	5,6		

Note. Kilde DR og Epinion.

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## 2. Den samfundsøkonomiske situation

De økonomiske vismænd fremlagde d. 8. oktober 2013 deres efterårsprognose for dansk økonomi. Det ses i tabellen nedenfor, at væksten i produktionen pr. år målt ved BNP for Danmark i 2012 blev negativ, men vil stige til 2,2 % i 2015. Det vil betyde, at arbejdsløsheden aftager og beskæftigelsen stiger. Mest overraskende er forventningen om en stigning på 3,4 % i huspriserne 2015.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BNP vækst (pct.) i Danmark	-4,7	1,3	1,0	-0,4	0,2	1,6	2,2
BNP i aftagerlande (realvækst i pct.)	-3,9	3,1	2,4	1,1	1,2	2,6	2,9
Offentlig saldo (pct. af BNP)			-2,0	-4,2	-1,5	-1,7	-2,6
Betalingsbalance (pct. af BNP)			5,8	5,2	4,3	4,0	0,1
Bruttoledighed (årgennem. 1000 pers.)	100	165	162	152	153	151	125
Beskæftigelsen (ændring i 1000 pers.)	-75	-83	-10	-6,7	-1,7	12,1	16,1
Stigning i lønomk. (pct.)	2,9	2,6	2,3	1,9	1,8	2,0	2,0
Inflation (pct.)	1,4	2,5	2,8	2,5	0,8	1,3	1,9
Stigning i kontantprisen (nominelt)	-13,8	0,4	-3,4	2,5	1,6	0,8	3,4

Kilde: DØR rapporter 2013, 2012 og 2010

Underskuddet på den offentlige saldo vil lige lavt i 2013 og 2014, hvilket blandt andet får vismændene til at konkludere, at der er luft til at stimulere økonomien med øgede offentlige udgifter. Den forventede bruttoledighed, som også omfatter personer i aktivering, udgør i 2015 125.000 personer, og beskæftigelsen forbedres i 2015 med 16.100 personer. Den netop overståede storm over Danmark vil givetvis øge beskæftigelsen mere end her angivet.

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## 3. Lejelovsforhandlingerne

Som omtalt i sidste beretning til HB er lejelovsforhandlinger afbrudt, og minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, er i gang med at sondere, hvilke elementer, der skal indgå i ministerens udspil, jf. også annonceringen i Regeringens Lovkatalog omtalt nedenfor.

Vi har for Carsten Hansen fremlagt vore ønsker til en forenklet lejelov, samt redegjort for, hvorledes vi helst så regeringsgrundlaget formuleringer om at undgå høje istandsættelsesregninger ved fraflytning og urimelige moderniseringsforhøjelser udmøntet i ændret lejelovgivning.

Vi har, som omtalt på vort week-end HB møde d. 7 og 8. september 2013, med ministeriet drøftet en model for normalistandsættelse ved fraflytning, således er der ikke længere kan aftales fuld nyistandsættelse. Forslaget indgik i de 6 punkter, som ministeren fremlagde til forenklingsforhandlingerne. Vi fastholder, at det indebære, at udlejer skal finansierer istandsættelse af træ og jern af den udvendige vedligeholdelseskonti, og vi har henvist til, at vi i forenklingsforhandlingerne gav udlejer den foreløbige indrømmelse, at gulvafslibning indgår under indvendig vedligeholdelse.

Vedrørende urimelige moderniseringsforhøjelser har vi bistået EL med d. 19. april 2012 at fremsætte beslutningsforslag B 81 om afskaffelse af Brl. § 5 stk. 2. Forslaget blev ikke støttet af regeringen (omtalt i LLO's kongresberetning 2012). I stedet har vi nu forslået en plus 1 procent model, hvorefter reglen for fastsættelse af lejen efter en Brl. § 5 stk. 2 modernisering ændres fra et skøn over det lejedes værdi til en beregning byggende på Brl. § 5 stk. 1, således at ydelsen, der bestemmer lejeforhøjelsen for forbedringen, tillægges 1 %. Som det er bekendt, giver Brl. § 5 stk. 2 udlejer en voldsom høj forrentning, ifølge JØP (Juristernes og Økonomernes pensionskasse) mellem 8 og 10 %. Vi har beregnet, at merlejen for en 5.2 modernisering svarer til et løfte ydelsen på en 5.1 modernisering med 7 % (fra i dag ca. 8,15 % til 15,5 %). Afkastet af en 5.1 modernisering mer end fordobles ved en investering efter § 5 stk. 2 regelsættet.

## 4. Forslag i Folketinget.

### 4.1 SRSF regeringens lovkatolog 2013 -2014.

#### **Lov om sommerhuse på fremmed grund (Okt I)**

Lovforslaget vedrører reglerne om lejeforholdet om sommerhuse på fremmed grund, herunder reglerne om lejefastsættelse og opsigelse.

#### **Ændring af lov om almene boliger mv. (Ny identifikation af ghettoområder og videregivelse af oplysninger om lejere) (Okt II)**

Lovforslaget indebærer, at de gældende kriterier for ghettoområder suppleres med to nye kriterier vedrørende henholdsvis uddannelse og indkomst. Forslaget vedrører endvidere øgede muligheder for at udveksle og videregive oplysninger om lejere. Forslaget følger op på den politiske aftale om nye kriterier for særligt udsatte boligområder mellem regeringen, LA og KF fra juni 2013.

#### **Ændring af lov om leje med flere love (Energisparepakke) (Nov II)**

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Forslaget er en genfremsættelse af L 109 fra folketingsåret 2012/13 med enkelte ændringer bl.a. på baggrund af fornyede politiske drøftelser om forslaget.

## **Ændring af lov om almene boliger mv. (Ommærkning til ungdomsboliger, ungdomsboligbidrag til store ommærkede ungdomsboliger, forlængelse af særordning for 4. maj kollegier) (Nov II)**

Lovforslaget indebærer, at der åbnes mulighed for at ommærke almene familie- og ældreboliger med en størrelse på mellem 50-65 m<sup>2</sup> til almene ungdomsboliger. Endvidere foreslås det, at de dyreste af disse ommærkede boliger kan modtage tilsagn om et ungdomsboligbidrag. Endelige forslås en særordning for 4. maj kollegierne forlænget fra 2015 til 2025.

## **Ændring af lov om leje og lov om midlertidig boligregulering (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen, beskyttelse mod urimeligt høje istandsættelseskrav ved fraflytning mv.) (Jan II)**

Lovforslaget vedrører en forenkling og modernisering af lejelovgivningen især reglerne om varsel af lejeforhøjelser og reglerne om vedligeholdelse samt en udmøntning af regeringsgrundlagets bemærkninger om bedre beskyttelse mod urimeligt høje istandsættelsesregninger ved fraflytning. Forslaget omfatter endvidere elementer fra udlejer- og lejerorganisationernes såkaldte enighedslister.

## **Ændring af lov om friplejeboliger (Revision) (Mar II)**

Lovforslaget forventes at indebære en række ændringer af lov om friplejeboliger på baggrund af en evaluering af loven.

## **Ministeren for By-, Bolig- og Landdistrikter vil give Folketinget redegørelse om:**

Regional- og Landdistriktpolitisk Redegørelse (Apr II)

## **Lovgivning om ejendomsvurdering (Nov I)**

Rigsrevisionen og Statsrevisorerne har kritiseret SKAT's ejendomsvurderinger. Der fremsættes forslag til ændring af lovgivningen som opfølgning herpå.

## **4.2 SRSF forslag om ny definition af ghettoområder og videregivelse af oplysninger om lejere, L 45.**

Den 31. oktober fremsatte minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, forslaget om, at de eksisterende kriterier for udvælgelsen af de udsatte boligområder udvides med to nye kriterier – kriterier vedrørende uddannelse og indkomst.

Herudover medfører lovforslaget, at der indføres udtrykkelig hjemmel til, at politiet kan videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til almene boligorganisationer, når videregivelse er nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende område, samt mulighed for, at boligorganisationer, som har boliger i samme boligområde, hvor der er en tryghedsskabende indsats, kan videregive visse oplysninger om lejere, som har fået opsagt eller ophævet deres lejemål, til hinanden.

Lovforslaget er en udmøntning af aftale af 10. juni 2013 mellem regeringen, Liberal Alliance og

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Det Konservative Folkeparti om bl.a. nye ghettokriterier og om initiativer, som skal styrke de almene boligorganisationers mulighed for at skride ind over for utryghedsskabende lejere.

Vi anførte i vort høringssvar til lovforslaget, at vi kunne tilslutte os udvidelsen af kriterierne, men måtte protestere kraftigt imod betegnelsen ”ghettoområder”.

Vi meddelte, at vi ikke kan tilslutte os den meget uklare og åbne formulering af § 63.d, særligt følgende: ”når videregivelsen må anses for nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende boligområde”, samt at vi ikke kunne acceptere § 63.e, hvorefter der åbnes for udveksling af oplysninger mellem boligorganisationer, der udlejer boliger i samme udsatte boligområde.

## 4.3 Forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund, L 34.

Lovforslaget, der blev fremsat af Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen d. 9. oktober 2013, indebærer en regulering af forholdet imellem ejeren af en grund og en lejer, når lejeren har opført et sommerhus på grunden.

Ud af Danmarks ca. 250.000 sommerhuse ligger de ca. 9000 på lejet grund. Når lejeaftalen for disse grunde udløber, oplever nogle sommerhusejere, at grundejeren hæver lejen markant. Det vil boligminister Carsten Hansen forhindre med et nyt lovforslag, der skal sikre sommerhusejerne mod ublu lejeforhøjelser, når lejeaftalen skal genforhandles. For at ændre dette vil ministeren sikre, at lejen for grunden ikke væsentligt overstiger markedslejen. Efter de gældende regler har lejere af sommerhusgrunde alene de almindelige aftaleretlige regler at støtte sig til, hvis lejeren bliver stillet overfor voldsomme lejestigninger.

Lovforslaget indeholder fire elementer:

- 1) Når lejeren har opført sommerhuset på grunden, gælder loven for lejeforholdet. Det er den oprindelig aftalte leje, der fortsat er gældende. Det følger af loven, at det kan aftales, at lejen kan reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Endvidere kan hver af parterne 5 år efter lejefastsættelsen eller seneste tilpasning forlange lejen reguleret til den aktuelle markedsleje. For eksisterende lejeaftaler får loven virkning ved genforhandling.
- 2) Ved genudlejning til en nuværende lejer eller til en ny lejer kan der ikke aftales en leje, som væsentligt overstiger markedslejen for grunden.
- 3) Hvis lejeren ønsker at afhænde sommerhuset, kan lejeren indsætte en anden lejer i sit sted. Udlejeren er forpligtet til at fortsætte lejeforholdet med den ny lejer på uændrede vilkår.
- 4) Lejeren kan frit opsige lejeforholdet med 6 måneders opsigelsesfrist. Udlejeren har ikke en tilsvarende adgang til at opsige lejeaftalen.

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## 4.4 SRSF og V,K,DF udmøntning af energiaftalen.

Den d. 19. december 2012 fremsatte SRSF regeringens lovforslag om en energisparepakke , L 109, omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 109

Lovforslaget skulle ifølge regeringen gøre det lettere og mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Desuden var det formålet at give udlejere en større sikkerhed for, at det forventede afkast faktisk opnås. For lejere gav lovforslaget mulighed for at opnå lavere energiudgifter, som vil svare til og i nogle tilfælde efter Regeringens opfattelse, mere end opveje den modsvarende huslejestigning.

Lovforslagets seks hovedelementer var:

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

Lovforslaget var en udmøntning af energiaftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti, hvad angår energibesparelser i private lejeboliger. Aftalen var efterfølgende bekræftet i et mere detaljeret forlig mellem parterne. Forliget blev udmøntet i et lovforslag, der blev sendt i høring hos organisationerne.

Vi har i den forrige beretning til HB omtalt høringsudkastet, som ministeren valgte, uanset vort høringssvar, uændret at fremsætte som lovforslag L 109.

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

Forslaget, der skulle have været vedtaget i forårssamlingen 2013, blev på grund af uenighed om tolkning af forligsteksten, udskudt til efter sommerferien.

Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen indledte efter sommerferien igen drøftelser med regeringens støtteparti EL og med oppositionen med henblik på at få forslaget vedtaget. Det lykkedes ikke at få et forlig med EL.

Herefter indgik regeringen den 13. november 2013 en aftale med Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om en energisparepakke for private lejeboliger. Aftalen lyder:

**”Aftale mellem regeringen (Socialdemokraterne, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) og Venstre, Dansk Folkeparti, og Det Konservative Folkeparti om udmøntning af Energiaftalen af 22. marts 2012 om den danske energipolitik 2012-2020 for så vidt angår en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private**

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## lejeboliger.

En stor del af den private udlejningsboligmasse er opført, før der blev stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og har derfor et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag. Den private udlejningssektor udgør knap 20 pct. af den samlede boligbestand. Omkring 80 pct. af de private udlejningsboliger er bygget, før der for alvor i bygningsreglementet blev stillet krav til energistandarden. Sektoren har således et betydeligt potentiale for energiforbedringer. Det er derfor vigtigt, at der kommer mere gang i energirenoveringerne i denne sektor. Både lejer, udlejer og samfundet kunne både energimæssigt og økonomisk have gavn af flere energirenoveringer. Alligevel foretages de i for beskeden målestok. Den væsentligste grund hertil er, at udlejer i dag ikke på kort sigt har økonomisk incitament nok til at foretage dem. Dermed går både lejere og samfund glip af mulige energibesparelser. Alle parter – og ikke mindst klimaet – vil således vinde på en løsning af dette paradoks.

I den private udlejningssektor træffer udlejeren beslutning om gennemførelse af forbedringer af ejendommen og boligerne, mens lejerne kun i begrænset omfang har indflydelse på, hvilke forbedringer der gennemføres. Ved gennemførelse af forbedringer kan udlejer forlange en permanent lejeforhøjelse for forbedringen. Ved beregningen heraf ses der bort fra vedligeholdelsesudgifterne, idet disse udgifter betales af de allerede opkrævede midler til vedligeholdelse. Til gengæld for lejeforhøjelsen opnår lejeren efterfølgende en besparelse på energiregningen og en komfortforbedring. Skal investeringerne i energibesparende foranstaltninger i den private udlejningssektor øges, er det nødvendigt at forbedre incitamenterne for udlejere såvel som for lejerne. Udlejere skal have et bedre afkast af energiinvesteringerne, og der skal skabes større sikkerhed for at kunne realisere den afledte huslejestigning. Lejerne skal have bedre muligheder for selv at gennemføre forbedringer af det lejede.

I Energiaftalen 2012 er det som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, jf. bilag 1, aftalt at gennemføre en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger.

Blandt andet med henblik på at styrke udlejerens incitament til at gennemføre energibesparelser og dermed løse paradoksproblemet indeholder Energisparepakken følgende initiativer:

- Energikrav som betingelse for at udlejer kan anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2.
- Mulighed for ved energirenovering at kunne opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt.
- Mulighed for forhåndsgodkendelse af huslejestigninger ved forbedring af lejemålet.
- Aftalt grøn byfornyelse.
- Forhøjelse af lejerens råderetsbeløb.
- Adgang for udlejeren til at kræve opsætning af vandmålere og kølingsmålere, hvis det påbydes i henhold til lov.

Parterne er enige om at udmønte disse forslag i lovgivning med udgangspunkt i det lovforslag, der er vedhæftet som bilag 2, og med de ændringer og tilføjelser, der er nævnt nedenfor.

Parterne er enige om, at lovforslaget skal kunne fremsættes for Folketinget i januar 2014.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2



# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Parterne er enige om at udmønte kravet i initiativ 18 i strategien for reduktion af energiforbruget i bygninger om, at det kan gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard, på følgende måde:

1. I ejendomme, der på tidspunktet for genudlejning af en ledig lejlighed har en energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger på A-D, kan udlejeren fortsat anvende de gældende bestemmelser i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse ved genudlejning efter en gennemgribende forbedring af et ledigt lejemål.

2. I andre ejendomme er det et krav for, at udlejeren kan anvende bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at udlejeren inden genudlejningen gennemfører rene energiforbedringer vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fastholdes i øvrigt uændret.

I lovforslagets almindelige bemærkninger indsættes under pkt. 2.2.3. som nye afsnit:  
"Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil efter vedtagelsen af lovforslaget udarbejde retningslinjer vedrørende afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse i forbindelse med energiinvesteringer, herunder fradrag for sparet vedligeholdelse, og udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse herfor.

I retningslinjerne vil det i overensstemmelse med praksis blive omtalt, at der som hidtil skal foretages et skøn over vedligeholdelsesfradragets størrelse, herunder den sparede vedligeholdelse, på baggrund af en konkret vurdering, idet der på den ene side skal tages hensyn til forbedringens omfang og på den anden side til vedligeholdelsesstanden før forbedringen. Endvidere vil det indgå, at det ved huslejenævnene er normal praksis, at man som udgangspunkt for den konkrete vurdering af en energiinvestering anvender standardbeløb som udgangspunkt for en afvejning af hensyn eller forhold, der er stort set ensartede fra sag til sag. Huslejenævnene skønner konkret, om fradraget skal være lavere, lig med eller højere end standardbeløbet. Det må forventes, at der vil være nye typer installationer m.v., hvor der på nuværende tidspunkt ikke foreligger et tilstrækkeligt erfaringsgrundlag hos huslejenævnene til at kunne anvende standardbeløb. Her foretager nævnene således i det enkelte tilfælde en konkret vurdering af, i hvilket omfang en installation m.v. forøger leje- og brugsværdien af det lejede og dermed er en forbedring, og i hvilket omfang der er tale om vedligeholdelse. Den konkrete vurdering af nogle energiinvesteringer kan medføre, at der ikke skal foretages fradrag for sparet vedligeholdelse.

Det er ikke hensigten med retningslinjerne at ændre den gældende retspraksis for, hvorledes det konkret vurderes, om et arbejde udvider brugsværdien af det lejede med den virkning, at udlejeren kan gennemføre en forbedringsforhøjelse herfor. Hensigten er at skabe en mere gennemsigtig og ensartet praksis (i ensartede sager) ved beregningen af fradrag for sparet vedligeholdelse. Der skal således fortsat foretages en konkret vurdering af størrelsen af brugsværdiforøgelsen og den hertil knyttede forøgelse af lejeværdien samt størrelsen af vedligeholdelsesfradraget i de udgifter, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse."

I bemærkningerne til bestemmelsen om en ny § 5, stk. 3, i boligreguleringsloven kan medtages følgende som eksempel på fradrag i forbedringsinvesteringen for sparet vedligeholdelse: "Det er normal huslejenævnpraksis, at man som udgangspunkt for den konkrete vurdering af en

## Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

forbedring anvender standardbeløb som vejledende beløb for afvejning af hensyn eller forhold, der er stort set ensartede fra sag til sag. Huslejenævnene skønner således konkret ud fra, om fradraget skal være lavere, lig med eller højere end standardbeløbet.

Nogle huslejenævn anvender eksempelvis et standardbeløb for sparet vedligeholdelse ved udskiftning af vinduer på 1/3 af investeringen. Udskiftes der vedligeholdte vinduer til vinduer med væsentlig højere isoleringsevne, vil fradraget for sparet vedligeholdelse konkret kunne være mindre end 1/3, mens det konkret kan være større, hvis de udskiftede vinduer kun i ringe omfang har været vedligeholdt før udskiftningen.

### Aftalt grøn byfornyelse

Parterne er enige om at sikre både udlejere og lejere det bedst mulige beslutningsgrundlag for at indgå en aftale om grøn byfornyelse. Som udgangspunkt skal udlejeren derfor fra huslejenævnet indhente en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen og fremlægge et certificeret energimærkningsfirmas erklæring om de foreslåede arbejders energimæssige konsekvenser.

Samtidig er der enighed om, at ordningen ikke skal være unødigt bureaukratisk. Parterne er derfor enige om, at der ikke er behov for en beskyttelse med en særlig gyldighedsregel, hvis udlejeren og alle lejere er enige om at indgå en aftale om grøn byfornyelse. Der indsættes i lovforslaget en udtrykkelig bestemmelse herom.

### Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse.

I lovforslagets almindelige bemærkninger indsættes under pkt. 2.2.4. som nyt afsnit:

"En forhåndsgodkendelse medfører, at huslejenævnet ikke efterfølgende kan ændre den forhåndsgodkendte leje, medmindre der foreligger ændrede forhold i forhold til det projekt og det materiale, udlejeren har forelagt huslejenævnet til brug for forhåndsgodkendelsen. Ændringer i det forhåndsgodkendte projekt som følge af, at der i forbindelse med gennemførelsen af projektet afdækkes uforudsete skader på bygningen som eksempelvis et svampeangreb eller skjult skimmelsvamp, der skal afhjælpes samtidig med projektet, anses ikke for ændrede forhold, der kan begrunde, at forhåndsgodkendelsen kan tilsidesættes. Det skyldes, at sådanne ekstraarbejder vedrører vedligeholdelse, der allerede er dækket af lejernes lejebetaling. En omtale heraf vil blive medtaget i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters orientering til huslejenævn, lejere og udlejere."

### Huslejenævnenes sagsbehandlingstider

Parterne er enige om, at der i lovforslaget medtages en bestemmelse om, at huslejenævnenes sagsbehandlingstider skal nedsættes til højst 2 måneder, da det vurderes at være af væsentlig betydning for nytten af en forhåndsgodkendelse, at den meddeles hurtigst muligt efter ansøgningen. Parterne er enige om at følge overholdelsen af sagsbehandlingstiden.

### Individuel råderet

Parterne er enige om at forhøje den maksimale godtgørelse, lejere i private lejeboliger kan opnå for gennemførte råderetsarbejder i forbindelse med fraflytning til samme niveau, som lejere i almene lejeboliger har mulighed for.

### Evaluering af lovændringerne

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Parterne er enige om at gennemføre en evaluering af virkningerne af lovforslaget, når ændringerne har været i kraft i 2 år. Evalueringen skal give et billede af, om lovændringerne har haft den tilsigtede effekt.

I lovforslagets almindelige bemærkninger indsættes under pkt. 2.2. som nyt afsnit:  
"Det er hensigten forud for evalueringen af ændringerne at gennemføre en undersøgelse af, i hvilket omfang huslejenævnene anvender de tidligere nævnte standardbeløb til brug for vurderingen af afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse. I den forbindelse skal der særligt ses på karakteren af energiinvesteringerne, på størrelsen af de vejledende standardbeløb, og på om der er forskelle i anvendelsen mellem de enkelte huslejenævne og mellem huslejenævnene og domstolene. Resultatet af undersøgelsen skal indgå i evalueringen."

Orientering om reglerne om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse  
Parterne er enige om, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter efter lovforslagets vedtagelse skal orientere om reglerne for anvendelse af de nye bestemmelser om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse.

Endelig er det aftalt, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter to gange om året på baggrund af registreringerne i Huslejenavn.dk orienterer aftaleparternes ordførere om de nyeste principielle afgørelser fra huslejenævnene vedrørende opgørelse af energiforbedringer.

**Bilag 1** Uddrag fra Strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, april 2009:

Initiativ 18: Fremme af energibesparelser i private lejeboliger

Formål

Det skal gøres lettere at gennemføre energibesparende foranstaltninger i den private lejeboligsektor. Det er en forudsætning, at forslagene er omkostningseffektive, og at de ikke vil påvirke den enkelte ejendoms indeklime negativt.

Baggrund og indhold

En stor del af den private udlejningsboligmasse er opført, før der blev stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og har derfor et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag.

Hvis udlejeren gennemfører forbedringer, herunder energibesparende foranstaltninger, kan udlejeren kræve en permanent lejeforhøjelse for forbedringen. Normalt fratrækkes indeholdte udgifter til vedligeholdelsesdelen af investeringen inden beregning af lejestigningen, idet disse udgifter betales af de allerede opkrævede midler til vedligeholdelse. Ud over lejen betaler lejerne normalt for opvarmning ved at refundere udlejerens udgifter til denne leverance. Energibesparelser kommer derfor lejerne til gode, idet energiforbruget – og dermed udgifterne – reduceres.

Ved totaløkonomisk rentable investeringer kan lejeren opnå en besparelse på forbrugsudgifterne, der mindst svarer til forbedringsforhøjelsen. Man kan styrke udlejers incitament til at gennemføre sådanne investeringer ved at fjerne kravet om, at udlejeren selv skal finansiere vedligeholdelsesudgifterne, og ved samtidig at fjerne muligheden for at debitere udgifterne på ejendommens vedligeholdelseskonti. For totaløkonomisk rentable investeringer vil udlejer således kunne beregne en permanent lejestigning for den samlede investering, herunder

## Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

vedligeholdelsesdelen. Det må i givet fald forudsættes, at udlejer kan dokumentere projektets totaløkonomiske rentabilitet, herunder de anslåede besparelser for lejerens.

I det private udlejningsbyggeri er det udlejerens, der træffer beslutning om gennemførelse af forbedringer af ejendommen og boligerne, mens lejerne kun i begrænset omfang har indflydelse på, hvilke forbedringer der gennemføres. Det er derfor vigtigt, at udlejerens kan dokumentere energibesparelserne for at hindre, at ordningen kan misbruges til at søge gennemført lejeforhøjelser, uden at der foreligger en høj grad af sikkerhed for, at lejeren kan opnå mindst lige så store besparelser i energiudgifterne, som lejeforhøjelsen for de energibesparende foranstaltninger udgør. Det skal overvejes, om energimærkningsordningen eller en totaløkonomimodel kan anvendes.

Byfornyelsesloven gælder for såvel private udlejningsboliger som andelsboliger og ejerboliger (men bortset fra kondemneringsbestemmelserne ikke for almene boliger) og har i høj grad været anvendt til renovering af ældre privat udlejningsbyggeri. Derfor vil det være naturligt at anvende denne lov, hvis det ønskes, at afhjælpning af energimæssige mangler skal kunne ske bredt på boligområdet.

### Initiativer

Forhåndsgodkendelse. Lejelovgivningens eksisterende muligheder for forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser præciseres, således at udlejer får stor sikkerhed for faktisk at kunne realisere den forhåndsgodkendte huslejestigning. Via etableringen af en hjemmesideadgang til huslejenævnsafgørelser tilstræbes der skabt en mere ensartet nævnspraksis for hele landet og hos de berørte parter et større kendskab til principielle afgørelser. Hjemmesiden, der er under etablering, kan således samtidig medvirke til, at færre sager indbringes for huslejenævnet og domstolene.

### Totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Der kan gives adgang til forbedringsforhøjelse for hele udlejers investering, hvis udlejerens kan dokumentere, at lejerens årlige besparelse på et reduceret energiforbrug som følge af projektets gennemførelse udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse.

### Boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det kan gøres til et vilkår for, at udlejerens kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard.

### Individuel råderet.

Private lejere kan gives samme muligheder for at gennemføre energibesparelser i boligen som lejere i almene boliger. Således kan den maksimale godtgørelse for råderetsarbejder i private udlejningsboliger forhøjes til samme størrelse som i alment boligbyggeri.

Forbedring af mulighederne for at afhjælpe energimæssige mangler i eksisterende boliger. Inden for den gældende bevillingsramme til bygningsfornyelse får kommunalbestyrelsen mulighed for at træffe beslutning om at foretage afhjælpning af energimæssige mangler i eksisterende boliger, uanset boligens opførelsesår eller vedligeholdelsesstand.”

## 5. Status for byfornyelsen

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Regeringen fastslår i en redegørelse, at byfornyelsen er et vigtigt instrument i den boligsociale indsats, som bygger på frivillighed og tager udgangspunkt i det private initiativ og privat medfinansiering. Byfornyelsen skal sætte gang i udvikling og omdannelse af de dårligste byområder for at gøre dem attraktive for bosætning og privat investering. Byfornyelsen skal også forbedre boligstandarden i den dårligste del af boligmassen og dermed sikre tidssvarende boliger af en god standard.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer, der trådte i kraft den 1. januar 2004, er et redskab for kommunerne til at gennemføre en målrettet by- og boligpolitisk indsats. For at tilgodese dette formål har kommunen mulighed for at vælge mellem beslutningstyperne bygningsfornyelse, områdefornyelse, friarealer og kondemnering.

I 2013 er der afsat ca. 284 millioner kroner til byfornyelse. Midlerne fordeles med 60 millioner kroner til områdefornyelse og de resterende midler fordeler sig til bygningsfornyelse, friarealforbedring, kondemnering mv. Der igangsættes hvert år forsøgs- og udviklingsprojekter med støtte fra byfornyelsen.

Antallet af boliger med en eller flere installationsmangler (dvs. uden enten toilet, bad eller centralvarme) er i perioden 1990 til 2010 faldet fra 324.000 til 138.000. Reduktionen er en følge af moderniseringer, sammenlægninger, nedrivning af de ringeste boliger og en målrettet byfornyelsesindsats.

Siden 1990 har omkring 65.000 boliger været omfattet af offentlig byfornyelse.

Der er sat 103 områdefornyelsesprojekter i gang rundt om i landet i perioden 2004-2012.

Den offentlige støtte til områdefornyelse kan medvirke til at trække en økonomisk udvikling af et problemramt byområde i gang. Kommuner kan søge om støtte til gennemførelse af områdefornyelse i nedslidte byområder i større og mindre byer og nyere boligområder med store sociale problemer.

Støtten kan bruges til at forny gader og veje, torve og pladser og til at sætte sociale eller kulturelle aktiviteter i gang. Desuden kan kommunerne få støtte til planlægning, udredning og organisering i forbindelse med omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder. En forudsætning for støtten er, at interessenterne i området inddrages i planlægning og gennemførelse af indsatsen.

Områdefornyelse kan gennemføres i problemramte byområder med henblik på at sætte en positiv udvikling i gang. Med problemramte byområder forstås:

Nedslidte byområder i mindre byer

Nedslidte byområder i større byer

Nyere boligområder med store sociale problemer

Ældre erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder.

Af den samlede statslige udgiftsramme til byfornyelse afsættes 60 mio. kr. årligt til gennemførelse af områdefornyelse. Der kan højst tildeles 10 mio. kr. i udgiftsrammen til den enkelte beslutning (det enkelte projekt) om områdefornyelse. Det forudsættes, at kommunerne bidrager med mindst det dobbelte.

Herudover kan kommunerne søge om andel i en særlig ramme på 40 mio. kr. til bygningsfornyelse i de områder, hvor der gennemføres områdefornyelse. Det er alene kommunerne (kommunalbestyrelserne), der kan søge Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om støtte til områdefornyelse.

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

## 6. Kommunerne og Boligreguleringsloven - fordele og ulemper.

Vi har til afdelingerne, som vedtaget på HB mødet d. xxx, udsendt et notat omhandlende fordele og ulemper ved Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (i daglig tale kaldet Boligreguleringsloven<sup>1</sup>). Vi har i dette notat gennemgået betydningen af dette valg – boligregulering eller ej – og håber dermed, at kunne bidrage positivt til beslutningsprocessen i den enkelte kommunalbestyrelse.

Fortalerne for Boligreguleringsloven mener:

1. At Boligreguleringsloven betyder mere lige forhold for lejerne og sikrer en bedre beskyttelse af lejeren i et aftaleforhold.
2. At Boligreguleringsloven betyder en effektiv kontrol med spekulation i udlejning af faldefærdige rønner.
3. At Boligreguleringsloven medfører en lavere husleje og dermed også en lavere udgift til individuel boligstøtte i kommunen.
4. At Boligreguleringsloven sikrer, at lejerne i tilbydes erstatningsboliger ved omfattende moderniseringer.
5. At Boligreguleringsloven betyder, at lejerne i storhuse får indsigt i ejendomsdriftens omkostninger.
6. At Boligreguleringsloven betyder, at lejerne i storhuse sikres mod at bo under mere byrdefulde og urimelige vilkår.
7. At Boligreguleringsloven med den omkostningsbestemte leje sikrer en fair ligestilling på boligmarkedet.

Modstanderne af Boligreguleringsloven mener:

1. At Boligreguleringsloven betyder en øget administrativ byrde for udlejerne.
2. At Boligreguleringsloven er unødvendig, da et lokalt boligoverskud i kommunen sikrer lejerne mod urimelig udnyttelse.
3. At en markedsleje grundlæggende sikre en mere effektivt ressource udnyttelse.
4. At Lejeloven sikrer lejer lejenedsættelse, hvis lejen er for høj.
5. At Lejeloven sikrer velvedligeholdte boliger.

Fortalernes argumenter

Ad 1. Boligreguleringsloven betyder mere lige forhold for lejerne og sikrer en bedre beskyttelse af lejeren i et aftaleforhold.

Langt de fleste kommunalbestyrelser (79 ud af 98) har besluttet, at Boligreguleringsloven skal være gældende.

---

<sup>1</sup> Ifølge § 1 stk. 1 i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder Boligreguleringslovens regler i lovens kap. II-V om huslejeregulering m. v. i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Ifølge § 1 stk. 2 kan kommunalbestyrelsen, i kommuner, hvor reglerne ikke gælder, under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Boligen er et helt centralt velfærdsgode for den enkelte familie og det er derfor ikke rimeligt, at lejerne i nogle områder i landet, skal have færre rettigheder og være ringere beskyttet. Det strider mod et almindeligt ønske om, at gøre lovgivningen ens for alle og gennemskuelig for alle, at vilkårene er uens for lejerne.

En aftale mellem en udlejer og en lejer kan ikke umiddelbart sidestilles med alle andre aftaler. Langt de fleste lejere kender ikke lovgivningen og lejer kun en bolig en eller to gange i livet. Heroverfor står udlejerne, som de professionelle med kendskab til lovgivningen og med erfaring i udarbejdelse af lejekontrakter. Der er derfor grund til, at beskytte den svage part i lejeaftalen og det er netop det Boligreguleringsloven gør. Ikke blot mod en for høj husleje eller en aftalt urimelig regulering af lejen. Boligreguleringsloven sikrer også lejerne en bedre beskyttelse på mange andre områder.

Ad 2. Boligreguleringsloven betyder en effektiv kontrol med spekulation i udlejning af faldefærdige rønner.

Mange mindre kommuner har en relativ høj rate af ubeboede boliger. Omkring 8 – 10 % af boligerne står tomme og mange er nedslidte og meget forsømte<sup>2</sup>. Udover at disse faldefærdige rønner skæmmer bybilledet, udlejes mange af dem af spekulanter til en ofte ublu leje.

Hvis kommunen ikke har tilsluttet sig Boligreguleringsloven, kan udlejer nemt fortsætte udlejning af faldefærdige rønner til høj leje, da en klage over lejen til Huslejenævnet betyder, at lejen kun kan sættes ned efter det lejedes værdi. Herefter vil udlejer, hvis han anker til Boligretten, ofte vinde sagen, fordi udlejer kan stille med mange sammenligningslejemål, hvor lejer betaler en høj leje for en ringe kvalitet. Det skyldes, at mange lejere ikke klager over lejen, fordi de ikke tør protestere eller fordi incitamentet til at klage er lavt, da boligsikringen betaler en god del af den høje leje. Udlejeren vinder sagen, den høje leje for den dårlige kvalitet fastholdes, og udlejer presses derfor ikke til at istandsætte og vedligeholde.

Hvis kommunen har tilsluttet sig Boligreguleringsloven, vil Huslejenævnet på grund af manglen på sammenligningslejemål i storhuse, i kommunen, i stedet lave en beregning af lejen efter udlejers omkostninger (et skyggebudget) og vil pga. lejemålets mangler, sætte lejen ned og give udlejer en tidsfrist til udbedring af manglerne. Hvis udlejer anker til Boligretten, skal Boligretten bruge samme regelsæt og fremgangsmetode som Nævnet, med det resultat, at udlejer ikke kan smygge sig udenom nævnet afgørelse.

Ad 3. Boligreguleringsloven medfører en lavere husleje og dermed også en lavere udgift til individuel boligstøtte i kommunerne.

Uanset boligreguleringslov eller ej, så er der ved lejemålets indgåelse i realiteten en fri aftaleret, således at parterne kan aftale en hvilken som helst husleje. Hvis lejer mener, at lejen er væsentligt højere end den lovlige leje, kan hun gå i Huslejenævnet og bede Nævnet sætte den korrekte leje. Udlejer får, kun i meget sjældne situationer<sup>3</sup> en bøde for, at leje ud til for høj en leje.

Hvis lejemålet ligger i en ejendom taget i brug efter 1991, er det ligegyldigt om kommunen har vedtaget Boligreguleringsloven. For uanset om det er Boligreguleringsloven eller Lejeloven, der gælder, skal lejen for disse lejemål ved en tvist vurderes i forhold til aftaleloven § 36. Efter

---

<sup>2</sup> Et forhold Folketinget, bl.a. efter pres fra kommunerne, senest har adresseret ved vedtagelse af en nedrivningspulje for de allerværste ejendomme i 2014 og 2015.

<sup>3</sup> I de tilfælde, hvor det kan bevises, at udlejer kendte den lovlige leje

## Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

denne bestemmelse skal nævnet afgøre, om der er aftalt en ublu leje og i hvilken grad, aftalen er indgået af personer med kendskab til juridiske aftaler og lejeforhold. Erfaringen er her, at Boligretterne kun ændrer lejen, hvis f.eks. lejeren er klart ukyndig og hvis der er aftalt en ekstremt høj leje (50% – 100% over den rimelige leje).

Hvis lejemålet ligger i en ejendom opført før 1992 og Boligreguleringsloven gælder i kommunen, skal huslejenævnet ved en tvist om lejen, i langt de fleste lejemål fastsætte lejen efter følgende to principper:

Hvis lejemålet ligger i et småhus, (dvs. en ejendom med 1 – 6 lejemål), skal Nævnet sætte lejen til samme niveau, som man betaler i husleje for samme kvalitet mv. i storhuse (ejendomme med mere en 6 lejemål). Hvis Huslejenævnet ikke kan finde sådanne lejemål i kommunen, skal Nævnet sætte lejen efter udlejers omkostninger. (om dette, se b).

Hvis lejemålet ligger i et storhus, skal Huslejenævnet beregne lejen ud fra udlejers omkostninger. Udlejer fremlægger udgifterne til skatter og afgifter, renovation og renholdelse. Hertil lægger Nævnet faste beløb for administration og vedligeholdelse. Er lejemålet moderniseret tillægges en uendeligt løbende lejeforhøjelse for moderniseringen svarende til ydelsen på et 20-årigt lån. Til sidst tillægges et afkast til udlejer, som kan være fra 7 – 14 % af vurderingen, afhængig af ejendommens opførelsessår.

Hvis Boligreguleringsloven ikke gælder i kommunen, skal nævnet<sup>4</sup>, i ejendomme taget i brug før 1992, sætte lejen efter det lejedes værdi, dvs. hvad der betales for tilsvarende kvalitet, udstyr, beliggenhed etc..

Erfaringerne viser, at huslejen generelt er højere i uregulerede kommuner end i regulerede kommuner. Det kan illustreres med følgende eksempler:

I Herning, hvor kommunen har valgt at Boligreguleringsloven ikke skal gælde, har Huslejenævnet for en lejer i ejendommen på Sydgaden i 2009 godkendt en leje på 576 kr. pr. kvm. årligt. Hvis lejen var fastsat efter Boligreguleringslovens bestemmelser om en leje, der dækker udlejers omkostninger plus et afkast, ville lejen have været på omkring 500 kr. pr. kvm.

I Holmparken, ligeledes i Herning, godkendte et flertal i Huslejenævnet i januar 2011 en lejestigning på 37 % for lejerne i 124 lejemål. Lejen steg fra 439 kr. til 603 kr. pr. kvm årligt og også her gælder det, at lejen, hvis den skulle fastsættes efter Boligreguleringsloven, ville ligge på omkring 500 kr. pr. kvm årligt.

Holstebro kommunalbestyrelse valgte i maj 2011, at afskaffe Boligreguleringsloven. En lejer<sup>5</sup> fik i februar 2012, varslet en lejestigning fra 374 kr. pr. kvm om året til 655 kr. pr. kvm. årligt. Sagen blev indbragt for Huslejenævnet, hvor et flertal gav udlejer medhold. Efterfølgende nedsatte Boligretten lejen til 500 kr. pr. kvm., fordi der var rod i udlejers sammenligningslejemål. Udlejer har nu anket til Landsretten og lejerne ved ikke, om de er købt eller solgt.

Havde Holstebro haft boligregulering, havde både Huslejenævn og Boligret skulle sætte lejen efter en beregning og til ca. 500 kr. pr. kvm årligt, og lejerne kunne sove roligt om natten, uden frygt for, at lejen af Landsretten sættes efter mere eller mindre gode sammenligningslejemål.

---

<sup>4</sup> Uanset om der jf. Lejeloven er tale om et småhus eller et storhus

<sup>5</sup> på Mejdalvej, i en bebyggelse på fire etager opført 1948 – 49



# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Boligreguleringsloven sikrer, at lejerne til enhver tid betaler de faktiske omkostninger, efter en beregning. Det betyder, at lejen ikke kan løbe løbsk, blot fordi udlejer i Boligretten kan fremlægge lejemål med høj leje, hvor lejer ikke har protesteret over lejen.

Når kommuner vælger Boligregulering har det stor betydning for kommunens huslejeniveau og dermed stor betydning for de offentlige udgifter i form af boligstøtteudgifterne. Ved hjælp af Økonomiministeriets lovmodel, er det klarlagt, at ca. 1/3 af gennemførte huslejestigninger væltet over på de offentlige udgifter. En bare 10 % højere leje betyder således for en ureguleret kommune som Holstebro, en forøgelse af boligstøtteudgifterne med 1,9 mio. kr.

Ad 4. Boligreguleringsloven sikrer at lejerne tilbydes erstatningsboliger ved omfattende moderniseringer.

Reglerne i Boligreguleringslovens § 26 stk. 1., sikrer, at lejer i storhuse skal tilbydes en erstatningsbolig, hvis udlejer vil gennemtvinge en modernisering, der betyder en lejeforhøjelse på mere en 188 kr. pr. kvm<sup>6</sup>. Denne beskyttelse har lejer ikke, hvis kommunen ikke har tilsluttet sig Boligreguleringsloven.

Ad 5. Boligreguleringsloven betyder, at lejerne i storhuse får indsigt i ejendomsdriftens omkostninger.

Såfremt udlejer ønsker lejestigninger, skal udlejer dokumentere stigningerne ved, at fremlægge et budget med omkostninger, der er steget. Hvis kommunen ikke har valgt at tilslutte sig Boligreguleringsloven og det udelukkende er lejeloven, der gælder, kan udlejer slippe for at dokumentere noget som helst og bare skrive, at lejen skal stige, fordi det lejedes værdi er steget.

Ad 6. Boligreguleringsloven betyder, at lejeren sikres mod at bo under mere byrdefulde og urimelige vilkår.

Efter Boligreguleringslovens § 5 stk. 8., kan der ikke i en lejeaftale, aftales en leje eller aftales lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren, end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Det betyder, at lejerne i en ejendom sikres ensartede og lige vilkår uanset f.eks. ens forhold til udlejer. Denne bestemmelse findes ikke tilsvarende i Lejeloven og gælder dermed ikke i kommuner uden boligregulering.

Ad 7. Boligreguleringsloven sikrer den omkostningsbestemte leje en fair ligestilling på boligmarkedet.

Når lejen i uregulerede kommuner sættes af Huslejenævn eller Boligret efter det lejedes værdi, bliver det ofte en leje, der ligger tæt på markedslejen<sup>7</sup>. Det er en kendsgerning fra forskningen, at lavindkomster ofte betaler en leje, der er urimelig høj set i forhold til den markedsleje, som betales af mellem- og højindkomster, der ofte har det frie valg mellem ejerbolig og lejebolig. Således har undersøgelser af huslejestrukturen på et frit boligmarked vist, at ældre forslummede boliger har en relativ høj husleje, i forhold andre ældre boliger af acceptabel kvalitet. En tilslutning til Boligreguleringsloven er dermed med til at sikre, at lejerne ikke betaler overleje, bare fordi lejeren ikke har andre muligheder og betyder, at boligomkostningerne i lejeboligen står i mere fair forhold til boligomkostningerne i en ejerbolig<sup>8</sup>.

Modstandernes argumenter:

---

<sup>6</sup> 2013 grænse.

<sup>7</sup> Markedslejen er den leje, som sættes af udbud og efterspørgsel.

<sup>8</sup> Det skal her også nævnes, at de økonomiske vismænd har beregnet, at den reguleringsgevinst lejerne får ud af boligreguleringen er af langt lavere værdi end den gevinst som ejerne modtager via skatterabatten

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Ad 1. Boligreguleringsloven betyder en øget administrativ byrde for udlejerne.

I alle småhuse kan udlejer varsle ny leje, fuldstændig efter samme metode som i Lejeloven. Der fordres ingen beregninger fra udlejer, udlejer skal blot anføre, at udlejer mener, at det lejedes værdi er steget.

Kun i storhuse skal der fremlægges et budget for den omkostningsbestemte leje, hvis udlejer vil have reguleret lejen. Og denne regel er endda med den undtagelse, at udlejer kan få lejestigning ved separat varsling af øgede skatter og afgifter eller øgede henlæggelser til vedligeholdelse.

Denne regel benytter mange udlejere og da der er en høj fraflytnings-hyppighed venter man med, at regulere lejen til ved genudlejning. Boligreguleringsloven medfører for udlejere af storhuse en større administrativ byrde, men byrden dækkes af, at man får betalt omkostningerne til administration over den omkostningsbestemte leje.

Ad 2. Boligreguleringsloven er unødvendig, da et lokalt boligoverskud i kommunen sikrer lejerne mod urimelig udnyttelse.

Et boligoverskud fordrer et lavt prisniveau på små ejerlejligheder/små ejerboliger, ingen ventelister til betalelige almene boliger, mange tomme gode lejeboliger eller lav husleje i de tomme lejeboliger. Det er de færreste kommuner, der kan opfylde disse betingelser.

Ad 3. Boligreguleringsloven er urimelig, fordi den hindrer en effektiv ressource udnyttelse. Dette argument knytter sig til den fagøkonomiske vurdering af en administrativ regulering af priserne (lejen), kontra en markedsregulering af lejen. De helt grundlæggende lærebogsforudsætninger for en effektiv markeds mekanisme<sup>9</sup>, er ikke til stede på boligmarkedet, slet ikke i de mindre kommuner og slet ikke, når efterspørgslen kommer fra den indkomstmæssige svage gruppe af lejere.

Ad 4. Lejeloven giver lejer god mulighed for lejenedsættelse, hvis lejen er for høj.

Udlejerne hævder, at lejer nemt kan få en for høj leje nedsat efter Lejelovens § 49, stk. 1,10. Desværre kræver det en bevisførelse i Boligretten med sammenligningslejemål med lav leje, hvilket kan være svært at finde jf. punkt 3. Boligreguleringsloven yder en beskyttelse imod en uforholdsmæssig høj husleje, da der ikke skal sammenlignes med andre boliger, men lejen skal sættes ud fra den enkelte boligs egne omkostninger.

Ad 5. Lejeloven sikrer vel vedligeholdte boliger.

Tankegangen er, at lovgiverne forventer, at der i kommuner uden regulering er et udbud af boliger, der gør, at lejerne ikke vælger at bo i dårligt vedligeholdte boliger. Og at ejerne som følge deraf, skulle være særligt motiverede for at vedligeholde ejendommene for, at fastholde lejere. Hvis det skulle være sandt, skulle man ikke kunne finde dårlige boliger i de uregulerede kommuner.

Som nævnt under punkt 2 giver Boligreguleringsloven konkrete muligheder for at bekæmpe dårlige boliger, det kan man ikke med Lejeloven alene.

Boligreguleringsloven giver Huslejenævnet mulighed for at fastsætte bindende tidsfrister, for udførelse af vedligeholdelsesarbejder og huslejenævnet kan beslutte en midlertidig lejenedsættelse, der er gældende, indtil arbejderne er udført.

---

<sup>9</sup> mange udbydere, mange sælgere, ensartet vare, elastisk vareudbud, fuld gennemsigtighed

<sup>10</sup> "Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil".

## Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

Efter Lejeloven kan Huslejenævnet alene afgøre, hvem der har vedligeholdelsesforpligtelsen, men nævnet kan ikke fastsætte tidsfrister og andre sanktioner end lejenedsættelse. Sidstnævnte nytter ikke, da udlejer vinder sagen i Boligretten, fordi lejer ikke kan fremlægge sammenligningslejemål, hvor lejerne betaler en lav leje for en dårlig kvalitet jf. punkt 2.

### 6. Lejerne fremrykker investeringer for milliarder

Lejerne i den almene udlejningssektor tager i disse år et ekstra hug for at skaffe gang i beskæftigelse og produktion, sådan at optimismen igen kan brede sig i Danmark.

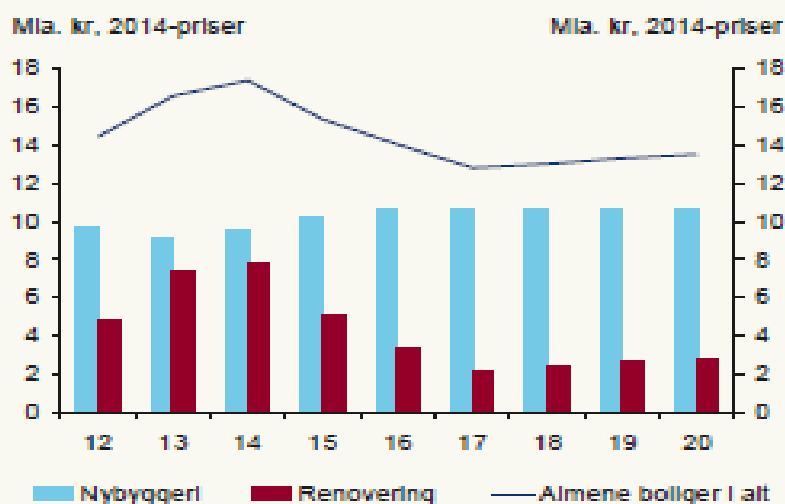
Regeringen havde et problem. Virksomhederne var tilbageholdene med investeringer, bankerne passede på med udlånene, forbrugerne var forsigtige og resultatet var, at der ikke er nok gang i økonomien. Uanset hvor meget man forsøgte at tale optimisme til ejerboligmarkedet, så faldt boligpriser og beskæftigelse.

Men hvad med lejerne. I den almene udlejningssektor er der 540.000 boliger. En del af boligerne trænger til forbedringer og vedligeholdelse. Regeringen gav nu lov til, at Landsbyggefonden (LBF) fik midler til at låne ud. LBF fik statslån med sikkerhed i de fremtidige kæmpe indbetalinger til fonden fra de mange lejere, som er ved at betale deres lån ud til finansiering af opførelse af deres ejendom. Ydelsen bortfalder nemlig ikke, og derfor vil LBF få milliarder ind i kassen i de kommende år. Så nu er de enkelte almene boligafdelinger i gang med at beslutte renoveringer for lån med sikkerhed i egen opsparing i LBF.

I figur 2.8 nedenfor ses, at det er ganske mange milliarder, der hvert år investeres i renovering af almene boliger fremover. Det er fint nok, men det er ikke gratis for lejerne, for uanset tilskud og billige lån, følger der for alle også en lejeforhøjelse med.

**Figur 2.8**

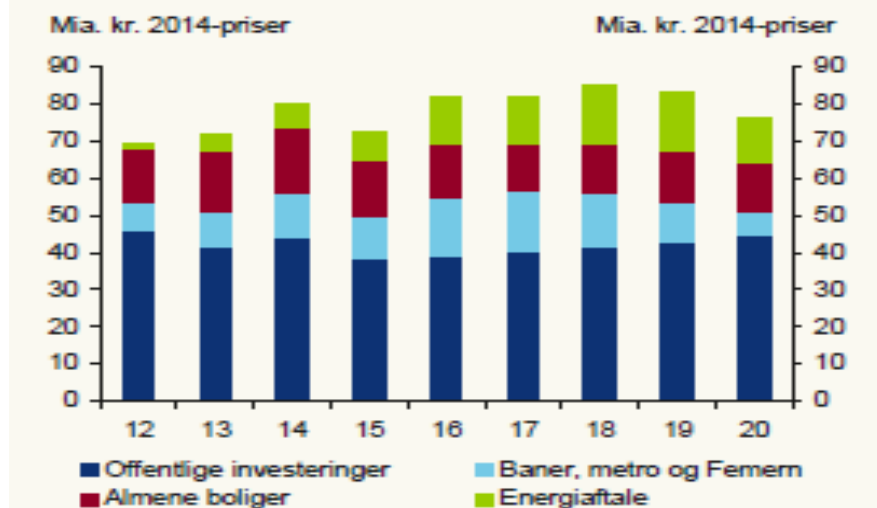
#### Forventede nyinvesteringer og renoveringer i almene boliger



# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

**Figur 2.6**

**Offentlige og politisk besluttede investeringer, 2012-2020**

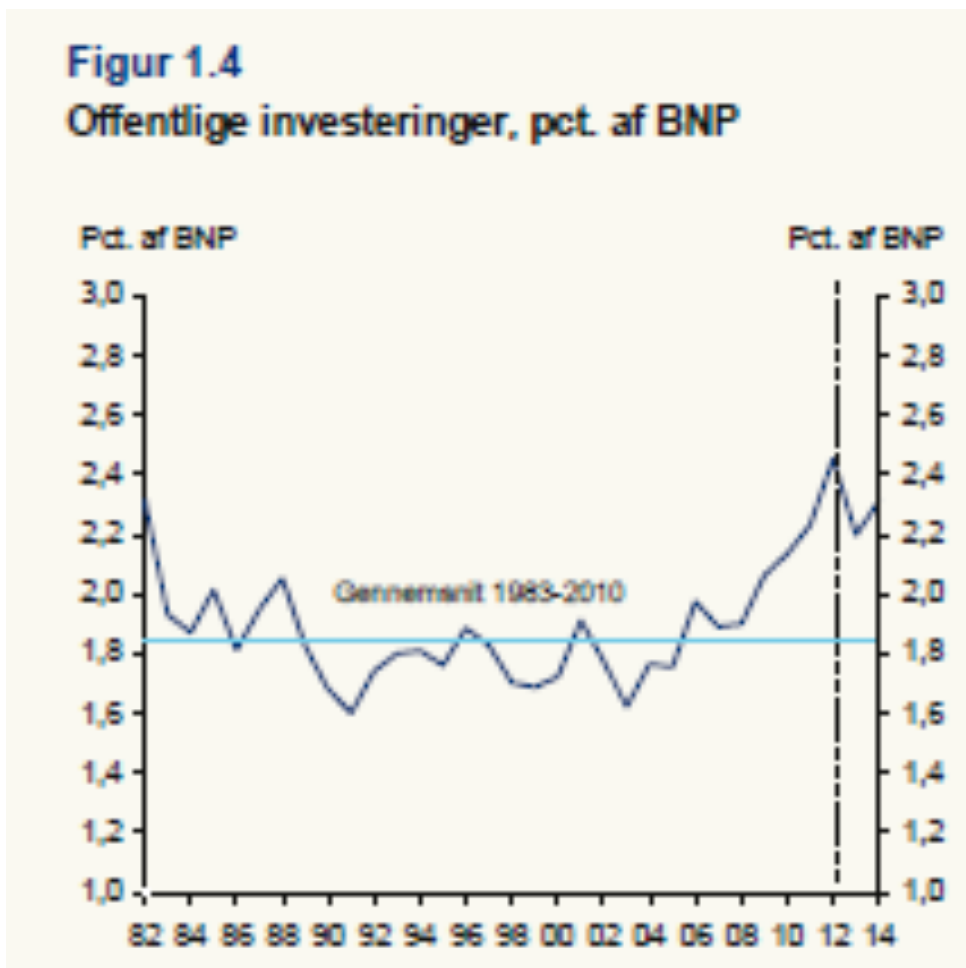


Kilde: Finansministerens budgetoversigt 2, august 2013

I figur 2.8 ses også de forventede investeringer i alment nybyggeri. Det afhænger dog af, om kommunerne vil. Regeringen fremmer, som det ses i figur 2.6 udover de almindelige offentlige investeringer også investeringer i banenettet, en ny metro og en Femern Bælt-forbindelsen, almene boliger, og øgede investeringer i blandt andet energieffektiviseringer og vedvarende energi afledt af energiaftalen. Alt i alt, som det fremgår af figur 1.4 nedenfor, et historisk højt investeringsniveau på ca. 2,5 % af BNP.

# Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2013

**Figur 1.4**  
Offentlige investeringer, pct. af BNP



Kilde: Vismændenes efterårsrapport, oktober 2013