

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Beretning

Perioden fra 24. august 2012 til 16. november 2012

Indholdsfortegnelse	
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Lejelovsforhandlingerne
4.	Forslag i Folketinget
4.1	SRSF regeringens lovprogram boligområdet 2012/2013
4.2	SRSF regeringens finanslovsaftale
4.3	Aftale om satspuljen på det social- og integrationspolitiske område 2013-2016
4.4	SRSF forslag til lov om ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse med særligt sigte på mindre byer og landdistrikter m.v., L 57
4.5	Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

1. Den politiske situation

Siden valget d. 15. september 2011 har regeringen mistet sin tilslutning. Som det ses nedenfor af meningsmålingerne fra Epinion fra 22/10 2012 ligger SD's og SF's vælgertilslutning væsentligt under valgresultatet. SD lå historisk i forrige måling med en tilslutning på kun 16,3 % i målingen fra 27/6 2012, men har dog nu fået en mindre forbedring. Enhedslisten har mistet tilslutning siden kanonmålingen d. 27/6 2012. Venstre forbedrer sin fremgang i forhold til valget november 2009. Samlet kan Regeringen og dens støtteparti mønstre 43,6 % af stemmerne, medens oppositionen står for 56,4 % af stemmerne, dvs. sige ikke den store ændring i fordelingen mellem blokkene ses over længere tid.

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

Målingen d. 22/10 er lavet før regeringen d. 11. november 2012 indgik en finanslovsaftale med Enhedslisten.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

2. Den samfundsøkonomiske situation

Det Økonomiske Råd, også kaldet Vismændenes, fremlagde d. 1. november 2012 deres anden halvårsredegørelse for dansk økonomi. Den økonomiske situation i Europa er fortsat præget af manglende tillid til de offentlige finanser i flere lande og en svag udvikling i efterspørgsel og produktion. De igangværende finanspolitiske stramninger og strukturreformer i de mest udsatte lande forventes gradvist at genoprette tilliden til de offentlige finanser og troen på den fremtidige økonomiske udvikling. Dansk økonomi er fortsat præget af stilstand. BNP er stort set ikke vokset de seneste to år, jf. figuren nedenfor. Endnu kan der ikke ses nogen nævneværdig effekt på det private forbrug af tilbagebetalingen af efterlønsindbetalinger, og trods BoligJobplan og fremrykkede almennyttige renoveringer ligger boliginvesteringerne som det ses figur I.35a nedenfor fortsat et meget lavt niveau.

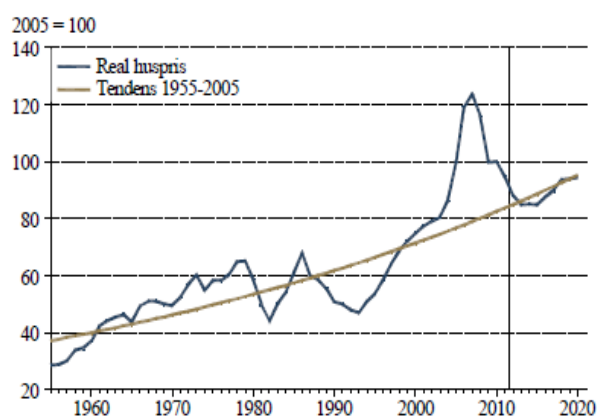
Prognosens hovedtal

	2005	2006	2007	2008	2009	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	3,1	3,2	1,8	-1,2	-4,7	1,3	1,0	1,3	1,2	1,5
Offentlig saldo (mia. kr.)	72	69	66	59	-47	-47	-35	-72	-44	-37
Betalingsbalance (mia. kr.)	59	39	30	38	65	97	116	80	62	57
Ledighed (1.000 pers.)	157	124	106	52	98	114	109	113	120	119
Stigning i lønomkostninger (pct.)	2,7	3,1	4,3	4,2	2,9	2,6	2,3	1,8	1,8	2,3
Inflation (pct.)	2,2	2,1	2,0	3,1	1,4	2,5	2,5	2,5	1,9	1,8
Stigning i kontantpriser (nominelt)										

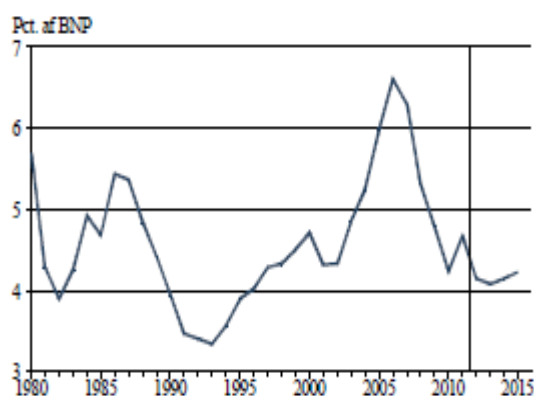
Kilde: Det økonomiske Råd, forårsrapporten 2007, 2009 og 2012, 2012 – 2014 er prognosetal fra 2012 efterårsrapporten .

De reale huspriser (prisen korrigeret for inflation) forventes at falde i 2013, men herefter rette sig som det ses i figur I.34 nedenfor.

Figur I.34 Real huspris



Figur I.35a Boliginvesteringer



Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

3. Lejelovsforhandlingerne

Efter folketingsvalget den 15. september 2011 blev forhandlingerne om lejelovsforenklinger vedtaget fortsat.

Den 16. marts 2012 afholdte Hovedudvalget, at afslutte fase 1 inden udgangen af september 2012 og fase 2 inden udgangen af 2012.

Den 14. august 2012 afholdt organisationerne et møde på formandsniveau, hvor man drøftede tre knaster i forhandlingerne i Underudvalget. Det drejede sig om de fremtidige regler for blanketudskrivning, opkrævning af øgede vandudgifter og regler for tidsbegrænset udlejning.

Der blev opnåede enighed om det første punkt, medens de sidste punkter efter en drøftelse blev besluttet genoptaget i Underudvalget. Efter en drøftelse herom på mødet i Underudvalget den 21. august og en endelig behandling i Hovedudvalget den 23. august var der enighed om, at der er mulighed for et forlig, hvis der bliver mere tid, hvorfor punkterne blev rykket til fase 2.

I øjeblikket forhandles i Underudvalget en sammenskrivning af forbrugsregnskaberne i lejelovgivningen.

4. Forslag i Folketinget.

4.1 SRSF Regeringens lovprogram boligområdet 2012/2013

Tirsdag den 2. oktober 2012 fremlagde statsministeren Helle Thorning-Schmidt i henhold til Grundlovens § 38 en redegørelse, med en kortfattet omtale af de lovforslag og forslag til folketingsbeslutning, som regeringen ved begyndelsen af det nye folketingsår forventer at fremsætte i løbet af folketingsåret.

Redegørelsen indeholdte følgende for det område, ministeren for By, Bolig og Landdistrikter varetager.

Ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindsat i friplejeboliger) (Okt I)

Formålet med forslaget er at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik. Forslaget nedsætter det kommunale grundkapitaltilskud til alment byggeri og friplejeboliger fra 14 pct. til 10 pct. fra den 1. juli 2012 og som udgangspunkt frem til udgangen af 2016. Forslaget følger op på aftalen om kommunernes økonomi for 2013.

Ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse m.v.) (Nov I)

Lovforslaget indebærer bl.a. en omfordeling af den del af den statslige udgiftsramme, der kan afsættes til områdefornyelse og bygningsfornyelse i områderne, således at de små byer og landdistrikterne sikres flere midler inden for den eksisterende byfornyelsesramme.

Ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

af lejen for ejerlejligheder, udlejning af almene boliger og midlertidig genhusning) (Nov I)

Forslaget giver kommunerne mulighed for at indbringe sager vedrørende vedligeholdelsesmangler for huslejenævnene og udvider frakendelsesordningen til også at omfatte straf efter byggeloven for udlejning af lokaler, som ikke er godkendt til beboelse. Forslaget giver også huslejenævnene hjemmel til efter ansøgning at give forhåndsgodkendelse til huslejen for en ejerlejlighed, som påtænkes udlejet. Forslaget præciserer endvidere, at udlejning af almene boliger til et selskab er omfattet af erhvervslejeloven.

Ændring af lov om almene boliger (Forenkling og tekniske ændringer) (Dec I)

Der er tale om en række justeringer og forenklinger af regelsættet vedrørende almene boliger bl.a. i lyset af udviklingen på området.

Ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Energisparepakke m.v.) (Dec II)

Forslaget vedrører en række initiativer med henblik på fremme af energibesparelser i private udlejningsejendomme. Forslaget følger op på aftalen om dansk energipolitik 2012-20 og på regeringsgrundlaget "Et Danmark, der står sammen" fra oktober 2011. 27

Ændring af lov om almene boliger (Indsats mod udsættelse af lejere) (Dec II)

Forslaget indebærer en styrkelse af indsatsen mod, at lejere bliver udsat af deres lejligheder. Forslaget følger op på aftalen mellem regeringen og EL om justering af det kommunale udligningssystem fra maj 2012.

Ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Anvendelse af helårsboliger til fritidsformål) (Jan I)

Formålet med forslaget er at øge efterspørgslen efter boliger i landdistrikter og at fremme vedligeholdelsesindsatsen af de pågældende boliger. Forslaget indebærer bl.a. præciseringer af, hvornår ejeren har ret til at anvende en helårsbolig til fritidsformål, samt i hvilke tilfælde kommunen kan give tilladelse til en ændret anvendelse.

Ændring af lov om friplejeboliger (Revision) (Mar I)

Der er gennemført en evaluering af lov om friplejeboliger. Lovforslagets indhold overvejes bl.a. i lyset af evalueringen.

Ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boliglovgivningen (Forenkling af lejelovgivningen) (Mar II)

Forslaget vedrører en række forenklinger af lejelovgivningen på baggrund af drøftelser med lejer- og udlejerorganisationer.

Ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Udvidelse af sælgerens oplysningsforpligtelse) (Mar II)

Lovforslaget indebærer, at sælgeren af en andelsbolig skal oplyse om en række yderligere forhold vedrørende andelsboligforeningen og andelsboligen til køberen inden aftalens indgåelse. Forslaget supplerer de gældende regler, hvorefter sælgeren skal udlevere andelsboligforeningens vedtægter samt seneste regnskab og budget til køberen.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

4.2 SRSF regeringens finanslovsaftale

Regeringen og Enhedslisten indgik d. 11. november 2012 aftale om Finansloven for 2013. Finansloven er historisk meget stram, dvs. den skaber ikke øget beskæftigelse, tværtimod.

Hovedelementer i aftalen er:

- 480 mio. kr. til uddannelse med forsørgelse til dagpengemodtagere, hvis dagpengeperiode udløber i første halvår 2013.
- 1½ mia. kr. til styrket miljø og grønne arbejdspladser.
- Fedt- og sukkerafgiften afskaffes.
- Beskatningen af fuldt skattepligtiges udenlandske arbejdsindkomst føres tilbage til de tidligere regler.
- Initiativer der ventes at føre til etableringen af 13.500 flere fleksjob.
- Styrket indsats overfor økonomisk kriminalitet, herunder regler om konkurskarantæne.
- Godt 200 mio. kr. om året til udsatte grupper, herunder 180 mio. kr. om året til tandpleje for udsatte grupper og en række initiativer på udlændingeområdet.

Regeringen og Enhedslisten er enige om at understøtte gennemførelse af energirenoveringsprojekter i den offentlige bygningsmasse og den almene boligsektor. Projekterne mindsker energiforbruget og giver dermed også lavere energiomkostninger. Samlet afsættes 45 mio. kr. i 2013.

Der afsættes 15 mio. kr. i 2013 til energirenovering af offentlige kontorejendomme med de laveste energistandarder. Det forventes, at der i forlængelse heraf vil kunne iværksættes yderligere brugerfinansierede rentable energiinvesteringer på 5 mio. kr.

Der afsættes yderligere 5 mio. kr. i 2013 med henblik på at analysere erfaringer med anvendelsen af ESCO og udbrede kendskabet til modellen. Modellen kan bidrage til at overvinde barrierer for gennemførelse af rentable energirenoveringsprojekter, fx som følge af manglende information eller kapital og der afsættes 5 mio. kr. til erfaringsopsamling og formidling om energi.

Der afsættes 20 mio. kr. til en særlig energisparepulje målrettet den almene boligsektor. Med puljen kan boligorganisationer og -afdelinger søge støtte til udarbejdelse af energihandlingsplaner og til forsøgsprojekter vedr. nye måder til at opnå energiforbedringer.

Nedenfor ses regeringens grønne pakke jf. aftalerne om finansloven 2013 - 2018.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Tabel 1
Grøn pakke

Mio. kr., 2013-pl	2013	2014	2015	2013-15	2013-18
Grøn omstilling og beskæftigelse	484,0	154,0	34,0	672,0	676,0
Grøn omstilling og erhvervs politik	224,0	-	-	224,0	-
<i>Fremme og eksport af grønne løsninger</i>	85,0	-	-	85,0	-
<i>Grøn omstillingsfond</i>	40,0	-	-	40,0	-
<i>Grøn fødevarer sektor som jobskaber</i>	60,0	-	-	60,0	-
<i>Viden, lokal forankring og iværksætterhus</i>	39,0	4,0	4,0	47,0	51,0
Mere og bedre grøn teknologi	165,0	-	-	165,0	-
<i>Styrkelse af miljøteknologier og økologisk byggeri</i>	65,0	-	-	65,0	-
<i>Særlig indsats for bæredygtig fødevarerproduktion</i>	50,0	-	-	50,0	-
<i>Innovative og effektive energiteknologier</i>	50,0	-	-	50,0	-
Flere energibesparelser	45,0	-	-	45,0	-
<i>Flere energibesparelser i offentlige bygninger</i>	15,0	-	-	15,0	-
<i>Energisparepulje til den almene boligsektor</i>	20,0	-	-	20,0	-
<i>ESCO, erfaringsopsamling og formidling</i>	10,0	-	-	10,0	-
Nye kationer for grønne investeringer	50,0	-	-	50,0	-
Grønnere kollektiv transport	40,0	50,0	270,0	360,0	675,0
Tilgængelighed på stationer	25,0	-	-	25,0	-
Elektrificering af jernbanestrækning	15,0	50,0	270,0	335,0	650,0 ¹⁾
Pulje til grøn omstilling og beskæftigelse	100,0	100,0		200,0	200,0
I alt	624,0	304,0	304,0	1.232,0	1.551,0

1) Indsatsen for elektrificering af jernbanestrækning strækker sig over perioden 2013-2018.

Vi forsøgte i forbindelse med forhandlingerne om finansloven 2013 at få en støtte ordning koblet til regeringens forslag om grøn byfornyelse, således at der til ordningen ”Grøn Byfornyelse” kobles en støtte efter samme grundprincipper som i den gamle byfornyelseslovgivning, her dog kun med en støtte på 50 % af vedligeholdelsesdelen af investeringen beregnet efter lejelovgivningens regler.

Energiarbejderne skulle støttes med dækning af 50 % af vedligeholdelsesdelen med et kontant tilskud, som forfalder efter arbejderne færdiggørelse. Modellen var den samme, som vi tidligere havde drøftet med Danmarks Lejerforening og Ejendomsforeningen Danmark.

Forudsætningen for støtten var, at arbejder og lejerforhøjelse blev aftalt med lejerne, og at lejerne var orienteret om, at de kunne få indledende partsrådgivning gratis.

Vi foreslog, at der hvert år som forsøg i tre år afsættes årligt 50 mill. kr. til støtte.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Vi opstillede et gennemsnitseksempel, hvor en ejendom med 30 lejligheder fik fornyet vinduer for 1,2 mill kr, og energiforbedring i øvrigt, for eksempel af varmeanlægget for 600.000 kr. Med disse forudsætninger ville hver ejendom i gennemsnitseksemplet koste 250.000 kr. i støtte.

Et beløb på 50 mill. kr. ville række til energirenovering hvert år af 200 ejendomme med i alt 6000 lejemål.

Forslaget blev bragt ind i forhandlingerne af Enhedslisten, men blev afvist som værende for dyrt af regeringen.

4.3 Aftale om satspuljen på det social- og integrationspolitiske område 2013-2016

Partierne bag satspuljeforliget, Venstre, Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti indgik den 26. oktober 2012 aftale om udmøntning af satspuljen for 2013 på det social- og integrationspolitiske område. På boligområdet aftaltes følgende.

Helhedsorienteret boligsocial indsats

Satspuljepartierne blev enige om at styrke det boligsociale arbejde gennem et koordineret tæt samarbejde mellem stat, kommuner og boligorganisationer, så antallet af særligt udsatte boligområder kan reduceres. Der afsættes 30 mio. kr. i perioden 2013-2014. Midlerne skal gå til særligt prioriterede områder som mindre kriminalitet/hotspot-indsatser, partnerskaber om socialt ansvarlig renovering af almene boliger samt ændret beboersammensætning.

Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling blev etableret i 2008 på en fireårig satspuljebevilling. Midlerne udløber med udgangen af 2012, og satspuljepartierne blev enige om at forlænge bevillingen i perioden 2013-2016 med i alt 19,5 mio. kr.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

4.3 SRSF forslag til lov om ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse med særligt sigte på mindre byer Og landdistrikter m.v., L 57

Den 8. november 2012 fremsatte ministeren for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) forslag til lov om ændrede fordelingsprincipper for områdefornyelse med særligt sigte på mindre byer og landdistrikter m.v.

Forslaget var forinden d. 28. september 2012 sendt i høring og vi fremsendte vort høringssvar d. 17. oktober 2012.

Lovforslaget indeholder øgede muligheder for, at kommunerne kan gennemføre en styrket indsats over for dårlige bygninger i de små byer og landdistrikterne samt over for antallet af ejer- og andelsboliger, der mangler bad i boligen.

Hvert år afsættes en ramme på finansloven til byfornyelse. I 2012 udgør rammen 268 mio. kr. Den statslige ramme til byfornyelse kan anvendes til de to overordnede beslutningstyper bygningsfornyelse og områdefornyelse. Hovedparten af den statslige udgiftsramme anvendes til bygningsfornyelse. Rammen fordeles som en vejledende udgiftsramme til kommunerne efter en objektiv fordelingsnøgle. Den ramme, den enkelte kommune får stillet til rådighed, kan kommunen efter eget valg anvende til den type byfornyelsesaktivitet (istandsættelse, nedrivning, friarealer kondemnering) og den type beboelsesejendomme (udlejning, ejer- andelsboliger), kommunen ønsker.

Af den samlede statslige udgiftsramme på finansloven afsættes forlods hvert år 50 mio. kr. til områdefornyelse og 50 mio. kr. til bygningsfornyelse (dvs. i alt 100 mio. kr.) i disse områder.

Som et led i at styrke den generelle indsats for udvikling af landdistrikterne og herunder styrke mulighederne for at anvende puljemidlerne strategisk i kombination med områdefornyelse foreslås det at omfordele de 100 mio. kr., som staten hvert år afsætter til områdefornyelse og bygningsfornyelse i disse områder.

Hensigten med forslaget er ifølge regeringen at sikre en optimal udnyttelse af områdefornyelsesmidlerne samtidig med en høj grad af prioritering af midlerne til de mindre byer. Dette foreslås at ske dels ved en generel forhøjelse af den samlede udgiftsramme til områdefornyelse med 10 mio. kr. fra 50 mio. kr. til 60 mio. kr. dels ved at forhøje den andel af udgiftsrammen, der afsættes til områdefornyelse i kategorien ”nedslidte byområder i mindre byer” fra 12,5 mio. kr. til 35 mio. kr.

Den eksisterende prioriterede rækkefølge for områdekategorier, som er - nedslidte byområder i mindre byer, - ældre byområder i større byer, - nyere boligområder med store sociale problemer, - ældre erhvervs- og havneområder fastholdes.

Efter forslaget fordeles forlods 35 af de 60 mio. kr. til områdefornyelse til kategorien ”nedslidte byområder i mindre byer. De resterende 25 mio. kr. af de 60 mio. kr. til områdefornyelse samt eventuelle overskydende midler fra kategorien ”nedslidte byområder i mindre byer” fordeles til ansøgninger i kategorien ”ældre byområder i større byer”. Viser det sig, at der ikke indkommer ansøgninger for hele det afsatte beløb i denne kategori, fordeles midlerne til de efterstående

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

områdetyper i fuldt prioriteret rækkefølge. Det vil sige, at kategorierne nyere boligområder og ældre erhvervs- og havneområder kun kommer i spil, hvis der ikke er tilstrækkelige ansøgninger i de 2 først prioriterede kategorier.

Forslaget indebærer, at den samlede ramme til bygningsfornyelse i områder, der har fået støtte til en beslutning om områdefornyelse nedsættes fra 50 mio. kr. årligt til 40 mio. kr. årligt. Da hensigten med forslaget er at opprioritere indsatsen mod dårlige boliger mest muligt i de små byer og det åbne land, foreslås det, at midlerne til bygningsfornyelse i områderne fordeles efter ansøgning og i prioriteret rækkefølge, således at ansøgningerne fra kategorien ”nedslidte byområder i mindre byer” bliver prioriteret først.

Kategorien ”større byer” får kun del i midlerne, hvis der ikke er ansøgninger til hele rammen i kategorien ” nedslidte byområder i mindre byer”. Til bygningsfornyelse i de større byer har kommunerne mulighed for at anvende den ordinært tildelte udgiftsramme til bygningsfornyelse.

Vi meddelte i vort høringssvar, at Lejernes LO kan støtte, at midlerne omfordes som foreslået af regeringen. Vi anførte, at de samlede bevillinger til byfornyelse imidlertid er alt for små. Vi anførte videre:

”Lejernes LO forslår, at ministeriet evaluerer sine oplysninger om de kommunale udgifter til køb af faldefærdige ejendomme og til tilskud til ejere af faldefærdige ejendomme. Efter Lejernes LO’s erfaring er der stor forskel på den ”gavmildhed”, de forskellige kommuner udviser på dette område.

Lejernes LO skal anbefale, at ministeriet fastsætter klarere rammer for de med støtten til ejer- og andelsboliger afledte kapitalgevinster, så de i højere grad beskattes ved salg og således at den kommunale selvbestemmelse, når det gælder beskatningsperiode, begrænses og ensrettes.

I lovforslaget henvises evalueringsrapporten fra SBI: Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer, SBI 2008, 02.

Det underer Lejernes LO, at Regeringen ikke tager ad notam, at rapporten fastslår, at byfornyelsesloven ikke sikrer, at det er de dårligste ejendomme, der istandsættes med den offentlige byfornyelse (side 17 i rapporten). Nogle kommuner savner på linje med LLO den tidligere lovs ”råde over” bestemmelser.

Det er en kendsgerning, at det typisk er private udlejningsboliger, der mangler byfornyelse. Overordnet set er det derfor en skæv udvikling, at der afsættes færre og færre midler til bygningsfornyelse. Fra 1997 til 2001 var rammen for byfornyelse hvert år 2 mia. kr. årligt, nu er den væsentligt lavere. Byfornyelsen er som evalueringsrapporten konkluderer, ”nu overvejende privat finansieret” (side 19). Dermed betaler lejerne en større andel af byfornyelsen. Det betyder, at byfornyelsen ikke sker for beboernes skyld, men for murstenenes skyld.

Byfornyelse betyder beboerudskiftning i kvarteret, uanset om byfornyelsen sker vi byfornyelseslovgivningen eller via boligreguleringslovens § 5. stk. 2 bestemmelser om modernisering ved genudlejning.

Afslutningsvis skal LLO påpege på fire forhold:

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Det ville være ønskeligt, om Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i en skrivelse til kommunerne oplyste kommunerne om, at kommunen, såfremt man observerer ejendomme, der hastigt skrider frem mod forfald på grund af mangler, bør og kan oplyse lejerens om, at huslejenævnet effektivt kan pålægge udlejerens at udbedre mangler. Efter LLO's opfattelse starter mange historier om faldefærdige rønner med en utilstrækkelig anvendelse af lejelovens muligheder for at sikre sunde boliger uden mangler.

Det ville være ønskeligt, om Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter i forbindelse med revidering af byfornyelsesloven ville skærpe kommunernes pligt til hurtigt at reagere, når en lejer henvender sig med formodninger om skimmelsvamp i lejligheden. Det vil ligeledes være en fordel, om kommunen forpligtedes til at anvende eksternt ekspertise til at afgøre i hvilken grad lejemålet var ramt af skimmelangreb.

Det ville være ønskeligt, om regeringen ville gøre det lovpligtigt, at kommunen opretter en boligkommission, evt. i et samarbejde mellem flere kommuner. Det ville sikre en politisk bearbejdning af sager, som i dag drukner i forsigtighed hos embedsmændene i kommunen.

Det ville være ønskeligt, om regeringen ville tilbagerulle de forringelser i lejernes rettigheder, som blev gennemført i 2003. Lejernes individuelle og kollektive vetoret i byfornyelsen blev fjernet og den særlige byfornyelsesboligsikring blev erstattet med en ringere indfasningsstøtte. Forringelserne var så markante, at enkelte kommuner efterfølgende indså, at man "frivilligt" måtte give lejerne de rettigheder, VK regeringen med støtte fra DF og RV fjernede."

4.4 SRSF forslag til nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger, L 3.

Den 3. oktober 2012 fremsatte ministeren for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen, (S) forslag til ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger, mhp. nedsættelse af den kommunale grundkapital og kapitalindskud i friplejeboliger.

Som led i aftalen om kommunernes økonomi for 2013 er regeringen og KL enige om at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik. På den baggrund blev det aftalt, at regeringen skulle søge tilslutning til at nedsætte det kommunale grundkapitalindskud til almene boliger til 10 pct. fra 1. juli 2012 og som udgangspunkt frem til udgangen af 2016. I forlængelse heraf foreslås tillige, at kapitalindskuddet i forbindelse med etablering af friplejeboliger nedsættes tilsvarende.

Det almene byggeri har over årene været finansieret på forskellige måder med forskellig fordeling mellem stat, kommune og beboere. Fællestrækket har været, at det offentlige dels har ydet éngangsstøtte i form af kontantindskud til delvis finansiering af byggeriet, dels støtte til delvis betaling af ydelserne på de optagne lån, der finansierer størstedelen af byggeriet.

Finansieringen af nybyggeri er p.t. som følger:

- Beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen
- Kommunal grundkapital på 14 pct. af anskaffelsessummen
- Kreditinstitutlån med statslig ydelsesstøtte på 84 pct. af anskaffelsessummen

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Beboerindskuddet betales af lejeren i forbindelse med indflytning og tilbagebetales ved fraflytning. Indskuddet reguleres ikke.

Grundkapital stilles til rådighed af den kommune, hvor byggeriet opføres, og har karakter af et lån. Lånene er rentefrie og tillige afdragsfrie i indtil 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Den låntype, der skal anvendes ved finansieringen fastsættes af ministeren for by, bolig og landdistrikter i samarbejde med finans- samt erhvervs- og vækstministeren, således at belåningen af nybyggeriet smidigt og hurtigt kan tilpasses med henblik på at minimere de statslige udgifter. P.t. gælder, at nybyggeriet skal belånes med 30-årige rentetilpasningslån, hvor restgælden refinansieres hvert år. Det er en betingelse for optagelse af lånet, at kommunen stiller garanti for den del af lånet, som har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.

Beboerne betaler som udgangspunkt en ydelse på 2,8 pct. af anskaffelsessummen plus de løbende bidrag m.v. til realkreditinstitutterne, i alt svarende til ca. 3,0 pct. af anskaffelsessummen. Beboernes betaling er således uafhængig af vilkårene for de optagne lån. Forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på lånet betales af staten som ydelsesstøtte.

Friplejeboliger finansieres på principielt samme måde med undtagelse af grundkapitalen, som betales af friplejeboligleverandøren samt at staten stiller garanti for belåningen. Hertil kommer, at tilsagn om støtte til friplejeboliger er underlagt en kvote på i alt 225 boliger om året.

Regeringen foreslår, at for tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger, som er givet eller som gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016, nedsættes den kommunale grundkapital fra 14 til 10 pct. af anskaffelsessummen. Samtidig forhøjes realkreditbelåningen fra 84 pct. til 88 pct. af anskaffelsessummen. De resterende 2 pct. finansieres fortsat gennem beboerindskuddet.

Tilsvarende foreslås at gælde for tilsagn til friplejeboliger i den omtalte periode.

Forslaget vil ifølge regeringen give kommunerne bedre mulighed for at tilrettelægge en udbygningstakt for den lokale almene boligbestand, der er i overensstemmelse med kommunens vurdering af udviklingen i det lokale behov for almene boliger. På den baggrund forventes nedsættelsen at medføre en begrænset årlig forøgelse af det almene nybyggeri.

Lovforslaget skønnes at medføre offentlige merudgifter til grundkapital og ydelsesstøtte som følge af en begrænset forøgelse af det almene nybyggeri i størrelsesordenen 700 boliger om året fra 2013. Derudover medfører nedsættelsen af grundkapitalen en ændret fordeling af de offentlige udgifter mellem stat og kommuner. For friplejeboliger medfører forslaget alene statslige merudgifter til ydelsesstøtte inden for den årlige kvote på 225 boliger.

4.5 Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

I aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om den danske energipolitik 2012-2020 indgår en række initiativer under ”Et energieffektivt samfund med mindre energispild.”

Ét af initiativerne vedrører gennemførelse af en energisparepakke, der som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger skal fremme energibesparelser i private lejeboliger. I energiaftalen er det beskrevet, hvilke hovedelementer der indgår i energisparepakken.

Regeringen og V, DF, EL og K har i forlængelse heraf den 9. oktober 2012 indgået en aftale om udmøntningen af energisparepakken i lovgivning.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har på denne baggrund udarbejdet et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv. som en samlet energisparepakke, der ifølge ministeriet uden at forrykke balancen mellem lejere og udlejere har til hensigt at skabe væsentligt forbedrede incitamentter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger.

Udkastet til lovforslag indeholder følgende hovedelementer:

1. *Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer.*
2. *Aftalt grøn byfornyelse.*
3. *Energikrav 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.*

Lovforslag forventes fremsat i december 2012. Forslaget blev sendt i høring d. 2. november 2012. Ministeren havde tidligere i foråret 2012 sendt et lignende forslag i høring.

Ad 1. 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 bruttoboligudgiften 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.

Forslaget indebærer, 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 (energi) besparelse for

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

lejerne. Investeringens størrelse opgøres efter samme principper som efter de gældende regler, således at der kun kan medtages rimelige og nødvendige udgifter.

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 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 udlejer 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 skruer 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 endvidere medføre, at de lejere, der er berettigede til boligstøtte, helt eller delvist vil kunne opnå boligstøtte til den forhøjede leje.

Forslaget om, at udlejer kan få en forbedringsforhøjelse for hele sin investering i totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil alt andet lige medføre huslejestigninger. Ministeriet skønner, at i størrelsesordenen 2.500 private udlejningsboliger i det første år vil få foretaget totaløkonomisk rentable forbedringer. Dette omfang skal bl.a. ses på baggrund af, at energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 øger incitamenterne til at få foretaget rentable forbedringer. Endvidere indeholder det nævnte antal også de boliger, hvor der også efter gældende regler ville blive gennemført de samme energimæssige forbedringer.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den gennemsnitlige årlige varmebesparelse udgør i størrelsesordenen 2.500 kr. pr. bolig i faste priser. Det skønnede gennemsnit må antages at dække over en stor spredning. Kravet om totaløkonomi indebærer, at den gennemsnitlige lejeforhøjelse via fuld udnyttelse af varmebesparelsen permanent udgør 2.500 kr. pr. bolig. For

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

de boliger, der også uden en ny ordning ville få foretaget energibesparende foranstaltninger, antages en gennemsnitlig årlig huslejestigning på i størrelsesorden 500 kr., hvilket afspejler, at vedligeholdelsesdelen af den samlede investering nu også kan medtages i lejeforhøjelsen. Under disse antagelser, vil forslaget isoleret set medføre årlige huslejestigninger på i størrelsesordenen knap 1 mio. kr. samt årlige varmebesparelser på knap 1 mio. kr. i ordningens første år (ved ¼-års effekt). Alt andet lige vil potentialet for totaløkonomiske forbedringer gradvis blive mindre i takt med den generelle forbedring af den private udlejningsboligmasse, herunder via anvendelse af de foreslåede nye muligheder i lejelovgivningen. Huslejeeffekten som følge af forslaget vil derfor vokse år for år, men den årlige vækst vil gradvist blive lavere.

Forslaget skønnes isoleret at forøge det samlede investeringsomfang (ekskl. den nuværende aktivitet, der fremover vil blive omfattet) med 12 mio. kr. i 2013 (¼-års effekt) og med 13 mio. kr. årligt på langt sigt (2025).

Ad 2. Aftalt grøn byfornyelse

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.

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

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

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 etableret 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.

Som udgangspunkt skal udlejeren fra huslejenævnet indhente en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen og fremlægge et certificeret energimærkningsfirmas erklæring om de foreslåede arbejders energimæssige konsekvenser. For ikke at gøre ordningen unødigt bureaukratisk, stilles der ikke krav om indhentning af en forhåndsgodkendelse, hvis udlejeren og alle lejere er enige om at indgå en aftale om grøn byfornyelse.

Det er ligeledes foreslået, at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at yde udlejere og lejere en udvidet rådgivning i stil med den rådgivning, fonden har ydet i forbindelse med tidligere ordninger.

Grundejernes Investeringsfond er en lovreguleret fond, der ikke kan afholde udgifter af sine såkaldte frie midler, uden at der er hjemmel hertil i loven. Det foreslås derfor, at boligreguleringsloven ændres, så fonden vil kunne yde gratis rådgivning i forbindelse med forhandlinger mellem lejere og udlejere om aftalt grøn byfornyelse. Der vil være tale om en uvildig rådgivning, der varetages af fonden selv.

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 udlejere 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

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af huslejeforhøjelsen 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 grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen samt den skriftlige erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet. 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 lovfastsats 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

Forslag til en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelsesloven vil alt andet lige medføre huslejestigninger. Det skønnes af ministeren, at i størrelsesordenen 1.000 private udlejningsboliger årligt i de kommende 10 år vil få foretaget energirenoveringer efter grøn byfornyelse. I dette omfang indgår, at energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 øger incitamenterne til at foretage energimæssige forbedringer via aftalt grøn byfornyelse. Herefter skønnes det med betydelig usikkerhed, at tilgangen reduceres med i størrelsesordenen 50 boliger årligt, indtil der opnås et permanent niveau på i størrelsesordenen 500 boliger der årligt energirenoveres efter ordningen om grøn byfornyelse.

Forslaget om grøn byfornyelse vurderes typisk at ville rette sig mod arbejder vedrørende ejendommens klimaskærm, hvor der er tale om arbejder med lang levetid og ofte lavere rentabilitet end eksempelvis isolering af tekniske installationer. Derfor skønnes det med betydelig usikkerhed at den gennemsnitlige årlige huslejeforhøjelse udgør i størrelsesordenen 3.500 kr. og modsvares af en gennemsnitlig årlig varmebesparelse på skønsmæssigt 3.000 kr. pr. bolig (2012-priser). Under disse antagelser vil forslaget isoleret set medføre årlige huslejestigninger på i størrelsesordenen knap 1 mio. kr. i ordningens første år (ved ¼-års effekt),

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

samt årlige energibesparelser på størrelsesordenen knap 1 mio. kr. i ordningens første år (ved ¼-års effekt).

Den samlede huslejeforøgelse som følge af grøn byfornyelse påvirkes ikke af, at der indføres mulighed for at yde indfasningsstøtte, da den samlede indfasningsstøtte til nedsættelse af huslejeforhøjelser efter byfornyelseslovens almindelige regler forudsættes at være konstant. Forslaget skønnes at forøge det samlede investeringsomfang med 13 mio. kr. i 2013 (¼-års effekt) og med 40 mio. kr. årligt på langt sigt (2025).

Ad 3. 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 ifølge forslaget 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 kravet om, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard, 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, kan opfyldes på to måder:

1. Ejendommen skal som helhed opfylde en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. .
2. I ejendomme, der ikke har en energiramme på A-D, skal udlejeren forud for genudlejningen af en gennemgribende forbedret lejlighed kunne dokumentere, at der er foretaget rene energiforbedringer inden for en periode på 2 år i boligdelen af ejendommen for et beløb svarende til 400 kr. pr. m² bruttoetageareal.

For de ejendomme, der er nævnt under 2, indebærer forslaget, at ejeren må vurdere, enten om der skal foretages energimæssige investeringer i ejendommen, som vil gøre det muligt at opnå en energimærkning af ejendommen med en energiramme på D, eller om der skal investeres mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen. I modsat fald vil lejen ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, medmindre der er tale om en fredet ejendom, jf. herom nedenfor.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Med en energiramme på A-D stilles der krav om, at ejendommen energimæssigt i store træk skal opfylde de krav, der gælder 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, mens kravet om gennemførelse af energiforbedringer på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen indebærer, at en stor del af de ejendomme, der har en energiramme på E, vil kunne opnå en energimærkning med en energiramme på D.

De energimæssige krav til nybyggeri er senere strammet betydeligt, således at nybyggeri skal have en energiramme på A efter den seneste skærpelse af kravene i Bygningsreglement 2010. Dette forslag vil således sikre, at de gunstige regler for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke kan anvendes i lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold, som moderniseres efter lovændringens ikrafttræden.

For at kunne foretage lejefastsættelse 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.

I andre ejendomme, hvor udlejer vurderer, at det ikke umiddelbart vil være rentabelt at gennemføre energiforbedringer på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen eller den investering, der er nødvendig for at opnå en energiramme på D, kan udlejer i stedet vurdere, om de foreslåede muligheder for gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer og grøn byfornyelse vil gøre det rentabelt at gennemføre de energiforbedringer, der vil muliggøre en fortsat anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Omkring 40 pct. af de private udlejningsboliger i ejendomme med mindst 7 boliger, opført før 1960, der blev energimærket i 2008, har et energiforbrug, der er for stort til at opfylde kravet. Selvom energikravet i nogle af disse ejendomme kan opfyldes ved gennemførelse af de rentable energibesparelsesforslag, der fremgår af energimærket eller ved at gennemføre energiforbedringer i hele ejendommen på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal (2012-priser), t antager ministren, at indførelsen af energimæssige krav for anvendelse af § 5, stk. 2 umiddelbart vil medføre en reduktion af antallet af boliger, der for første gang genudlejes efter denne ordning. Det skønnes, at tilgangen reduceres med i størrelsesordenen 500 boliger årligt, svarende til ¼ af den årlige tilgang. Dette medfører med betydelig usikkerhed en samlet reduktion i den forventede husleje i private udlejningsboliger på i størrelsesordenen knap 4 mio. kr. i ordningens første år (ved ¼-års effekt).

Samtidig indføres bedre incitamenter til gennemførelse af investeringer i energibesparende foranstaltninger via forslag om aftalt grøn byfornyelse samt forslaget om gennemførelse af totaløkonomiske rentable forbedringer. Der må derfor ifølge ministeren i de kommende år forventes en stigende energistandard i den private udlejningsboligsektor. Som følge heraf vil et stigende antal ejendomme opfylde mindstekravene til energistandard for anvendelse af § 5, stk. 2. Den begrænsende effekt af energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 vil derfor gradvist blive mindre. Efter 7 år skønnes det, at den gennemsnitlige årlige tilgang kun er reduceret med 35 boliger, der ikke kan opfylde energikravene. På langt sigt vil der således være tale om en meget begrænset reduktion i anvendelsen af § 5, stk. 2, svarende til samlet set 350 boliger efter 10 år ud af en forventet tilgang på i alt 20.000 boliger efter gældende regler.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

Forslaget skønnes isoleret set at reducere det samlede investeringsomfang (forbedring og vedligeholdelse) med 43 mio. kr. i 2013 (¼-års effekt) og med 12 mio. kr. årligt på langt sigt (i 2025).

Ad 4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Forslaget vedrører forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelse af en forbedring samt et forslag om, at den maksimale sagsbehandlingstid for en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet ikke må overstige 2 måneder.

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.

Ad 5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Det foreslås, at den maksimale godtgørelse for lejerens råderet fastsættes til 110.252 kr. i 2009-niveau, svarende til godtgørelsesbeløbet for lejere i almene boliger.

Ad 6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere 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 påtænkes i medfør af byggelovens regler at udmønte EU-direktivet om energieffektivitet i slutanvendelserne ved 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens kan kræve opsat vandmålere i de enkelte boliglejemål til måling af lejernes individuelle vandforbrug. Efter forslaget skal udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens selv leverer kølingen via sit eget køleanlæg i ejendommen, som den situation, hvor udlejerens får leveret kølingen fra et kollektivt forsyningsanlæg. Herved bliver det muligt for lejerens at få et bedre overblik over energiforbruget og betalingen herfor, så lejerens 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.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2012

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

Vi har tidligere i foråret 2012 afgivet høringssvar til ministerens lignende forslag til energisparepakke fra foråret. Dette er omtalt i en tidligere beretning til Hovedbestyrelsen. Vi er i øjeblikket ved at opdatere vores høringssvar til det foreliggende forslag.