

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Perioden fra d. 26. februar 2010 til d. 19. maj 2011

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Den lejeretlige udvikling	
4.	Lejelovsforhandlingerne	
5.	Forslag i Folketinget	
5.1	L 186 Forslag til lov om salg af almene boliger, etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v.	
5.2	B 115 Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejerens tryghed og retsstilling ved fraflytning af private udlejningsboliger.	
5.3	B 114 Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse	
5.4	B 106 Forslag til folketingsbeslutning om etablering af transitrum for udenlandske hjemløse m.v.	
6.	Huslejereguleringen i Mariagerfjord kommune	
7.	Nye tal for huslejeniveauet	
8.	Beslutning om ny SFI undersøgelse af udsættelser af lejere	
9.	Status for registrering af uefterrettelige udlejere	
10.	Milliardfond sætter penge i at få huslejereguleringen fjernet.	
11.	Ny statistik over antal udlejede boliger og ledige boliger	

1. Den politiske situation

Som bekendt skal Folketinget senest d. 20. november 2011 afholde folketingsvalg. Da statsministeren kan vælge at udskrive valget, når han ønsker, er der allerede nu et skær af

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

valgkamp over mange meldinger fra de politiske partier. Nedenfor ses valgresultaterne fra folketingsvalgene 2001, 2005 og 2007, samt en række meningsmålinger Epinion.

	Data fra	S	R	K	SF	KD	DF	V	LA	EL	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	29,1	5,2	9,1	6,4	2,3	12,0	31,2		2,4	0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	25,8	9,2	10,3	6,0	1,7	13,3	29,0	-	3,4	1,3	100
Valg 2007	13/11 - 2007	25,5	5,1	10,4	13,0	0,9	13,9	26,2	2,8	2,2	0,0	100
meningsmåling	21/12 - 2011	28,3	6,6	5,2	15,4	0,7	13,9	18,6	7,1	4,2		
meningsmåling	18/3 - 2011	30,4	5,0	4,9	14,0	0,4	15,2	20,3	5,1	4,5		
meningsmåling	13/5 - 2011	28,2	6,4	5,8	13,4	0,8	15,7	21,7	3,4	4,6		

Det ses af tabellen, at oppositionen bestående af Socialdemokrater, SF, RV og EL med i alt 52,6 % af stemmerne nu står meget stærkere end ved de sidste tre folketingsvalg. Sammen har oppositionen flertal. Der er stadig ikke udsigt til et rent rødt flertal, dvs. uden RV, og der foreligger ikke et enigt regeringsgrundlag fra oppositionen, hvis man medtager Det Radikale Venstre.

RV har valgt at indgå forlig med Regeringen om en såkaldt 2020 plan, som omhandler fremtiden for dansk økonomi. Dette viser, at oppositionen ikke er enig. Det gælder også boligområdet, hvor RV på mange områder som nævnt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen har bundet sig til en boligpolitik sammen med regeringen.

SF, SF og EL har tilkendegivet, at man, hvis de tre partier får over 50 % af stemmerne, vil ophæve/ tilbagerulle regeringens 2020 plan, her først og fremmest besparelserne på efterløn og dagpenge. Hvis de tre partier skal kunne gøre dette, skal de hente stemmer fra den borgerlige blok. Her har man oplyst, at DF anses som det parti, hvor der kan hentes flest stemmer.

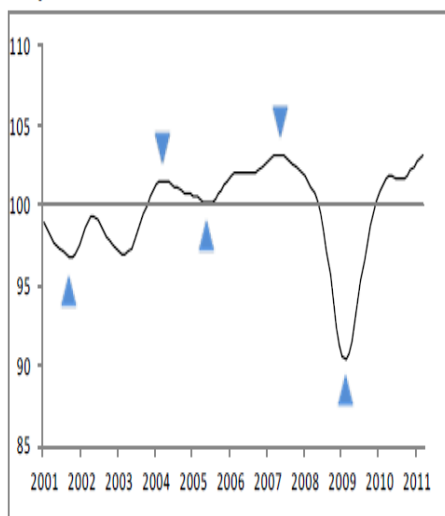
Valganalyserne viser, at en større og større del af vælgerne beslutter sig i sidste øjeblik, samt er der store skred fra gang til gang i vælgertilknytningen. Hermed er partiernes valgkamp blevet meget mere betydningsfuld, og dette er også grunden til, at interesseorganisationerne i højere grad end tidligere økonomisk støtter de enkelte partier.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

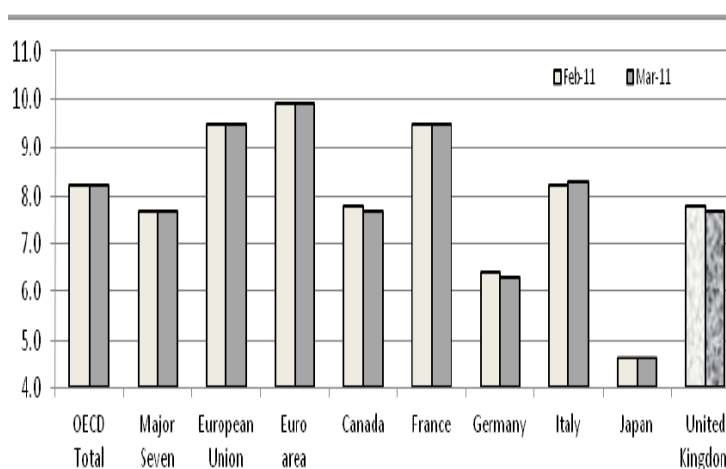
2. Den samfundsøkonomiske situation

Som det ses nedenfor viser OECD's nyeste analyse (maj 2011) af udviklingen i BNP, at OECD landene 1) nu er inde i en vækstperiode. Finanskrisen volder dog stadig problemer, nogle europæiske lande kæmper med stor gæld, og USA's boligmarked er endnu ikke på ret køl. Men OECD landenes, og her især Obamas vækststimulerende politik, samt Tysklands fremgang, har skabt ny vækst.

Expansion in the OECD area



Selected Unemployment Rates, s.a.
February 2011 – March 2011⁽¹⁾



BNP væksten i Tyskland skønnes at blive 2,5 % i 2011 og 2,2 % i 2012. I Danmark forventer Nationalbanken kun en stigning i BNP på 1,9 % i 2011 og 1,8 % i 2012.

Arbejdsløsheden er stadig høj. Det ses ovenfor, at i "OECD total" er den 8,3 %, hvor Tyskland viser et årsniveau på 6,4 %. Danmark har nu en arbejdsløshed på 7,4 %. Der er ikke noget i de enkelte landes politik, der peger på et lavere arbejdsløshedsniveau fremover, idet mange lande af frygt for stigende inflation har sat foden på bremsen.

Udsigterne for dansk økonomi er forholdsvis pessimistiske. Dette skyldes, at Danmark blev hårdt ramt af finanskrisen, fordi regeringen forinden gennemførte en uheldig liberalisering af boligmarkedet og meget store skattelettelser. Regeringens 2020 plan vil indenfor de nærmeste år ikke sætte så meget gang i væksten. Vi kan derfor ikke nå op på samme stigning i BNP som vores nærmeste samhandelspartnere.

Det danske boligmarked har stadig problemer. Den svage økonomiske udvikling i Danmark betyder, at huspriserne forventes at være uændrede på kort sigt, og med stigende inflation, er det ensbetydende med et fald i de reale huspriser. Ejerboligmarkedet er presset, og udbuddet af bolig til salg meget stort. Dette øger antallet af tvangsauktioner og antallet af udlejede ejerlejligheder. Dette vil igen give et øget politisk pres på liberalisering af lejelovgivningen.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

3. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne afsluttedes som bekendt med, at organisationerne d. 28. oktober 2008 fremsendte en enighedsliste med 57 punkter til regeringen.

Som omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen fremsendte afdelingsdirektør Frank Bundgaard i Socialministeriet den 11. februar 2011 på ministerens vegne en invitation til organisationernes formænd til start af forhandlingerne om udmøntning af organisationernes enighedsliste. Mødet fandt sted i Socialministeriet den 24. februar 2011.

Det blev her vedtaget at igangsætte en møderække, der gerne skulle føre til en samlet udmøntning af enighedslisten og en forenkling og modernisering af reglerne for udvendig vedligeholdelse samt for varslinger.

Sigtet er et forhandlingsforløb under Socialministeriets ledelse, der resulterer i en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Med henblik på løbende at sikre resultater af forhandlingerne vil forløbet blive tilrettelagt faseopdelt.

I sidste beretning til hovedbestyrelsen fremlagde vi ministeriets oversigt over et faseopdelt forhandlingsforløb, som afspejler, at udmøntningen er afhængig af, at organisationerne opnår enighed om udmøntningen af de enkelte enighedspunkter i én fase, før der kan forhandles om udmøntningen af enighedspunkterne i næste fase.

Det første møde i underudvalget blev afholdt den 12. maj 2011. Allerede nu kan vi se, at forhandlingerne om udmøntning af forenklingsforliget er påvirket af udviklingen i boligretten og af den samfundsøkonomiske krise. For eksempel har ministeriet strammet sin fortolkning af parternes udspil, når det gælder bestemmelserne ved udlejning af ejerlejligheder.

4. Forslag i Folketinget

4.1 L 186 Forslag til lov om salg af almene boliger mv

Forslaget blev fremsat den 6. april 2011. Forslaget indeholder en ny salgsordning, som skal erstatte den tidligere forsøgsordning og den gældende permanente ordning, og den gældende praksis vedrørende helt eller delvist salg af en afdeling skal lempes.

Derudover foreslår man, at overskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der indgår i en helhedsplan for et udsat boligområde, helt eller delvist kan anvendes til finansiering af denne helhedsplan, samt at kommuner og regioner kan medvirke til at fremme udviklingen af mindre erhverv i yderområder ved at etablere dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger.

Loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2011

Efter forslaget skal de to gamle salgsordninger skrives sammen til én ordning, som omfatter alle almene boligafdelinger, og som indeholder følgende hovedelementer

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Med henblik på at integrere salget i styringsdialogen foreslås som udgangspunkt en beslutningsstruktur, der svarer til den permanente ordning. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal således være enige om at søge Socialministeriet om godkendelse til at sælge. Beslutningen skal fortsat efterfølgende godkendes af den pågældende afdeling.

Med henblik på at styrke salget foreslås der herudover udvidede muligheder for salg i afdelinger, hvor der er et stærkt beboerønske om at købe. I sådanne afdelinger foreslås det, at kommunalbestyrelse eller boligorganisation uafhængigt af hinanden kan beslutte at ansøge ministeriet om salg (uafhængigt salg).

Med henblik på at sikre afdelingen mod tab foreslås det, at følgende betingelser skal gælde ved uafhængigt salg:

Afdelingsmødets godkendelse af salget skal efterfølgende bekræftes af 2/3 af afdelingens samlede antal stemmer ved en urafstemning

Ansøgeren, og det vil sige enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen, skal sandsynliggøre, at der ikke vil opstå tab i forbindelse med salget.

I forslaget til skønnes det, at en ny salgsordning vil boligorganisationen i langt de fleste tilfælde selv være med til at beslutte et eventuelt salg. I det omfang, dette er tilfældet, forekommer det rimeligt, at boligorganisationen selv bærer de økonomiske konsekvenser heraf. Det medfører, at boligorganisationen, når den selv er med til at beslutte salget, selv må bære et eventuelt tab.

Ved de salg, hvor kommunalbestyrelsen med tilslutning fra et lejerflertal i afdelingen beslutter salget uden om boligorganisationen, kan boligorganisationen ikke pålægges at udrede et eventuelt tab. I forsøgsordningen afholdes tabet af de midler, som ellers skulle medgå til at reducere de offentlige udgifter til nybyggeri. Det foreslås derfor, at Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden, som har til formål at yde ydelsesstøtte til nybyggeriet, dækker et eventuelt tab ved salget, hvis der mod forventning alligevel opstår et sådant. For i videst muligt omfang at undgå tab skal det – som nævnt ovenfor – sandsynliggøres, at der med sådanne salgsbeslutninger som udgangspunkt ikke opstår tab.

I forlængelse heraf foreslås provenufonden nedlagt for fremtidige salg. Boligorganisationen administrerer herefter salget, hvorved opnås en betydelig forenkling af salgsordningen.

Herudover foreslås ordningen forenklet på en række punkter. Det foreslås, at der ikke stilles krav om, at salget skal organiseres i salgsrunder med en årlig tilmeldingsperiode. Salget vil kunne ske løbende, når en bolig bliver ledig, eller når en lejer melder sig som køber.

Boligorganisationen vil dog fortsat kunne organisere salget på en hensigtsmæssig måde, herunder beslutte at samle salget i 'runder'.

Som følge heraf skal der ikke udfærdiges regnskab for hver salgsrunde. I stedet bliver der tale om at bogføre de årlige salgsindtægter og -udgifter som en del af afdelingens årsregnskab. Er der i et regnskabsår underskud på salgsregnskabet, må underskuddet ved salg, hvor boligorganisationen enten selv eller sammen med kommunalbestyrelsen har truffet beslutningen om salg, dækkes ved, at afdelingen optager lån hertil enten fra boligorganisationen eller fra andre långivere. Lånet tilbagebetales ved førstkommande overskud på salgsregnskabet. Hvis de fremtidige indtægter ved salget ikke rækker til at indfri lånet, må boligorganisationen selv i sidste ende bære tabet.

Ved salg besluttet af kommunalbestyrelsen uden boligorganisationens medvirken dækkes et eventuelt underskud ved et lån fra Landsbyggefonden, som ligeledes tilbagebetales ved

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

førstkommende overskud. Opstår der i sidste ende tab ved salget, dækkes det som nævnt ovenfor af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

Det foreslås, at der i den nye salgsordning opretholdes en sondring mellem afdelinger i udsatte boligområder og andre boligafdelinger for så vidt angår fordelingen af nettoprovenuet. For boligafdelinger i udsatte områder vil størstedelen af nettoprovenuet fortsat kunne gå til medfinansiering af en helhedsplan svarende til reglerne i den permanente ordning. For alle andre boligafdelinger opretholdes provenufordelingen fra forsøgsordningen, således at provenuet primært går til refusion af offentlige udgifter til grundkapital og ydelsesstøtte. I begge tilfælde foreslås det dog af forenklingshensyn, at der indbetales et fast beløb på 6.500 kr. pr. solgt bolig til den fremtidige ejerforening/grundejerforening, som de solgte boliger er omfattet af. Beløbet indeksreguleres efterfølgende med nettoprisindekset.

Fordelingen mellem stat og kommune foreslås at ske på grundlag af deres andel af den samlede offentlige støtte, der ydes til nye almene familieboliger på det pågældende tidspunkt svarende i princippet til den gældende fordeling, jf. lovens § 96 k, stk. 6. Kommunens andel overføres til en konto i Landsbyggefonden, hvorfra kommunen vil kunne få refunderet 40 pct. af grundkapitalen til nye almene familieboliger. Midler, som ikke inden for 10 år er anvendt af kommunen, overføres til Landsbyggefondens nybyggerifond med henblik på refusion af statslige udgifter til nybyggeri.

Den nævnte fordeling af nettooverskuddet ved salget foreslås også at skulle gælde i forbindelse med uafhængigt salg.

Det foreslås i den nye salgsordning, at der kun i situationer, hvor kommune og boligorganisation er enige om salget, kan ske salg af ledige boliger. Det foreslås, at det i så fald kan ske uden antalmæssige begrænsninger, idet den kommunale anvisningsret fortsat skal respekteres. Det lægges hermed op til parterne at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at sælge ledige boliger også i ikke-problemramte afdelinger. I en række af disse vil det hermed være muligt at gribe forebyggende ind i forhold til udviklingen i beboersammensætningen. I afdelinger med stor søgning vil parterne kunne tage hensyn til ventelisten og derfor aftale, at salg af ledige boliger ikke er en mulighed.

For at undgå, at retten til et rente- og afdragsfrit lån udgør en barriere for boligorganisationernes tilslutning til salg, foreslås det, at retten afskaffes og i stedet erstattes af en mulighed, som beslutes i henhold til beslutningskompetencen.

Det foreslås således, at kommunalbestyrelse og boligorganisation ved fælles beslutning lokalt kan aftale, at der skal ydes dette lån. Hvis muligheden aftales, kan de lejere, som enten køber deres egen bolig eller køber en ledig bolig i afdelingen, få det nævnte lån.

Ved uafhængigt salg træffer enten kommunalbestyrelsen eller boligorganisationen beslutning, om der i den givne sag skal være mulighed for at yde lån.

Lånet vil i begge tilfælde skulle finansieres af midlerne fra salgsprovenuet. Hvis beslutningen om salg er truffet af boligorganisationen, og hvis salgsprovenuet ikke er tilstrækkeligt til at dække lånet, må afdelingen optage et lån. Kan afdelingen ikke tilbagebetale dette lån med midlerne fra fremtidige salg, og der således i den sidste ende viser sig at være et tab, foreslås tabet dækket af boligorganisationen. Hvis salgsbeslutningen derimod er truffet af kommunalbestyrelsen, foreslås et eventuelt underskud dækket med et lån fra Landsbyggefonden, ligesom et eventuelt tab foreslås dækket af Landsbyggefonden med midler fra nybyggerifonden.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Med henblik på at opnå en mere balanceret beboersammensætning i de udsatte almene boligområder er det hensigten fremover at lempe den gældende godkendelsespraksis, således at socialministeren kan godkende, at der kan ske salg til tredjemand efter lovens § 27 i udsatte boligområder omfattet af en godkendt helhedsplan, idet det vil kunne medvirke til en positiv udvikling i områderne, at der etableres flere ejerformer.

Ved samlet salg af flere almene boliger, for eksempel familieboligerne i en hel bygning, vil salget kunne ske til en privat ejer eller til en andelsboligforening. I begge tilfælde bliver de almene lejere, som fortsat ønsker at være lejere, til private lejere. Som omtalt ovenfor i punkt 2.2.1. er der hverken i lovgivningen eller i retspraksis taget stilling til, om de gældende regler fører til, at de tidligere almene lejere kun vil være omfattet af lejelovens regler og ikke af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje m.v., selv om disse regler gælder i den pågældende kommune og vil gælde for nye lejere, der flytter ind i ejendommen. Der er derfor behov for at fastsætte en række overgangsbestemmelser for de hidtidige almene lejere med henblik på at afklare parternes retsstilling ved overgangen fra det almene til det private regi.

Det foreslås, at det som udgangspunkt skal være lejelovgivningen for privat udlejning, der er gældende for de lejere, som vælger at blive boende i de lejligheder, der afhændes til en privat erhverver eller en andelsboligforening.

Dette indebærer, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, kun kan videreføres, såfremt de er forenelige med den private lejelov og dermed ikke i strid med ufravigelige regler heri. Lejerne kan således ikke bevare de rettigheder, de har haft som almene lejere, i det omfang en privat ejer ikke vil være i stand til at opfylde rettighederne. Overgangen til status som privat lejer indebærer således bl.a., at de beboerdemokratiske rettigheder for almene lejere ikke kan opretholdes. Beboerne vil i stedet kunne benytte den private lejelovgivnings regler om beboerindflydelse, herunder muligheden for at etablere beboerrepræsentation.

Det foreslås således, at lejerne bliver omfattet af samme regelsæt som de lejere, der flytter ind i ejendommen efter afhændelsen, dvs. lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, med de modifikationer, der er foreslået som overgangsbestemmelser for de tidligere almene lejere. Når der efterfølgende sker genudlejning, vil de nye lejeforhold derimod fuldt ud kunne tilpasses den private lejelovgivning, således at der ikke længere i de enkelte lejeforhold indgår vilkår, som udspringer af det tidligere almene lejeforhold, medmindre parterne ønsker dette.

Overgangen til privat udlejning indebærer også som udgangspunkt, at lejen fastsættes efter lejelovgivningens regler. For at undgå pludselige lejestigninger som følge af salget, opretholdes den gældende balanceleje imidlertid i en overgangsperiode, hvis balancelejen (inkl. eventuelle forbedringsforhøjelser) er lavere end den leje, der kan fastsættes efter lejelovens respektive boligreguleringslovens regler. Erhververen vil således ikke kunne forlange lejeforhøjelse, selv om en leje beregnet efter den private lejelov eller efter boligreguleringsloven er højere end den gældende balanceleje.

Denne balanceleje foreslås nettoprisindeksreguleret, indtil reguleringen bringer lejen op på niveau med den leje, der højst kan kræves efter lejelovens respektive boligreguleringslovens bestemmelser. Herefter beregnes lejen udelukkende efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Hvis balancelejen er højere end den leje, der højst kan kræves efter lejelovens henholdsvis boligreguleringslovens regler, foreslås det, at lejen skal nedsættes til dette niveau, og lejen skal herefter beregnes efter de samme regler, som gælder for nye lejere.

For ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1991, kan der efter lejelovgivningen aftales fri leje. Det samme gælder i visse lejemål, der ombygges fra erhverv til beboelse, og for visse nyindrettede tagboliger og boliger i påbyggede etager. For sådanne boliger i almene ejendomme er det foreslået, at balancelejen skal kunne opretholdes, så længe de tidligere almene lejere bor i ejendommen, og at lejen skal kunne nettoprisindeksreguleres. Lejerne opretholder herved den leje, de har aftalt, da de indgik lejeaftalen som almene lejere, uanset om denne leje er lavere end den leje, der ville kunne være krævet som fri leje.

Ved afhændelsen af de tidligere almene boliger til en privat udlejer bliver huslejenævnet kompetent til at afgøre uenighed imellem lejere og udlejeren på de områder, som fremgår af lejeloven henholdsvis boligreguleringsloven. Samtidig foreslås, at huslejenævnet skal kunne afgøre tvister mellem udlejeren og lejerne om de særlige overgangsregler vedrørende lejens størrelse og regulering.

Med hensyn til beboerindskud foreslås det, at lejeren i videst muligt omfang stilles på samme måde, som lejeren efter kontraktforholdet med den almene udlejer var stillet før afhændelsen af ejendommen til en privat erhverver. Indskuddet foreslås derfor konverteret til depositum i lejeforholdet, uden at det konverterede beløb skal kunne reguleres.

I forslaget indgår, at de beløb, der efter § 68 i lov om almene boliger m.v. er henlagt til hovedstandsættelse, til fornyelse af tekniske installationer og til normalstandsættelse af lejligheder ved fraflytning samt indestående på indvendige vedligeholdelseskonti for så vidt angår den del af ejendommen, som afhændes til en privat erhverver, skal følge ejendommen, når den afhændes. De henlagte beløb skal dermed som udgangspunkt udbetales til erhververen. Disse hensættelser er sammenlignelige med de beløb, der efter boligreguleringsloven afsættes efter boligreguleringslovens § 18 b. Det foreslås derfor, at de hensatte beløb til hovedstandsættelse af ejendommen og til fornyelse af dens tekniske installationer skal indbetales til ejendommens konto efter boligreguleringslovens § 18 b i Grundejernes Investeringsfond, hvis boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje gælder for ejendommen.

I forlængelse heraf er det foreslået, at socialministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om opgørelsen af de beløb, der skal udbetales ved overdragelsen af ejendommen, ligesom ministeren skal kunne fastsætte nærmere regler om indbetalingen af beløb, der skal indsættes på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 b.

Endelig er det foreslået, at de beslutninger om vedligeholdelse, den almene udlejer har truffet efter almenlejelovens § 25, stk. 1, og det vedligeholdelsesreglement, der er udarbejdet efter almenlejelovens § 25, stk. 2, også efter afhændelsen skal gælde for lejerne i de lejligheder, der var udlejede ved afhændelsen. Det vil således være det aftalte om vedligeholdelse, der også vil gælde for de tidligere almene lejere, der bliver boende i ejendommen efter afhændelsen, herunder almenlejelovens bestemmelser og bestemmelserne i vedligeholdelsesbekendtgørelsen.

Afhændelse til en andelsboligforening kan ske enten via tilbudspigten i lejeloven, hvor udlejer kan kræve, at mindst halvdelen af lejerne er medlemmer af foreningen, eller direkte til foreningen efter andelsboligloven, hvor der kræves, at mindst 1/3 af lejerne er medlemmer. Der er behov for at sikre en rimelig tilslutning blandt lejerne til dannelsen af en andelsboligforening

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

for at sikre det bedst mulige økonomiske grundlag for den kommende andelsforening. Det foreslås derfor, at det ved afhændelse til en andelsboligforening kræves, at mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne skal være medlemmer af andelsboligforeningen ved ejendommens erhvervelse.

Det foreslås derfor, at socialministeren får mulighed for at godkende, at nettooverskuddet ved salg af boligafdelinger eller grunde, der sker som led i en helhedsplan for et udsat boligområde - efter forholdsmæssig indfrielse af lån i afdelingen - helt eller delvist kan anvendes til finansiering af helhedsplanen i stedet for en ekstraordinær indfrielse af lån i afdelingen. I forlængelse heraf er det endvidere hensigten at fastsætte, at Landsbyggefonden ikke skal kompenseres for mistede fremtidige indtægter som følge af salget. Hermed vil reglerne for provenuanvendelse svare til reglerne for salg af boliger til lejerne i problemramte boligområder efter både den eksisterende permanente salgsordning og den nye foreslåede samlede salgsordning

Vi fremsendte til høringsudgaven af lovforslaget sammen med Danmarks Lejerforeninger følgende kommentarer:

Høringsudkastet er en delvis udmøntning af boligaftalen af 8. november 2010 mellem Regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. I lighed med de tidligere aftaler af denne art, er der tale om lovgivning, der gennemføres af et snævert flertal i folketinget.

Lejerorganisationerne bemærker, at Det radikale Venstre på det boligpolitiske område som ved aftalen om styringsreformen for den almene sektor nu har valgt at slutte op om en borgerlig boligpolitik, trods det forhold, at man peger på S og SF som regeringsgrundlag efter det nært forestående valg. Det radikale Venstres har på denne måde låst for at reformere boligpolitikken på det almene udlejningsområde.

Et element i lovforslaget er at gøre forsøgsordningen vedrørende salg af almene boliger til lejerne permanent. Forsøgsordningen, der var en udmøntning af regeringens værdipolitik, blev vedtaget d. 4. juni 2004 af et snævert flertal i folketinget (V, K og DF). Formålet var at gøre det muligt for flest mulige at blive ejere, uanset at man hermed svækkede den almene udlejningssektor.

Senere gennemførte V, K og DF d. 12. juni 2008 en lovændring og indførte sideløbende den såkaldte permanente salgsordning. Denne gjorde det muligt for boligorganisationer og kommuner i fælleskab at gennemføre salg af almene boliger til ejerboliger som led i helhedsplaner for udsatte boligområder.

Lejerorganisationerne er imod salg af almene boliger, uanset det sker som led i løsning af boligsociale problemer eller som en generel mulighed. Lejerorganisationerne deler Regeringens ønske om at blande befolkningssammensætningen i de forskellige boligformer, men de foreslåede midler rammer helt forkert.

Hvis Regeringen virkelig ønskede at fremme en blanding af befolkningen på tværs af indkomst- og socialgrupper, så burde man sidestille de økonomiske og boligsociale vilkår i de forskellige boligformer. Når de mere velstillede vælger ejerbolig, er det ikke på grund af en lang ventetid til almene boliger, men fordi skattelovgivningen og kreditlovgivningen giver ejerboligvalget betydelige særfordele. Denne økonomiske favorisering af de bedrestillede i boligvalget er et

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

bevidst valg fra Regeringens side, idet flere af dens ministre åbent har meddelt, at grunden er et ideologisk ønske om at fremme ejerboligvalget.

Også andre dele af Regeringens boligpolitik fører i den forkerte retning:

Når Regeringen har afvist at indføre en boligsocial forpligtelse i den private udlejningssektor, fører det til en øget boligsocial opsplitting af befolkningen.

Når Regeringen har afvist at gribe ind over den fordobling af huslejen, der følger af den omfattende modernisering af de privat udlejningslejligheder ved genudlejning, fører det til en øget boligsocial opsplitting af befolkningen.

Når Regeringen afviser at sikre, at andelsboligerne ikke stiger voldsomt i pris på grund af omsiggribende valuarvurderinger, fører det til en øget boligsocial opsplitting af befolkningen.

I denne situation gør Regeringens aktuelle lovforslag kun ondt værre. Salg af almene boliger er uforsvarligt, når der mangler betalelige boliger til lavindkomsterne.

Fire skræmmende scenarier

Regeringens forslag vil åbne for følgende scenarier, som alle vil have ødelæggende boligsociale og beboerdemokratiske konsekvenser

Scenarie 1

På et afdelingsmøde i en såkaldt udsat afdeling vedtager et almindeligt flertal af de 25 fremmødte lejere ud af afdelingens 100 lejere, at anmode boligorganisationen og kommunalbestyrelsen om at træffe en beslutning om salg af blok 8 i afdelingen til en af lejerne i blok 8 etableret andelsboligforening. Anmodningen til kommunen behøver ikke at komme fra en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde, men kan også komme fra enkeltlejere.

Kommunalbestyrelsen og Boligorganisationen er positive, og træffer herefter beslutning herom. Beslutningen gennemføres som almindeligt salg.

Afdelingen skal ikke godkende beslutningen, da den ikke har formel indflydelse på beslutningen. Herefter vedtager de 10 lejere i blok 8 med 51 % opbakning i den af dem stiftede andelsboligforening, at købe blok 8.

Prisen sættes til 30 % under markedsprisen for tilsvarende bolig som ejerlejlighed.

Markedsprisen er den pris, en privat investor vil give for ejendommen, hvis den sælges til en privat investor som udlejningsejendom. Prisen beregnes som den tilbagediskonterede værdi af den omkostningsbestemte leje. Hermed ligger prisen erfaringsmæssigt 25 – 35 % under prisen som ejerlejlighedsprisen, som fx er sat til 1.6 mio. kr.. Det skyldes beregningsgrundlaget for andelsboligkøbet, at der ved senere individuelt salg gælder maksimalpris for andelsboligen, at andelshaverne hæfter solidarisk, og at andelen har ringere finansieringsmuligheder end en ejerlejlighed.

Andelshaverne kan dermed købe andelsboligen for 1,2 mio. kr.

Andelshaverne i blok 8 har nu købt sig fri af kommunens boligsociale anvisningsret, de er ikke underkastet beboermaksimum, de har ret til at lade lejligheden gå i arv eller måske videreformidle lejligheden til deres børn eller gode venner, de skal ikke betale ejendomsværdiskat og de kan, om tiderne vil det, blive vindere i det boligøkonomiske lotteri om kapitalgevinster, som også andelsboligerne er blevet en del af.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Lejerorganisationer frygter, at en række mindre boligorganisationer vil give efter for de bedrestillede pres, og benytte denne mulighed for frasalg af enkelte dele af afdelingen med henblik på en successiv overgang til en mere favorabel ejerform.

De lejere, der ikke bliver medlem af andelsboligforeningen, overgår til lejevilkår delvist på vilkår efter den private lejelovgivning. Bliver et køleskab nedslidt, kan det for eksempel føre til, at andelsboligforeningen skriver rundt til medlemmerne efter et slidt, men brugeligt køleskab, som kan installeres hos lejeren.

Senarie 2

På et afdelingsmøde vedtager et almindeligt flertal af de 20 fremmødte lejere ud af afdelingens 40 lejere, at anmode kommunalbestyrelsen om at træffe en beslutning om at åbne for salg af lejelejlighederne i afdelingen til ejerlejligheder.

Kommunalbestyrelsen er lydhør, og træffer herefter beslutning herom. Beslutningen godkendes af Socialministeren. Afdelingen godkender efterfølgende beslutningen ved en urafstemning, hvor 80 % af lejerne stemmer for. Umiddelbart ser det for lejerne ikke ud til, at beslutningen belaster lejerne. Boligorganisationen siger fra, men beslutningen gennemføres som uafhængigt salg.

En ejendomsmægler vurderer, at lejlighederne skal koste 1,6 mio. kr. stykket. I forbindelse med finansieringen beregnes et 30-årigt rente og afdragsfrit lån, som betales af det provenu, boligorganisationen/afdelingen opnår ved salg.

De ressourcestærke beboere har nu købt sig fri af kommunens boligsociale anvisning og reglerne om beboere maksimum. Erfaringerne viser, at det bliver de bedste boliger i denne del af den almene sektor, der sælges fra.

Lejerorganisationer kan ikke tilslutte sig en sådan asocial boligpolitik, hvor de bedrestillede kan købe sig ud af problemerne i den almene boligsektor.

For de resterende lejere opstår der en række problemer, som mange i første omgang ikke er opmærksomme på. For ejerne i bebyggelsen er ikke i samme grad som lejerne tvunget til at følge husordens bestemmelser om støj, om hundehold, og om fremleje af lejligheden. Det er nærmest umuligt at sikre, at ejerne eller lejerne i de efterfølgende ofte udlejede ejerlejligheder efterlever husorden. Ligeledes er ejerne undtaget de følgevirkninger, der er for lejerne, hvis der er tale om truende adfærd eller overskridelse af reglerne om beboermaksimum.

Senarie 3

Boligorganisationen og kommunen beslutter på grund af udlejningsvanskeligheder på trods af massiv protest fra lejerne i afdelingen at sælge alle de 60 lejligheder (heraf 15 tomme) i afdeling 544 til en privat investor, f.eks. Barfoed Ejendomme. De 45 lejere kan ikke på grund af manglende privatøkonomisk formåen få tilstrækkelig tilslutning til køb gennem stiftelse af en andelsboligforening.

Lejerne i den almene afdeling løftes nu over på den private lejelovgivning. Lejlighedernes leje følger nu nettoprisindekset, da førlejen ligger over lejen efter boligreguleringsloven.

Lejerne mister deres beboerdemokratiske rettigheder, og de kan ikke længere selv beslutte forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen eller i de enkelte lejemål.

Hvis det er en ældre almen ejendom moderniserer Barfoed lejlighederne ved genudlejning, hvis det er en nyere ejendom, ibrugtaget efter 1991, sættes lejen fri ved genudlejning. Ejendommen glider ud af den boligsociale anvisning. Lejlighederne vil blive udlejet ny istandsat med klausul

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

om ny istandsættelse ved fraflytning. Hermed bliver lejerne forpligtet til at betale en væsentlig større fraflytningsregning, end hvis boligen var udlejet efter de almene regler..

Lejerorganisationer kan ikke støtte denne forringelse af lejernes vilkår.

Scenarie 4

Samme som senarie 3, dog med den variation, at salget af afdelingens kommer efter eller i forbindelse med en konflikt med boligorganisationens administration, utilfredshed med boligorganisationens brug af ”overtrufnings-paragraffen” eller kommunens brug af den boligsociale anvisning.

En alternativ beboerdemokratisk politik, der åbner for, at afdelingen kunne skifte administration, at afdelingen bevarer sin selvstændighed, eller at afdelingen kunne få indflydelse på kommunernes anvisningsret har Regeringen desværre afvist. Det fremgik af Regeringens afvisning af de ændringsforslag, som lejerorganisationerne fremlagde i forbindelse med udvalgsarbejdet i 2009 om ændringen af styreformerne i den almene udlejningssektor.

Herudover fremlagde vi en række ændringsforslag til enkelte bestemmelser, således at det blandt andet blev præciseret, at forslaget skal gælde uanset om boligerne er beliggende i kommuner med huslejeregulering eller uregulerede kommuner, at depositum maksimalt kan udgøre et beløb svarende til 3 måneders leje på afhændelsestidspunktet, at ved salg efter § 75 b, hvor salget sker mod boligorganisationens ønske, bør der derimod *ikke* dispenseres fra kravet om tilbagebetaling af offentlige lån mm, og at det forhindres, at en kommune og en boligorganisation laver ”skuffeprojekter”, som først kommer til udførelse flere år efter godkendelse af salget på et afdelingsmøde

Lovforslaget skal tredje behandles den 25. maj 2011. I betænkningen kom følgende forslag:

Socialministeren foreslog, at lejere, der har udnyttet den individuelle råderet før afhændelsestidspunktet, får ret til ved fraflytning at få samme godtgørelse, som de ville have været berettigede til, hvis lejeforholdet fortsat havde været omfattet af reglerne for almene boliger. Samtidig foreslås det, at den private udlejer skal kunne foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Et mindretal (S og SF) foreslog, at der kun kan ske salg i udsatte almene boligafdelinger, samt at man bevarede lovens § 80 f, jf. lovforslagets § 1, nr. 10, vedrørende nettoprovenuet ved salg af almene boliger efter kapitel 5 a som led i opremsningen af Landsbyggefondens indtægter. Det ville herved fortsat komme til at fremgå af lovens kapitel 6 om Landsbyggefonden, at dette nettoprovenu indgår som en del af fondens indtægter. Der ville således ikke være tale om nogen realitetsændring

4.2 B 115 Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning af private udlejningsboliger.

Fremsat blev fremsat af Socialdemokraterne den 1. april 2011.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Forslaget skal forbedre lejeres tryghed og retsstilling ved fraflytning af private udlejningsboliger. Folketinget pålægger regeringen senest ved næste folketingsårs start at fremsætte lovforslag, der sikrer lejere i private udlejningsboliger:

1. at de ikke kan forpligtes til nyistandsættelse ved fraflytning,
2. at der er priskonkurrence ved istandsættelse af en lejlighed,
3. at der indføres obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter,
4. ret til godtgørelse for eget arbejde og
5. at udlejere, såfremt parterne er uenige, skal indbringe tvisten for huslejenævnet.

Beslutningsforslaget er en let revideret genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 23 fra folketingsåret 2004-05, 2. samling. Forslagsstiller motivere forslaget med følgende:

”Fraflytningstvister er den mest hyppige tvistform i huslejenævnene. Mange lejere får alt for store regninger ved fraflytning, regninger, der er vanskelige at se den saglige begrundelse for. Hvor den almene udlejningssektor efterhånden er kommet væk fra de store regninger til lejeren ved fraflytning, er dette problem nu blevet mere og mere almindeligt i den private udlejningssektor. Eksempelvis kræves der ofte en meget dyr nyistandsættelse ved fraflytning af en privat lejlighed, hvor der på det almene område kun må kræves en normalistandsættelse.

Det foreslås derfor, at lejeloven ændres således, at lejerens retsstilling ved fraflytning styrkes, så udlejeren ikke kan kræve nyistandsættelse ved fraflytning, og så lejeren bedre kan gennemskue og påvirke de istandsættelsesomkostninger, der er forbundet med fraflytning af en lejlighed.

Forbedring af lejerens retsstilling på dette område vil sikre lavere fraflytningsomkostninger for lejerne i en række tilfælde og skabe større tryghed for lejerne omkring fraflytning i almindelighed.”

Forslagsstillers bemærkninger til forslagens enkelte bestemmelser:

Ad 1. Lejere kan ikke forpligtes til nyistandsættelse ved fraflytning

Ved udlejning af privatejede lejligheder er det blevet mere og mere almindeligt, at de private udlejere, som en betingelse for udlejning af lejligheden, kræver, at lejeren skriver under på, at lejemålet skal afleveres nyistandsat. Det sker ved afkrydsning af »ja-rubrikken« i lejekontraktens § 7 (jf. Socialministeriets hjemmeside om lejekontrakter, Typeformular A. 8. Udgave: <http://www.sm.dk/Temaer/By-bolig/Studie-og-ungdomsboliger/Lejeboliger/Lejekontrakter/Sider/Start.aspx>). Det er nødvendigt for at kunne kræve, at lejligheden skal afleveres nyistandsat, at udlejeren også stiller en nyistandsat lejlighed til rådighed ved indflytningen.

Dette system har medført, at ikke bare lejeren udsættes for meget høje istandsættelsesregninger ved fraflytning, men også at udlejeren i nogle tilfælde stilles i en helt urimelig situation.

For lejeren betyder det lille kryds i »ja-rubrikken« i § 7, at lejeren underskriver en potentielt meget høj fremtidig fraflytningsregning.

En nyistandsættelse ved fraflytning betyder, at der ikke bare skal foretages normalistandsættelse, dvs. tapetsering og maling af vægge, men at træ og jern også skal nymales, ligesom gulvet skal afhøvles og nylakeres. Det er ikke usædvanligt, at dette fører til en istandsættelsesomkostning på mellem 25.000 og 30.000 kr. For de fleste lejere er det en alt for høj omkostning ved fraflytning. Mange udlejere kan desuden se det u hensigtsmæssige i, at systemet indebærer, at selv om en lejlighed kun har været beboet i et halvt år, er udlejeren nødt til at bede om nyistandsættelse for at kunne sikre, at også den næste udlejning af lejligheden betyder, at lejeren skal aflevere

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

lejligheden nyistandsat. Så selv om en lejer ikke engang har nået at hænge billeder op på væggene, kan fraflytning medføre, at lejeren skal betale for nyistandsættelsen.

Det foreslås derfor, at det ikke kan aftales, at lejemålet skal afleveres nyistandsat, men at det i stedet kan aftales, at lejemålet skal afleveres normalistandsat, som man kender det fra den almene boligsektor (jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010 om leje af almene boliger, § 26).

Forslaget ændrer ikke ved, at det fortsat frit kan aftales, om det er lejeren eller udlejeren, der skal stå for den løbende indvendige vedligeholdelse under lejemålets beståen.

Ved fraflytning vil det gælde, at det kan aftales, at lejemålet skal afleveres normalistandsat. Det betyder, at lejeren skal aflevere lejemålet med nytapetserede/nymalede vægge og nyhvidtede/nymalede lofter. Det skal ikke kunne aftales, at normalistandsættelse indebærer, at lejeren skal aflevere nyafhøvlende/nylakerede gulve og nymalede indfatninger, fodpaneler, køkkener, døre, radiatorer etc. Kort sagt skal det fremover ikke være muligt at aftale nymaling af træ og jern ved fraflytning. En aftale om at aflevere lejemålet normalistandsat forudsætter, som det allerede er gældende, at lejemålet også er normalistandsat ved indflytning.

Den anden mulighed er, at parterne kan aftale, at lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelsen bortset fra slid og ælde. Denne mulighed er gældende allerede i dag.

Det understreges, at lejeren selvfølgelig fortsat skal betale for misligholdelse.

Ad 2. Priskonkurrence ved istandsættelse af en lejlighed

Uanset om istandsættelsesomkostningerne for en lejlighed er bundet til en aftale om at aflevere lejligheden nyistandsat, eller der er tale om, at lejeren skal betale for misligholdelse, er det nødvendigt, at det sikres, at der er priskonkurrence om de enkelte istandsættelsesarbejder i lejemålet.

Efter de gældende regler har lejeren yderst ringe mulighed for at sikre priskonkurrence om de istandsættelsesarbejder, der skal udføres i lejemålet, uanset hvor meget lejeren skal betale heraf. Ofte præsenteres lejeren for en lejekontrakt, hvor udlejeren i kontraktens § 11 endda betinger sig, at det er udlejeren, der suverænt bestemmer, hvilken håndværker der skal udføre istandsættelsesarbejderne (jf. Socialministeriets hjemmeside om lejekontrakter, Typeformular A. 8. Udgave: <http://www.sm.dk/Temaer/By-bolig/Studie-og-ungdomsboliger/Lejeboliger/Lejekontrakter/Sider/Start.aspx>). Både små og store udlejere har aftaler med håndværksvirksomheder, der istandsætter ved fraflytning. Det er ligeledes ikke ualmindeligt, at udlejeren ejer håndværksvirksomheden, som udlejeren vælger til at udføre arbejderne i lejemålet.

De siger sig selv, at dette system ikke sikrer reel priskonkurrence, når istandsættelsesarbejderne ved fraflytning skal udføres.

Det foreslås derfor, at udlejeren forpligtes til at udbyde arbejderne i underhåndstilbud, og at udlejeren i den forbindelse forpligtes til at tilbyde lejeren at pege på en deltager.

Såfremt udlejeren ikke overholder dette, må istandsættelsesomkostningerne stå for udlejerens egen regning.

Ad 3. Obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter

Ofte er der i forbindelse med tvister ved fraflytning af lejemål tvivl om, hvilke mangler der var i lejemålet ved indflytning, hvilke mangler der skal udbedres af lejeren, og hvilke mangler der skal udbedres af udlejeren.

I den almene udlejningssektor har man løst dette ved at indføre obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter (jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010 om leje af almene boliger, § 14 og 94).

Ved indflytning udarbejdes en rapport over lejemålets tilstand, og det gør der også ved fraflytning. Systemet indebærer også, at der udføres et syn af lejligheden, hvor både lejeren og

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

udlejerens/administratoren er til stede. Hermed er der skabt et grundlag for langt færre konflikter og uenigheder om istandsættelsen ved fraflytning.

Dette giver øget tryk for parterne og vil i høj grad være procesbesparende for landets huslejenævn.

Systemet med ind- og fraflytningsrapporter forøger desuden parternes retssikkerhed, og det har været en væsentlig begrundelse for, at beboerklagenævnene, der behandler tvister om fraflytning i den almene udlejningssektor, forholdsmæssigt har langt færre tvister om fraflytning end de private huslejenævne.

I ejendomme med beboerrepræsentation skal beboerrepræsentationen indbydes til ind- og fraflytningssyn, og det foreslås, at såfremt beboerrepræsentanten ikke er indkaldt hertil, kan dette komme udlejerens til skade ved afgørelse af en eventuel tvist om istandsættelsen af lejligheden ved fraflytning.

Det foreslås endvidere, at beboerrepræsentanten kompenseres for tabt arbejdsfortjeneste efter de almindelige regler herfor i forbindelse med fraflytningssyn.

Ad 4. Lejere har ret til godtgørelse for eget arbejde

Socialministeriets undersøgelse af budgetlejen 2002 viste, at omkring 63 pct. af lejemålene har en aftale, hvor lejeren er forpligtet til at betale til en indvendig vedligeholdelseskonto (jf. Private udlejningsejendommens budgetleje 2002. Socialministeriet 2003).

I forbindelse med indflytning i en ikke nyistandsat lejlighed er det ikke ualmindeligt, at udlejerens tilbyder lejeren selv at foretage istandsættelse af lejligheden for det beløb, der står på den indvendige vedligeholdelseskonto. Såfremt lejeren anvender den af udlejerens påbudte håndværker eller selv hyrer en håndværker, trækkes regningen (udgifterne til materialer og løn) fra den indvendige vedligeholdelseskonto. Ikke sjældent foreslår udlejerens imidlertid, at lejeren selv maler, og at lejeren af den indvendige vedligeholdelseskonto kan få godtgjort udgifter til indkøb af maling.

For at ligestille lejeres mulighed for at få godtgørelse for eget arbejde med de muligheder, beboere i andre boligformer har, foreslås det, at lejeren, såfremt vedkommende ønsker det, får ret til en godtgørelse for eget arbejde i forbindelse med istandsættelsen i henhold til de almindelige regler, der gælder for dette på andre, lignende områder. Der ændres selvfølgelig ikke ved, at udlejerens kan gøre indsigelse over for arbejdet, såfremt arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Ad 5. Udlejerens skal, såfremt parterne er uenige, indbringe tvisten for huslejenævnet

Opstår der en tvist mellem udlejerens og lejeren i forbindelse med en fraflytning, er der i gældende lovgivning ingen bestemmelser, der foreskriver, hvem der skal indbringe tvisten for huslejenævnet. En del udlejere indbringer, når de erfarer en uenighed med lejeren om istandsættelsesforpligtelserne eller omkostningerne ved fraflytning, automatisk denne tvist for huslejenævnet. Andre udlejere gør ikke noget. Herefter er det op til lejeren at indbringe tvisten for huslejenævnet.

Det er en usikkerhed for lejeren og medfører ofte, at tvister i forbindelse med fraflytning afgøres med forsinkelser på 3-6 måneder.

Det foreslås derfor, at det præciseres i lejeloven, at udlejerens skal følge samme formkrav med hensyn til afgørelser af en tvist, som når udlejerens varsler lejeforhøjelser over for lejeren (jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 om leje § 48). Det vil sige, at udlejerens skal oplyse i den fremsendte fraflytningsopgørelse, at lejeren har 6 uger til at meddele udlejerens, såfremt lejeren ikke kan acceptere opgørelsen, og at udlejerens herefter har 6 uger til at indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt udlejerens vil opretholde sit krav.”

Vi har bidraget til udarbejdelsen af forslaget.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

4.3 B 114 Forslag til folketingsbeslutning om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje og udvendig og indvendig vedligeholdelse

FremSAT blev fremsat den 1. april 2011 af Socialdemokraterne.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen senest ved næste folketingsårs start at fremsætte lovforslag, der skal sikre:

- 1) At lejerens indbetalinger til depositum og forudbetalt leje forrentes svarende til diskontoen og tilfalder lejeren.
- 2) At lejerens indbetalinger til indvendig vedligeholdelse og lejers betaling til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 forrentes svarende til diskontoen og tilfalder disse konti.

Forslagsstiller har fremlagt følgende bemærkninger til forslaget

”Lejelovene for det private lejeboligmarked giver i dag mulighed for, at udlejer både i privat udlejningsbyggeri og i alment boligbyggeri kan kræve et depositum på op til 3 måneders husleje ved indgåelse af en lejekontrakt. Derudover kan udlejer kræve op til 3 måneders forudbetalt husleje. Disse beløb kan udlejeren kræve forhøjet i takt med, at huslejen stiger.

Langt de fleste udlejere anvender betaling af depositum som en sikkerhedsstillelse ved indgåelse af et lejemål. Socialdemokraterne finder, at brugen af depositum er en god måde at stille sikkerhed på for både lejer og udlejer ved indgåelse af et lejemål.

Socialdemokraterne mener dog også, at det må være rimeligt, at de penge, som lejer indbetaler som sikkerhed, forrentes til fordel for lejer, således at det svarer til at stille en sikkerhed i banken frem for hos udlejer.

Socialdemokraterne foreslår derfor, at det depositum og den forudbetalte leje, som lejeren indbetaler til udlejer, fremover forrentes svarende til diskontoen og tilfalder lejeren. Socialdemokraterne foreslår endvidere, at de beløb, som lejeren indbetaler til indvendig og udvendig vedligeholdelse, forrentes tilsvarende og tilfalder disse konti. På den måde vil renterne af de indbetalte beløb også komme lejerne til gode.”

Forslagsstiller har følgende bemærkninger til forslagens enkelte punkter

”Ad 1 Depositum og forudbetalt leje er penge, som lejeren betaler til udlejer inden lejeperiodens start. Et depositum står som sikkerhed for de udgifter, der måtte være, når lejeren fraflytter lejligheden, mens restbeløbet, efter modregning af udlejeres eventuelle krav, udbetales til lejeren, når lejeaftalen ophører. Forudbetalt leje er beregnet på at kunne »bos op« i perioden fra et lejemål er opsagt, og indtil lejeren fraflytter dette.

Ad 2 Lejers betaling efter boligreguleringslovens § 18 (konto for udvendig vedligeholdelse) er ikke penge, som tilhører lejeren som sådan og som denne frit kan disponere over, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010 om midlertidig regulering af boligforholdene. Det

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

er beløb, som udlejerens som led i opfyldelsen af dennes vedligeholdelsespligt skal afsætte på en særlig konto.

Lejers indbetaling til konto for indvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens § 22, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010 om leje, er heller ikke penge, som tilhører lejeren som sådan og som denne frit kan disponere over. Det er beløb, som lejer og udlejer efter lejelovens § 24 kan aftale, om udlejerens som led i opfyldelsen af dennes vedligeholdelsespligt skal afsætte på en særlig konto.

De skattemæssige konsekvenser af forslaget er belyst af den daværende skatteminister i svar til Boligudvalget på spørgsmål 57 af 19. februar 2009. (2008-09, BOU, alm. del, spørgsmål 57). Princippet er, at renteindtægter på fordringer er skattepligtige, jf. statsskattelovens § 4. Det anføres i ministerens svar, at udgangspunktet er, at renteindtægter vedrørende fordringer beskattes på forfaldstidspunktet. Renterne skal således beskattes i det indkomstår, hvori de forfalder, og dette uanset om de hæves eller anvendes i samme indkomstår eller først i et senere indkomstår. En undtagelse til udgangspunktet er, at renter af indestående på bank- og sparekasskonti skal medregnes til indkomsten i det år, hvor renterne tilskrives kontoen og dermed er forfaldne til betaling, uanset om renterne hæves eller ej.

Det vil afhænge af den konkrete udformning af forrentningsvilkårene, hvornår eventuelle renter vedrørende en lejers fordringer skal anses for at være forfaldne og dermed skal indgå ved opgørelsen af lejerens skattepligtige indkomst.

Det er SKAT's vurdering, at lejeren har en fordring på såvel det betalte depositum som den forudbetalte leje. Forslagsstillerne ønsker her, at reglerne udformes, således at en beskatning udskydes til udbetalingstidspunktet. SKAT finder derimod ikke, at lejeren har en fordring på lejers indbetaling til konto for indvendig vedligeholdelse og betaling efter boligreguleringslovens § 18 (konto for udvendig vedligeholdelse), fordi der ikke er tale om penge, som tilhører lejeren som sådan og som denne frit kan disponere over."

Vi har støttet forslaget, blandt andet ved at beregne virkningerne.

4.4 B 106 Forslag til folketingsbeslutning om etablering af transitrum for udenlandske hjemløse m.v.

Forslaget blev fremsat den 31. marts 2011 af Enhedslisten.

Efter forslaget pålægger Folketinget regeringen inden den 1. juni 2011 at ændre reglerne, så offentligt støttede herberger ikke mister deres støtte, hvis de lukker udenlandske hjemløse ind i varmen, og at etablere et femårigt forsøgsprojekt med transitrum til udenlandske hjemløse med henblik på akut hjælp og hjælp til tilbagevenden til hjemlandene.

Forslagsstillers bemærkninger til forslaget

Formålet med beslutningsforslaget er dels at få ændret reglerne, således at offentligt støttede herberger ikke mister deres støtte, hvis de lukker udenlandske hjemløse ind i varmen, dels at etablere transitrum til udenlandske hjemløse, således at de kan få den nødvendige hjælp og blive afklaret med henblik på en værdig hjemsendelse og hjælp til etablering af et værdigt liv i hjemlandet.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Målgruppen for transitrum er fattige udlændinge med hjemløshed, der opholder sig på gader og stræder og som regel ernærer sig ved at tigge, spille musik, samle flasker, sælge Hus Forbi m.m.

I 2007 fastslog velfærdsminister Karen Jespersen regeringens kurs over for udenlandske hjemløse med argumentet om, at Danmark ikke skal være »Europas varmestue« (1). Velfærdsministeren mente ikke, at de udenlandske hjemløse skulle hjælpes, og endte med at true offentligt støttede herberger med at tage bevillingerne fra dem, hvis de hjalp udenlandske hjemløse. Siden da er der ikke blevet færre, men flere udenlandske hjemløse. Men problemerne forsvinder ikke, blot fordi man som ansvarlig minister lukker øjnene og nægter at gøre noget ved dem. Forslagsstillerne foreslår derfor, at reglerne ændres, således at offentligt støttede herberger ikke bliver tvunget til at nægte udenlandske hjemløse at komme ind i varmen. Vi kan ikke være bekendt at lade folk dø af sult og kulde på gader og stræder.

I dag er både nationale og internationale eksperter enige om, at reglerne, der forhindrer offentligt støttede herberger i at lukke udenlandske hjemløse ind i varmen, er i strid med internationale konventioner. De juridiske eksperter er enige om, at Danmark bryder Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, når herbergerne nægter udlændinge adgang. Jurist Christoffer Badse ved Institut for Menneskerettigheder fastslår, at »Staten skal beskytte retten til livet. Det gælder også i forhold til helt basal omsorg som husly. Hvis det er livsfarligt at sove udenfor, og staten undlader at gribe ind, kan staten drages til ansvar for at have overtrådt konventionen«. EU's Agentur for Grundlæggende Rettigheder er enig i den betragtning (2).

Problematikken med fattige borgere, der ender som hjemløse i de vestlige lande, skaber et generelt problem i form af social dumping. Projekt UDENFOR fik i 2008, i samarbejde med en gruppe studerende, undersøgt de udenlandske hjemløses vilkår i Danmark. Undersøgelsen viser, at polske og danske arbejdsgivere udnytter og snyder de østeuropæiske hjemløse, f.eks. ved ikke at udbetale løn for udført arbejde eller betale for lidt i løn (3). Forslagsstillerne ønsker derfor med forslaget om transitrum at hjælpe den enkelte, sætte en stopper for den ulovlige udnyttelse af fattige udenlandske hjemløse og forebygge og modvirke social dumping i Danmark. Med baggrund i det stadigt stigende antal udenlandske hjemløse henvendte Mikkel Warming (EL), socialborgermester i Københavns Kommune, sig i 2008 flere gange til velfærdsminister Karen Jespersen om etablering af transitrum. Velfærdsministeren ville ikke tage ansvar for det stadigt stigende problem, men henviste dengang socialborgmesteren til Udlændingetjeneste og Justitsministeriet (4).

Forslagsstillerne foreslår, at regeringen i samarbejde med Københavns Kommune og med baggrund i kommunens erfaringer etablerer transitrum til udenlandske hjemløse. Formålet er ikke at blive »Europas varmestue«, men at tage et medansvar for den hjemløshed, der findes i Danmark. Hvis regeringen fortsat ønsker at udrydde hjemløsheden i Danmark, hvilket regeringen satte som mål i 2007, er et internationalt samarbejde en nødvendighed.

Forslagsstillerne foreslår følgende formål for transitrum:

- At udrede den hjemløses tilstand i forhold til helbred og ret til sociale ydelser i hjemlandet.
- At sikre nødvendige midlertidige ydelser, så som mad, overnatning, elementær sundhedsbehandling, tolkebistand og bistand til kontakt til hjemlandets myndigheder, relevante ngo'er og/eller familier.
- At planlægge og medvirke ved den hjemløses hjemrejse og modtagelse i hjemlandets sociale system.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Det nærmere indhold i tilbuddet er:

- Opsøgende arbejde og henvisning til transitrummet.
- Juridisk og socialfaglig rådgivning.
- Assistance til kontakt til hjemlandes myndigheder, hjemlandets ambassade i København, relevante ngo'er i hjemlandet og/eller familie i hjemlandet.

For at øge muligheden for at hjemsendelsen og integrationen bliver en succes, er det afgørende, at et transitrum samarbejder med og etablerer kontakt til hjemlandet. Det er vigtigt, at de offentlige myndigheder og ngo'er i Danmark samarbejder med og etablerer kontakt til myndighederne, ngo'erne og evt. familiemedlemmer i de respektive lande. På den måde vil man kunne skabe et bredere fundament for en succesfuld tilbagevenden til hjemlandet. En reel udredning af den udenlandske hjemløse og dennes behov kan kun blive en succes via et samarbejde på tværs af landegrænser. Det er vigtigt at bemærke, at transitrum er et tilbud, og derfor skal brugerne være indstillede på frivillig hjemrejse og på at samarbejde med myndigheder m.v. i hjemlandet.

Det har vist sig, at mange udenlandske hjemløse kommer fra lande som Rumænien, hvor fattigdommen er et kæmpe problem, og derfor kan vi ikke forvente, at der kan etableres tilbud i hjemlandet af samme karakter som det, der tilbydes i Danmark til danske hjemløse. Via et samarbejde med Danmark kan man imidlertid forestille sig, at hjælpen til de udenlandske hjemløse bliver mere succesfuld. På længere sigt kan sådan et samarbejde også føre til udvikling af best practice og udbredelse af idéen til andre europæiske lande, hvor de har lignende udfordringer.

Placering af transitrum kan evt. ske i forlængelse af allerede etablerede hjemløsetilbud som herberger, forsorgshjem m.v.

Finansieringen findes som en del af det løft af de kommunale økonomier, som oppositionspartierne har fremlagt i deres respektive økonomiske planer.

5. Huslejereguleringen i Mariagerfjord kommune

Som følge af debatten i Nordjylland om fordelene og ulemperne ved huslejereguleringen og TV"/Nords indslag herom har Mariager fjord kommune henvendt sig til Landsorganisationen, hvor man beder organisationen oplyse rækkevidden af boligreguleringsloven, især når det gælder udlejningsejendomme med mangler.

Vi har svaret kommunen med følgende:

”De seneste tal fra Danmarks Statistik for Mariagerfjord kommune viser, at kommunen pr. 1. jan. 2010 havde 4.383 beboede boliger, hvor husleje og lejervilkår styres af den private lejelovgivning. Hertil var der i kommunen ca. 12.368 ejerboliger, 1.680 almene boliger og 543 andelsboliger. Der var 2.033 boliger uden persontilmelding.

Spørgsmålet om indførelse af huslejeregulering omfattede derfor bovilkårene for 4.383 hustande i Mariagerfjord kommune, samt muligheden for at styre, hvad der sker med en del af boligerne uden persontilmelding.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Det er et stigende problem for mange kommuner, at dårlige udlejere opkøber faldefærdige ejendomme, og undlader at istandsætte og vedligeholde ejendommene.

Huslejenævnet kan i en ureguleret kommune efter lejelovens (LL) § 49 nedsætte lejen for en faldefærdig rønne, hvis lejer klager inden der er gået et år efter indflytningen. Efter et år, kan lejen kun nedsættes efter det lejdes værdi, hvis en varsling af forhøjelse af lejen medfører, at lejen vil overstige det lejdes værdi.

Så anvendelsen af LL § 49 kræver, at lejer hurtigt klager. I så fald kan huslejenævnet presse en udlejer til at opfylde sin vedligeholdelsespligt, ved fx at sætte det lejedes værdi til 100 kr. pr. kvm. årligt. Dette virker for nogle udlejere, medens andre udlejere er ligeglade, fordi istandsættelsesudgifterne er langt højere end lejetabet. Hvis udlejer i boligretten kan godtgøre, at sammenlignelige lejemål, uanset der foreligger en nævnsafgørelse, udlejes til en højere leje, sættes lejen op igen. Så alt i alt LL § 49 en ringe mulighed.

Hvis boligreguleringsloven er gældende i kommunen, kan Huslejenævnet efter Brl. § 22 stk. 3 pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder og fastsætte en tidsfrist. Nævnet kan sætte lejen ned, hvis udlejer ikke overholder fristen. Men allermest betydningsfuldt er det, at nævnet efter LL § 113a kan foranledige at udlejer, såfremt udlejer ikke har efterlevet en endelig afgørelse tre gange indenfor 2 år, mister retten til at administrere sin udlejningsbolig i en periode. Dette skræmmer en del udlejere.

Desværre gælder denne regel ikke, hvis ejerne kun ejer en udlejet beboelseslejlighed. Men reglen gælder for ejere, der har flere beboelseslejemål til udlejning, uanset om de ligger i samme ejendom.

Indførelsen af boligreguleringsloven betyder, at udlejer, såfremt udlejer ønsker lejeforhøjelse, skal varsle lejen efter småhusreglerne eller storhusreglerne. De fleste lejere i privat udlejning i Mariager fjord kommune bor i småhuse, dvs. udlejede ejendomme med 1 til 6 beboelseslejemål.

For disse ejendomme betyder boligreguleringsloven, at lejeændringer som hidtil kan varsles hvert andet år. Udlejer skal som hidtil ikke fremlægge en omkostningsbestemt legeberegning ved varslingen, men kan skrive, at lejen forhøjes, fordi udlejer mener, at det lejedes værdi er forøget.

Hvis lejen er uenig heri og vælger at klage, skal udlejer som hidtil indbringe varslingen for Huslejenævnet, som skønner det lejedes værdi ud fra kendskabet til lejeniveauet i tilsvarende lejemål i storhuse, som er reguleret efter omkostningsbestemt leje.

Hvis nævnet ikke har kendskab hertil, eller hvis sådanne ikke findes, hvilket nok vil være situationen i Mariager Fjord kommune, kan nævnet til forskel fra tidligere, beregne lejen ud fra ejendommens omkostninger. Dette vil efter LLO's erfaringer føre til, at der i et stykke tid, hvis lejer klager, ikke kan opnås lejeforhøjelse, fordi lejen i regulerede kommuner ligger lavere end lejen i uregulerede kommuner. Mange udlejere er uenige i denne kendsgerning, men det efter LLO's opfattelse for at neddroge den politiske nervøsitet ved at afskaffe huslejereguleringen.

Ved nyudlejning kan udlejer som hidtil frit aftale lejen med lejer, og lejer kan som hidtil bringe en tvist om lejeniveauet i huslejenævnet. Huslejenævnet kan her ved en tvist om lejen ligeledes beregne lejen efter omkostningerne.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Indførelsen af Boligreguleringsloven vil således på længere sigt holde lejeniveauet lavere end det ville være uden Boligreguleringsloven. Dette vil betyde en ikke uvæsentlig besparelse i kommunens udgifter til individuel boligstøtte, såsom boligsikring og boligydelse.

6. Nye tal for huslejeniveauet.

Boligportal.dk, som lever af at udbyde en site, hvor boligsøgende kan købe adgang til annoncer over ledige lejligheder, har udarbejdet nedenstående statistik over m²-priser for de udbudte lejligheder. Statistikken dækker fordelingen i de 10 største danske byer baseret på de lejeboliger, der har været annonceret hos BoligPortal.dk i 1. kvartal 2011, i alt 12.000 boliger.

Gns. m ² -pris årligt	1 værelse	2 værelser	3 værelser	4 værelser
København (inkl. Fr.berg)	1446	1386	1357	1324
Aarhus	1333	1231	1165	1052
Odense	981	878	846	789
Aalborg	980	851	797	754
Esbjerg	890	775	734	678
Randers	677	704	1023	666
Kolding	965	839	796	702
Horsens	787	826	775	766
Vejle	843	837	800	765
Roskilde	1198	1065	1031	965

Det ses, at lejeniveauet er betydeligt højere i København/Frederiksberg og Århus.

Det gælder videre, at lejeniveauet er meget højt i forhold til det gennemsnitlige lejeniveau ifølge Socialministeriets oplysninger. Det lå i 2005 på 611 kr. pr. kvm årligt. Dette svarer med den almindelige huslejudvikling til 708 kr. pr. kvm. i 2011.

Forklaringen på de store forskelle i registrerede lejeniveau er at finde i kilden til tallene. Boligportal.dk's tal bygger på en datamængde, der indeholder mange udbudte ældre og nyopførte ejerlejligheder, der ikke kan sælges, udlejede andelslejligheder, almindelig fremleje, værelsesudlejninger og udlejning af moderniserede lejligheder.

Socialministeriets tal bygger på huslejeoplysninger indsamlet via boligstøtteregetret, dvs oplysninger om den leje, som søgere af boligstøtte betaler.

Uanset disse forskelle viser Boligportal.dk's tal, at for de boligsøgende er huslejeniveauet i dag væsentligt højere end for dem, der allerede har en lejlighed.

Boligportal.dk's tal viser også, at der potentielt må være mange lejere, som kan få nedsat deres leje, hvis de klager over huslejen, efter at have lejet lejligheden.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

7. Beslutning om ny SFI undersøgelse af udsættelser

Antallet af udsættelser af lejere har i de senere år været støt stigende i Danmark. Nu skal SFI undersøge, hvem der mister deres bolig og hvorfor. Der vil være særligt fokus på, hvilken betydning de lavere sociale satser har haft for de resourcesvage lejere.

I 2008 udgav forskere fra SFI den første tilbundsgående undersøgelse af, hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig. Nu skal der laves en ny undersøgelse om perioden 2002 til 2010, hvor der bliver afdækket flere væsentlige emner end i den første undersøgelse.

Eftersom forskerne vil have et større datamateriale at arbejde med denne gang, vil det fx blive muligt at afdække, hvilken betydning kontanthjælpsloftet og 300 timers-reglen for gifte kontanthjælpsmodtagere har haft for stigningen i boligudsættelserne de senere år. Og om nyankomne til Danmark, der kun modtager starthjælp, er i større risiko for at miste boligen.

Et andet fokus vil være på, hvem der mister sin bolig. Sidste undersøgelse viste, at der var mange børnefamilier blandt udsættelserne. Det kom som en stor overraskelse for mange og har betydet ekstra opmærksomhed på de børn, der er i disse familier. Derfor er det vigtigt at finde ud af, om der stadig bliver sat mange børnefamilier ud, og hvad årsagerne er til det.

Efter sidste undersøgelse blev offentliggjort, iværksatte regeringens en række forebyggende tiltag. Fx til hvordan kommunerne kan øge opmærksomheden på beboerne, der er i fare for at miste deres bolig. Derfor vil forskerne også se nærmere på, hvordan effekten af de forskellige tiltag har været. Det vil blandt andet ske gennem registerdata, spørgeskemaer og interview med lejere, der har mistet deres bolig. Derudover vil forskerne gå i dybden med den kommunale sagsbehandling for at få mere viden om, hvordan udsættelser kan forebygges.

I 2008 udgav forskere fra SFI den første tilbundsgående undersøgelse af, hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig. Nu skal der laves en ny runde, hvor materialet bliver opdateret til 2010, og der kommer fokus på flere emner.

Det store spørgsmål er naturligvis, hvorfor et voksende antal lejere ifølge domstolsstyrelsens opgørelser mister deres bolig. Siden den første undersøgelse blev foretaget, har det været en række forskellige forebyggende tiltag for at nedbringe antallet af udsættelser. Fx at de almene boligorganisationer skal underrette kommunerne, når der indledes en udsættelsessag med én af kommunernes borgere. Ideen er at få kommunerne involveret så tidligt som muligt, så man sammen har mulighed for at finde en løsning og undgå udsættelse.

Derfor vil undersøgelsen se nærmere på, hvordan den kommunale sagsbehandling foregår. Der er nemlig overraskende stor forskel på, hvordan de forskellige kommuner håndterer sager, hvor deres borgere bliver sat ud af boligen eller er i risiko for det – og stor forskel mellem kommunerne ifht. hvor mange, der bliver sat ud af deres bolig. Så det er vigtigt at afdække samarbejdet mellem kommune, boligorganisation og lejer og få et overblik over årsagerne til, hvorfor folk ender at miste deres bolig.

En vigtig del af undersøgelsen bliver derfor også at interviewe en stor gruppe lejere, der har mistet deres bolig – stikprøven er på 1500. Ønsket er, at få indblik i hvordan de har oplevet samarbejdet med kommunen. Hvilken hjælp fik de tilbudt – eller fik de ingen hjælp? Den første undersøgelse viste, at en stor del af lejerne ikke havde søgt om boligstøtte. En ydelse, der

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

muligvis kunne have betydet, at de fik så meget styr på deres økonomi, at de kunne have betalt deres husleje. Et hovedresultat var, at de der bliver sat ud har en lav indkomst, ofte har en stor gæld og tilkender at de kan have svært ved at administrere deres økonomi.

Resultaterne af denne undersøgelse vil blive offentliggjort i foråret 2012. Udviklingen i antallet af udsættelse er vist i tabellen nedenfor.

Antal afsluttede udsættelsessager, antal fogedsager med effektiv udsættelse og gennemførelsesprocenten i perioden 2002 til 2010.

	Antal afsluttede udsættelsessager	Stigning i.f.t. året forinden	Antal sager med effektiv udsættelse	Stigning i.f.t. året forinden	Gennemførelsesprocent
2002	15.771	-	1.823	-	12 pct.
2003	17.082	8 pct.	2.334	28 pct.	14 pct.
2004	17.944	5 pct.	2.614	12 pct.	15 pct.
2005	17.888	0 pct.	2.841	9 pct.	16 pct.
2006	17.868	0 pct.	2.849	0 pct.	16 pct.
2007	19.488	9 pct.	3.377	19 pct.	17 pct.
2008	20.622	6 pct.	3.762	11 pct.	18 pct.
2009	20.320	-1 pct.	3.912	4 pct.	19 pct.
2010	20.756	2 pct.	4.382	12 pct.	21 pct.

Kilde: Domstolsstyrelsen.

Det ses, at udsættelserne er stegt med 12 % i 2010. Antallet af lejere, der bliver sat ud af deres boliger, er mere end fordoblet fra 2002 til 2010.

Vi har udtalt, at skal vi bevæge os væk fra denne situation, der ikke er en velfærdsstat værdig, skal der sættes ind på flere områder. Lavindkomstgrupperne skal sikres bedre økonomi, for eksempel ved at boligsikringen forbedres. Helt overordnet handler det om at få bygget betalelige boliger til almindelige gennemsnitsindkomster og at regeringen lukket for de huller, der betyder at betalelige boliger omdannes til dyre lejligheder.

Hvis ikke de dyre lejeboliger sætter lejerne ud, så gør svigtende indkomst. Regeringens kontanthjælpsloft, starthjælpsydelse og fjernelse af boligsikringen for hjemmeboende har sammen med en stærkt stigende arbejdsløshed ramt lejerne økonomisk. I 2010 slog Arbejderbevægelsens Erhvervsråd fast, at der nu er 65.000 fattige børn i Danmark. Det er en stigning på over 13.000 børn på bare ét år, eller på 26 pct.

8. Status for registrering af uefterrettelige udlejere

Til brug for en status over sager med uefterrettelige udlejere har GI udarbejdet følgende tabeller.

Det ses i tabel 1, at pr 1. maj havde GI registreret 216 udlejere.

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

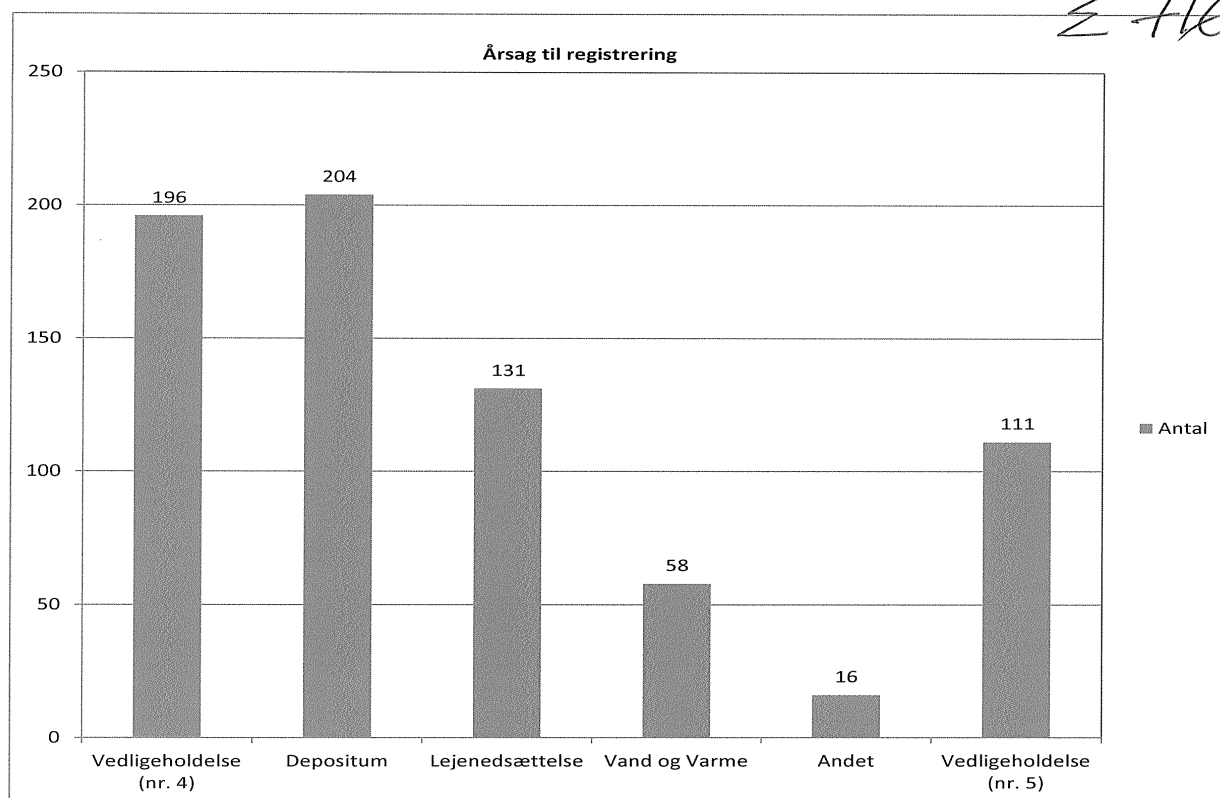
Tabel 1 Registrering 1.maj 2011

Antal	2 års reglen	10 års reglen
1 registrering	156	68
2 registreringer	30	18
3 eller flere registreringer	30	14
SUM	216	100

Ejere med 3 eller flere registreringer pr. 1. maj 2011

34 ejere har været registreret 3 eller flere gange

- 11 behandles af anklagemyndigheden
- 5 afsagte domme – 1 er anket
- 13 huslejenævnet besluttet ikke at politianmelde
- 5 anklagemyndigheden har indstillet efterforskningen



Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

10 Milliardfond sætter penge i at få huslejereguleringen fjernet.

Den private milliardfond Realdania satte i 2009 fokus på boligøkonomi med etableringen af Boligøkonomisk Videncenter, BVC. Centret skulle gennem en række aktiviteter i 2009 – 2012 skabe mere indsigt i, overblik over og debat i medier og offentlighed om boligøkonomiske problemstillinger. Fokus i centrets første leveår var blandt andet den langsigtede udvikling på det danske boligmarked, boligejernes konvertering, samt kvaliteten af de forudsigelser om boligpris og renteutvikling, som boligmarkedets aktører agerer efter.

Boligøkonomisk Videncenter skal ifølge centerets hjemmeside være et upartisk og neutralt initiativ. Centret støtter avanceret forskning i boligøkonomi knyttet til lærestalterne og økonomiske modelmiljøer, men gennemfører også enkle analyseopgaver og dataindsamlinger. Centret vil rapportere om sine aktiviteter på denne hjemmeside og i et nyhedsbrev, som man kan tilmelde sig via hjemmesiden.

Boligøkonomisk Videncenter i Realdania meddelte i december 2010, at man nu sætter fokus på markedet for private udlejningsboliger. Det skal ske via en international sammenligning af den offentlige regulering på området.

Det første initiativ er omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen og omfatter en analyse, der skal udføres af University of Cambridge, der skal give svar på, om det danske marked for udlejningsboliger er mere eller mindre reguleret end de tilsvarende markeder i de andre europæiske lande, som vi normalt sammenligner os med, og om Danmark kan lære noget af, hvordan man har ændret reglerne i andre lande.

Nu har Boligøkonomisk Videncenter i Realdania har indgået kontrakt med den uafhængige forskningsinstitution DREAM (Danish Rational Economic Agents Model) om at beregne de økonomiske fordele som lejere i udlejningsboliger har af den nuværende lejelovgivning. Bestemmelserne i lejeloven og boligreguleringsloven indebærer, at huslejen for de fleste udlejningsboliger er lavere end det en markedsleje ville være. Dette giver lejerne en ”reguleringsgevinst”. Analysen skal beregne størrelsen af gevinsten og se på, hvilke grupper af lejere, der især opnår en fordel af reguleringen. Projektet afsluttes i august 2012.

Det Økonomiske Råd gennemførte en tilsvarende beregning tilbage i 2001, og det nye regnestykke skal ajourføre disse tal og se på den udvikling, der har været gennem de sidste 10 år. Samtidig vurderer parterne, at der nu kan gennemføres en mere realistisk beregning, fordi der i dag er et bedre datagrundlag til rådighed.

Curt Liliegreen, sekretariatschef i Boligøkonomisk Videncenter, udtalte i den forbindelse: ”Oprindeligt blev huslejereguleringen indført af boligsociale hensyn i en tid med store uligheder i befolkningens indkomster og mangel på boliger. Denne situation har ændret sig i de mere end 70 år der er gået siden reguleringen blev indført. Det er derfor relevant at se på, om reguleringen fortsat opfylder et boligsocialt formål, eller om de største gevinster ved reguleringen i stedet tilfalder personer med højere indkomster – stik imod det oprindelige formål”.

Beregningen indebærer, at der bliver givet et bud på, hvordan huslejen ville ligge i en situation med en markedsbestemt husleje. Beregningerne fra Det Økonomiske Råd i 2001 pegede på, at en afregulering ville føre til kraftige relative stigninger i Hovedstadsregionen. Det er af stor

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

boligøkonomisk og -politisk interesse at efterprøve disse beregninger på regionalt plan med helt ajourførte data.

”Projektet gennemføres ikke ud fra en politisk stillingtagen til, om den gældende lovgivning skal ændres. Det er alene ønsket, at en diskussion om den nuværende lovgivning skal foregå på det bedst mulige grundlag, hvad angår tal om de faktiske forhold”, siger Curt Liliengreen.

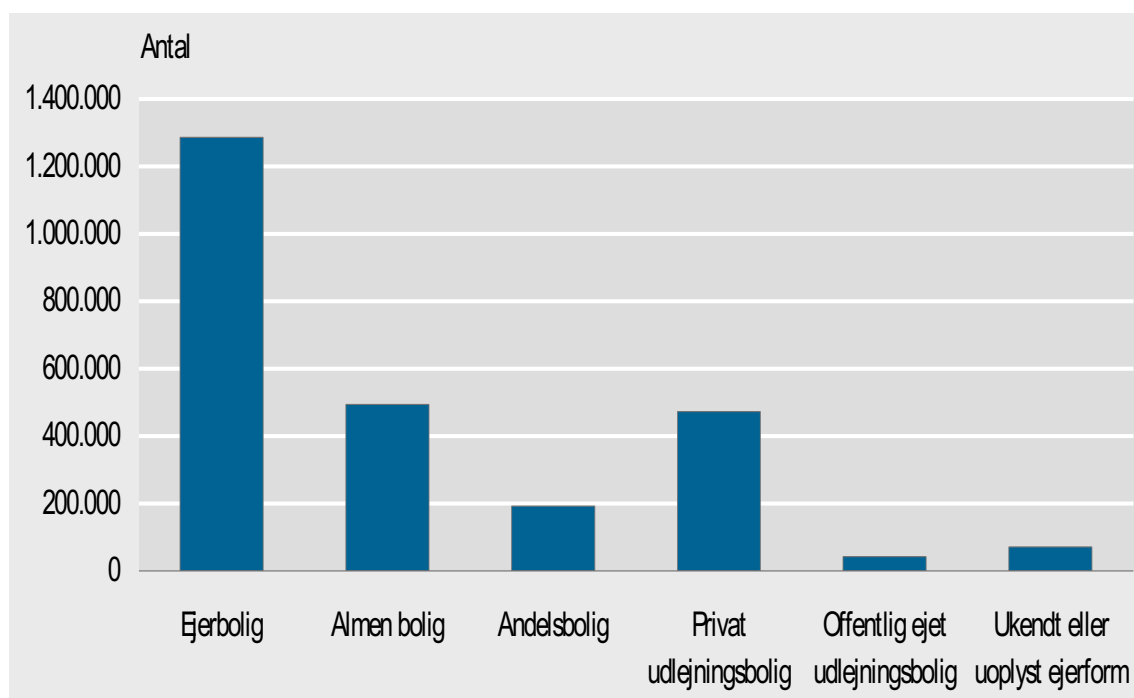
Studiet er det andet i en række analyser af udlejningsmarkedet, som Boligøkonomisk Videncenter initierer. Det første studie vedrørte en analyse af ændringerne i lejelovgivningen på europæisk plan gennem de senere

Vi har senest i lederen i Vi Lejere nr. 1 2011 advaret mod denne privatisering af forskningen. Den bedste og mest upartiske forskning fås, hvis forskerne er fastansatte, som kan udføre deres grundforskning uden at være afhængig af, om en pengetank synes, den er interessant eller om et ministerium synes, der er behov herfor.

Desuden er det nu klart, at vi vil se en række forskning, som skal bane vejen for det frie boligmarked.

11. Ny statistik over antal udlejede boliger

Figuren viser fordelingen af boligerne i Danmark på udlejningsform pr. 1. jan 2010.



Kilde: Danmarks statistik

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

Tabellerne nedenfor viser udviklingen i antallet af privat udlejede boliger fordelt på ejendomstype og opførelsesår.

	2000	2010	Ændring 2000- 2010
Udlejningsejendomme			
1 bolig i ejendommen	82.244	92.713	10.469
2 - 6 boliger i ejendommen	85.162	90.842	5.680
7 - 19 boliger i ejendommen	77.780	79.971	2.191
20 + boliger i ejendommen	129.036	105.947	-23.089
I alt antal boliger i udlejningsejendomme	374.222	369.473	-4.749
Udlejede ejerlejligheder			
1 udlejet bolig i ejendommen	2.337	2.645	308
2 - 6 udlejede boliger i ejendommen	13.725	19.417	5.692
7 - 19 udlejede boliger i ejendommen	18.040	29.466	11.426
20 + udlejede boliger i ejendommen	34.233	74.827	40.594
I alt antal udlejede ejerlejligheder	68.335	126.355	58.020
I alt antal boliger	442.557	495.828	53.271

Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2011

	2000	2010	Ændring 2000- 2010
Før 1973	368.448	383.581	15.133
1973-1991	55.515	52.080	-3.435
1992+	18.594	60.167	41.573
I alt	442.557	495.828	53.271