

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

Beretning

Perioden fra d. 1. juni til d. 26. august 2015

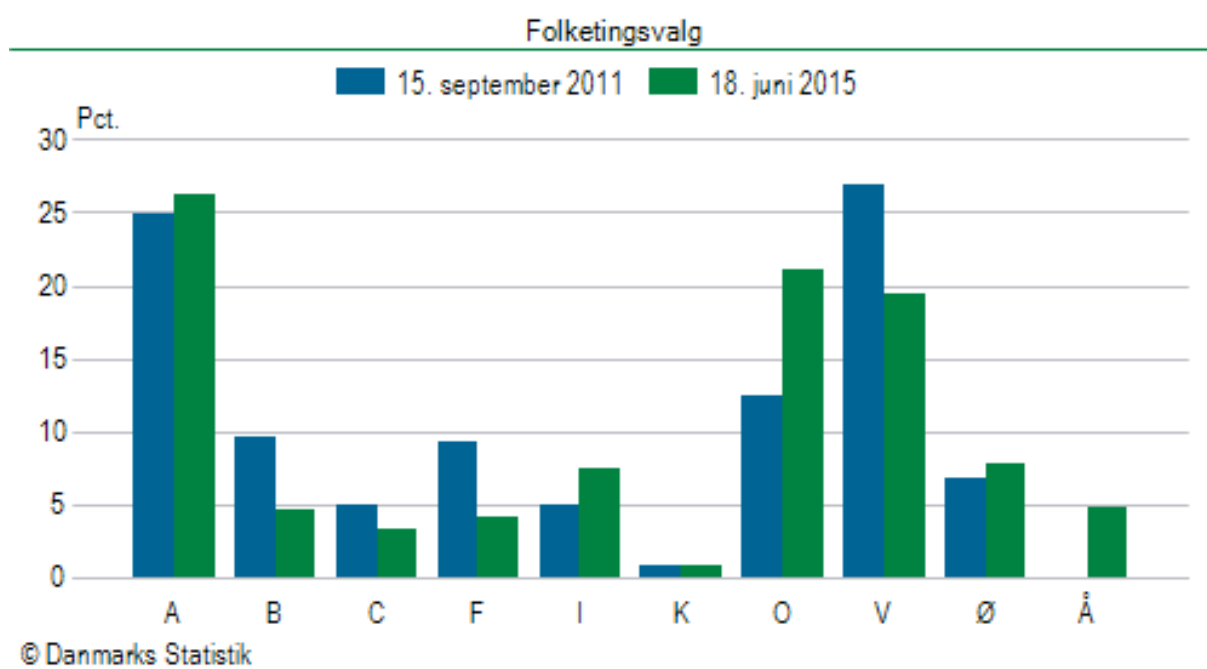
	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation og valgresultatet
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Regeringen, ministerier og regeringsgrundlaget
4.	Boligjobordningen
5.	Høring vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejning.
6.	Huslejenævnenes nye normtal
7.	Holdningsskift dagbladet Politikken Brl. § 5.2

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

1. Den politiske situation

Folketingsvalget 2015 fandt sted torsdag den 18. juni 2015. Der blev valgt 175 medlemmer fra Danmark, samt to fra hhv. Færøerne og Grønland, dvs. i alt 179 medlemmer.

Som det ses i nedenstående figur kunne valgets største fremgang noteres af Dansk Folkeparti (liste O), som blev det største borgerlige parti, og hvis fremgang bl.a. medførte, at de fire partier i "blå blok" opnåede 90 mandater og dermed flertal i Folketinget.



Bemærkelsesværdigt var også at det nye parti Alternativet opnåede næsten 5 % af stemmerne. Desuden havde såvel Socialdemokratiet, Liberal Alliance som Enhedslisten pæn fremgang i mandattallet.

Enhedslisten partileder Johanne Smidt Nielsen fik 40.425 personlige. Det var kun 2000 stemmer under afgående statsminister Helle Thorning-Schmidt 42.412 stemmer. Ved sidste folketingsvalg i 2011 var rollerne eller byttet om. Her fik Johanne Schmidt-Nielsen 47.002 personlige stemmer, mens Helle Thorning-Schmidt måtte nøjes med 33.564 personlige stemmer.

Kristian Thulesen Dahl fra Dansk Folkeparti er så ubestridt den politiker på Christiansborg, der har flest personlige stemmer i ryggen. 57.371 danskere satte kryds direkte ud for lederen af partiet. Ind på anden pladsen kommer den afgående statsminister Helle Thorning-Schmidt med 42.412 personlige stemmer.

Her er top 10 for personlige stemmer.

- Kristian Thulesen Dahl, Dansk Folkeparti 57.371
- Helle Thorning-Schmidt, Socialdemokratiet, 42.412
- Johanne Schmidt-Nielsen, Enhedslisten, 40.425

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

- Lars Løkke Rasmussen, Venstre, 33.393
- Søren Gade, Venstre, 28.916
- Pia Kjærsgaard, Dansk Folkeparti, 26.583
- Mette Frederiksen, Socialdemokratiet, 24.486
- Nicolai Wammen, Socialdemokratiet, 21.152
- Anders Samuelsen, Liberal Alliance, 20.565
- Uffe Elbæk, Alternativet 18.796

Som valgets tabere ansås SF, Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti samt især Venstre, der alle gik tilbage. Et markant træk var, at Dansk Folkeparti især i Syddjylland og på Sjælland i flere opstillingskredse blev største parti - herunder i hele Syddjyllands Storkreds på nær Esbjerg Bykredsen og Vardekredsen. Kristendemokraterne nåede ikke over spærregrensen. Valgets resultat var ifølge valgforskere usædvanligt, da de ikke-regeringsbærende partier opnåede ikke mindre end 73 mandater tilsammen, hvilket var mere end resultatet efter Jordskredsvalget i 1973.

Selv om den "blå blok" bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede flertal, spåede mange kommentatorer en svær tid eftersom blokken skulle spænde over vidt forskellige finanspolitiske valgløfter. Nedenfor i tabellen ses valgresultater 2001, 2005, 2007, 2011 og 2015.

		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
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	7,5	-	

Note. Kilde DR.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

2. Den samfundsøkonomiske situation

D. 24. august 2015 fremlagde den nye V- regering et kasseeftersyn og den Økonomiske Redegørelse august 2015. Regeringen venter i år et underskud på den offentlige saldo 54 mia.kr. (2,7 pct. af BNP), mens der næste år er et underskud på 57 mia.kr. (2,8 pct.).

V- Regeringen ser dermed noget mere pessimistisk på udviklingen end SR regeringen, og regeringen kritiseres af AE-rådet for at overdrive, hvor sløjt det går.

Med en forventet vækst i beskæftigelsen på 22.000 personer i år og 27.000 personer næste år burde den offentlige saldo ifølge AE rådet forbedres med 10-15 mia. kr. i både 2015 og 2016. AE rådet anfører videre, ”at hvis den nye vurdering virkelig står til troende, så må regeringen omgående annullere boligjobordningen, som koster over 1 mia.kr. og er finansieret via reserver, som tilsyneladende slet ikke eksisterer mere”.

Tabel 1 Økonomiske nøgletal	2014	2015	2016	2015	2016
		Vismændene		V regeringen	
BNP (realvækst i pct.)	1,1	1,9	2,3	1,5	1,9
Bruttoledighed (1.000 pers.)	135	133	123	128	123
Inflation (pct.)	0,7	0,6	2,0	0,7	1,5
Timeløn (pct.)	1,3	1,8	2,5	1,7	2,2
Offentlig saldo (pct. af BNP)	1,2	-2,1	-3,0	-2,7	-2,8
Kontantpris enfamiliehuse (pct.)	3,4	3,0	2,3	6,5	4,0

Som det ses i tabel 1, regner V- regeringen slet ikke med den samme vækst i BNP, som vismændene forudsagde i deres forårsrapport 2015. Underskuddet på den offentlige saldo vil ifølge V regeringen også være markant større i 2015, men dog svagt bedre i 2016.

Særligt ses, at V regeringen forventer betydelige stigninger i huspriserne i 2015 (6,5 %) og 4 % i 2016.

Dette må, sammen med det fortsatte lave renteniveau, faldet i ledigheden og den forventede pæne stigning i reallønnen, antages at medføre, at flere af de i dag udlejede ejerlejligheder sælges, når de fraflyttes. Det vil yderligere forstærke manglen på lejeboliger, samt løfte lejeniveauet ved genudlejning i de ca. 45.000 lejligheder i privat udlejning, der ligger i en ejendom opført efter 1991, og dermed helt undtaget en lejeregulering. Hermed vil det af Boligret og Huslejenævn godkendte lejeniveau i gennemgribende moderniserede lejemaal i privat udlejning igen komme under pres.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

3. Regeringen, ministerier og regeringsgrundlaget

Venstres partileder Lars Løkke Rasmussen blev d. 28. juni 2015 udnævnt statsminister. Han er tidligere Statsminister fra den 5. april 2009 til den 3. oktober 2011 i VK regeringen.

Statsminister Lars Løkke Rasmussen oplyste straks Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Alle lejerne er samlet i det nye Boligministerium, mens andelsboligerne blev sendt til Erhvervs- og Vækstministeriet sammen med landdistrikterne.

Både de private og almene lejere har fået politisk hjemme i det nye Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium under Inger Støjberg (V). Samtidig følger en række mindre områder, blandt andet byfornyelsen med over i det sammenlagte ministerium.

Andelsboligerne og erhvervslejemålene blev hentet hjem til Erhvervs- og Vækstministeriet under Troels Lund Poulsen (V). Ministeriet har også tidligere haft netop de to områder under sig.

Samtidig flytter hele landdistriktsområdet sammen med planloven under Troels Lund Poulsens ministerium. Ministeriet får blandt andet ansvaret for at lave den landdistriktsstrategi, regeringen lægger op til i sit regeringsgrundlag.

Derudover er en række administrative funktioner flyttet rundt mellem ministerierne. Det er registre som BBR og OIS, der er flyttet til Skatteministeriet. Danmarks Adresseregister og lov om registrering af ledningsejere er flyttet til Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet.

Boligområdet har flyttet ministerium flere gange ved de seneste valg. Lejeboligområdet har ligget under Socialministeriet og et såkaldt velfærdministerie.

En af de centrale embedsmænd i det nedlagte boligministerium, Frank Bundgaard, bliver afdelingschef i det sammenbragte Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium. Samtidig har ministeriet fået en ny departementschef. Det er Uffe Toudal Pedersen, som har været departementschef i Forskningsministeriet i ti år. Den tidligere departementschef i Boligministeriet Claes Nilas fik ikke en ny topledelsestilling. Han er i stedet blevet kommitteret i det nye ministeriums integrationsafdeling.

De fleste af Folketingets partier har nu fordelt ordførerskaber. Det boligpolitiske område har været igennem en større omrokning i forbindelse med lukningen af Boligministeriet. Også i Folketinget, hvor Boligudvalget lægges sammen med Udlændinge- og Integrationsudvalget.

Socialdemokraterne holder fast i Jan Johansen som boligordfører. Jan Johansen havde ordførerskabet gennem hele den seneste folketingsperiode. Han blev første gang valgt til Folketinget i 2011 og har en baggrund som specialarbejder.

Folketingets næststørste parti, Dansk Folkeparti, har endnu ikke omfordelt ordførerskaber, og indtil det sker, er Karina Adsbøl boligordfører. Karina Adsbøl blev valgt første gang til Folketinget ved valget i 2011. Hun har tidligere arbejdet som social- og sundhedsassistent.

Venstre har samlet de tre samme ordførerskaber, der også ligger i det sammenbragte ministerie, og det er Marcus Knuth, som har fået posten som udlændinge-, integrations- og boligordfører.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

39-årige Marcus Knuth er nyvalgt til Folketinget og har tidligere arbejdet som rådgiver i Udenrigsministeriet og kaptajn i hæren.

Søren Egge Rasmussen er Enhedslistens nye boligordfører. Han er nyvalgt til Folketinget, men har dog hele tre gange været indkaldt som suppleant i korte perioder. Søren Egge Rasmussen er økologisk landmand og tømrer.

I Liberal Alliances gruppe er det Ole Birk Olesen, der fortsætter på posten som boligordfører. Ole Birk Olesen blev første gang valgt til Folketinget i 2011. Han er desuden blevet formand for Folketingets Finansudvalg og er samtidig sit partis finansordfører.

Hos Folketingets nyeste parti, Alternativet, er Roger Matthisen blevet udpeget som boligordfører. Den 39-årige udviklingskonsulent og skuespiller blev valgt ind på Fyn.

Lotte Rod er valgt som boligordfører hos De Radikale. Lotte Rod blev valgt til Folketinget første gang i 2011. Ud over boligordførerskabet skal Lotte Rod dække børne-, sundheds- og ungdomsuddannelsesområdet. Hun har tidligere blandt andet været forskningsordfører.

Den nyvalgte SF'er 23-årige Jacob Mark er boligordfører for partiet. Han er blandt andet byrådsmedlem i Køge og studerer journalistik på Roskilde Universitet.

Hos Konservative er Naser Khader blevet boligordfører. Den Konservative ordfører vender tilbage til Folketinget, hvor han tidligere blev valgt første gang for De Radikale i 2001. Siden har han været medlem for Ny Alliance, og en kort periode Liberal Alliance, inden han i 2009 blev en del af den konservative gruppe. Naser Khader har senest arbejdet for en amerikansk tænketank, The Hudson Institute

Selv om Lars Løkke Rasmussen (V) ikke fortsætter med et selvstændigt boligministerium, så agter den nye Venstre-regering at lave en hel del boligpolitik. Det fremgår af regeringsgrundlaget.

- Skattestoppet for ejendomsværdiskatten, der blev indført i 2001, videreføres. Det samme gælder for loftet over, hvor meget boligejernes grundskyld kan stige hvert år.
- Et af Lars Løkke Rasmussens få løfter fra valgkampen var, at BoligJob-ordningen skulle genindføres. Det løfte holder Løkke. Ordningen bliver genindført med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2015. Det vil ske efter samme regler som den tidligere ordning. Regeringen vil desuden fremlægge en plan for, hvordan ordningen skal se ud efter 2015.
- Regeringen vil sætte ind over for ghetto-dannelser. Regeringen skriver: ”Det er uacceptabelt, at der i Danmark findes mennesker, der reelt er isolerede fra det omgivende samfund, og som lever efter egne normer og regler. Derfor vil regeringen fremlægge en plan til at forbedre indsatsen i ghettoområderne,” hedder det i regeringsgrundlaget. Opgaven med at få integrationen til at fungere bliver placeret i det nyoprettede Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium, der har fokus på denne opgave. Her er Inger Støjberg ny minister.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

- Regeringen ønsker vækst og udvikling i alle dele af Danmark. Derfor vil regeringen udarbejde en samlet strategi for udviklingen uden for de største danske byer og i landdistrikterne. Strategien skal understøtte både bosætning og erhvervsudvikling.
- Planloven skal liberaliseres, så kommunerne får mere frihed. Det gælder blandt andet i det åbne land og kystnære områder. En liberalisering skal styrke udviklingen uden for de største byer og fortsat tage hensyn til natur og miljø. Regeringen vil fjerne loftet over tilladelser til miljømæssigt bæredygtige projekter, således at alle projekter kan imødekommes, såfremt de vurderes at være miljømæssigt bæredygtige. For at understøtte arbejdet med at skabe bedre rammer for vækst og beskæftigelse i hele landet placeres ansvaret for planloven samt ansvaret for udviklingsarbejdet i landdistrikter i Erhvervs- og Vækstministeriet. Her er Troels Lund Poulsen ny minister.
- Regeringen vil invitere den finansielle sektor til en dialog om bedre muligheder for belåning.
- Venstre har i valgkampen talt varmt for udflytning af statslige arbejdspladser. Men i regeringsgrundlaget erkender regeringen, at statslige arbejdspladser ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at skabe vækst og udvikling i et område. ”Det er grundlæggende aktiviteten i det private erhvervsliv, der skaber og driver vækst. Omvendt kan en decentral placering af de statslige arbejdspladser bidrage til at skabe mere aktivitet. Regeringen vil arbejde for, at der placeres flere statslige arbejdspladser uden for hovedstadsområdet. Regeringen vil fremlægge en strategi herfor inden Folketingets åbning i oktober,” hedder det i regeringsgrundlaget.

4. Boligjobordningen

Regeringen har d. 29. juni 2015 indgået en aftale med DF, K, SF og Alternativet om at videreføre den såkaldte BoligJobordning i 2015-2017.

Den 4. august 2015 fremsendte vi til Skatteministeriet vort høringssvar til forslag til lov om ændring af ligningsloven (Genindførelse af BoligJobordningen).

Vi anførte, at boligjobordningen, som vi tidligere har anført i vort høringssvar af d. 23. juni 2011 til den gamle boligjobordning er meget besværligt for lejerne at udnytte.

Det er forklaringen på, at udnyttelsen af boligjobordningen blev så ringe for lejerne. Det fremgår klart, som det ses i nedenfor anførte tabel 2 i daværende skatteminister Morten Østergårds svar til skatteudvalget af 11. juni 2014, at lejerne kun har fået en lille andel (16 %) i midlerne i Boligjobordningen.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

Tabel 2. BoligJobfradrag for 2012 fordelt på lejere og ejere

	Antal personer	Samlet fradrag		Gns. fradrag
	(1.000)	Mio. kr.	Pct.	Kr.
Lejere	87	855	16	9.840
Ejere	426	4.445	84	10.420
Alle med fradrag	513	5.300	100	10.320

Kilde: Egne beregninger baseret på lovmodelstikprøve på ca. 3 pct. af befolkningen i 2012.

Vi anførte, at det derfor var glædeligt, at forligspartierne bag genindførelsen af Boligjobordningen valgte en opprioritering af energiforbedringerne i de privatejede udlejningsboliger, idet det samtidigt blev aftalt at videreføre ordningen for energibesparende initiativer med tilskud i private udlejningsbyggerier. Denne opprioritering var ikke helt tilfældig, idet vi allerede inden valget havde forudset Boligjobordningens tilbagekomst, og derfor havde vi holdt en række møder med DF, V og SF, hvor vi havde advokeret for en medinddragelse af Orange Byfornyelse.

Ordningen har sit grundlag i ”Vejledning om tilskud til energibesparende arbejder i privat udlejningsbyggeri efter bekendtgørelse om tilskud til energibesparende arbejder i private udlejningsbyggeri og refusion af informationsudgifter i finansårene 2014 og 2015” af 2. maj 2014.

Vi oplyste, at vi kalder denne ordning for ”Orange Byfornyelse”. Baggrunden herfor er et ønske om at gøre det lettere for brugerne at vælge mellem de gældende forskellige ordninger med henblik på fremme af energiforbedringer i den privatejede udlejningssektor. Med Energisparepakken i maj 2014 indførte SRSF regeringen ”Grøn Byfornyelse” og dertil en såkaldt total økonomisk model for energirenovering af ejendommene. Begge disse ordninger er uden offentligt tilskud.

Vi oplyste, at ”Orange Byfornyelse” modsat de øvrige ordninger er blevet en succes. Støttemidlerne er opbrugt, og både udlejere og lejere er tilfredse og at vi på denne baggrund ser frem til i samarbejde med udlejerne i de enkelte ejendomme at arbejde konstruktivt videre med ”Orange Byfornyelse” med henblik på, at den private udlejningssektor indhenter det energimæssige efterslæb, der er i denne sektor, når der sammenlignes med almene udlejningsboliger og ejerboliger.

5. Høring vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejning.

Den 10. august 2015 fremsendte vi til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet vort høringssvar til ministeriets udkast til vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme.

Vi anførte følgende:

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

”Lovændringen har givet anledning til en del spørgsmål om lovændringernes påvirkning af eksisterende lejeforhold, de såkaldte intertemporale retlige spørgsmål. Vejledningen tager stilling til nogle af disse spørgsmål, men vi er ikke enig i fortolkningen heraf og vi mener ikke at vejledningen er fyldestgørende på dette punkt. Det ville muligvis være formålstjenesteligt for de som anvender loven, at ministeriet udfærdigede et notat om den nye lejelovs betydning for kontrakter, der er indgået før lovens ikrafttræden.

Vi bemærker, at lejer ved sin indflytning under alle omstændigheder må udfærdige sin egen liste over mangler.

Vi har i det følgende vedlagt vores uddybende kommentarer.

Ad 2.2 Hvem har pligt til at afholde indflytningssyn?

Det anføres i afsnit 2.2. at ”Ændringslovens bestemmelser om indflytningssyn har virkning for lejeforhold, hvor lejeperioden starter efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2015.”

Det bemærkes dertil at de øvrige lovændringer får virkning fra kontraktens *indgåelse*, og ikke nødvendigvis indflytningstidspunktet. Det synes mærkværdigt at der skulle være en fravigelse fra denne regel i dette tilfælde.

Ad 2.5 Lejerens reklamation over mangler ved indflytning

Det bemærkes at lejer under alle omstændigheder bør lave sin egen indflytningsmangelliste og sende denne til udlejer således, at denne har den i hænde inden 14 dage, jf. LL § 14.

Det bemærkes dog at det kan virke misvisende at lejer skal påtale ”mangler”, da lejemålets stand ikke nødvendigvis er mangelfuldt, såfremt det ikke er malet indenfor 4 år, men lejer bør under alle omstændigheder anføre lejemålets stand i sin rapport, uanset dette ikke udgør en mangel på indflytningstidspunktet af hensyn til dokumentation af lejemålets stand ved fraflytning.

Det er vores forhåbning, at vejledningen indeholder en opfordring hertil.

Ad 3.2. Hvem har pligt til at afholde fraflytningssyn?

Det anføres i afsnit 3.2 ”Pligten til at afholde fraflytningssyn gælder efter de nye regler i lejelovens § 98, stk. 3 og 4, for udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på det tidspunkt, hvor fraflytningssynet afholdes. Dette indebærer, at ændringer i antallet af beboelseslejligheder, som udlejes af udlejeren, kan medføre, at pligten til at afholde fraflytningssyn opstår hhv. bortfalder.”

Det anførte vedrører retstillingen ved ændringer i udlejers forhold i lejeperioden, og hvilken betydning dette har for lejers retstilling. Det er vor opfattelse at lejers retstilling i perioden ikke kan forværres, som følge af ændringer i udlejers forhold, med mindre der er direkte hjemmel i loven hertil. Der henvises til Grubbe og Edlund i bogen ”Boliglejeret” (2008) s. 328:

”Ét må dog ligge fast, nemlig at opsigelsesadgangen bestemmes af forholdene, således som disse var på tidspunktet for indgåelse af lejeaftalen. Det er her parterne indretter sig efter hvilke

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

opsigelsesvilkår der skal være gældende mellem dem, således at mere eller mindre tilfældige efterfølgende omstændigheder ikke kan ændre herved.”

Det er vor opfattelse, at der kan sluttes analogt fra det af Grubbe og Edlund anførte om opsigelsesret til spørgsmålet om udlejers pligter ved fraflytningssyn, da det i begge tilfælde omhandler ændringer i udlejers forhold og disses påvirkning af lejeaftalen.

Vi håber at ministeren vil ændre vejledningen i overensstemmelse med ovenstående.

Ad 3.5.1 Udlejere, der har pligt til at afholde fraflytningssyn.

Det anføres i afsnit 3.5.1 at:

”Er den gældende frist på 2 uger for udlejeren til at fremsætte krav om istandsættelse, jf. lejelovens § 98, stk. 2, fraveget ved aftale i et lejeforhold, som er gældende på ændringslovens ikrafttrædelsestidspunkt, er det imidlertid denne frist, som gælder. I sådanne tilfælde vil reklamationsfristen kunne udløbe på et tidspunkt, der ligger efter synets afholdelse, og udlejeren vil derfor kunne rejse krav om istandsættelse efter fraflytningssynet og frem til fristens udløb.”

Det bemærkes at det ovenstående ikke er i overensstemmelse med ordlyden i den vedtagne lov, hvorefter de nye regler om fraflytningssyn er gjort ufravigelige jf. LL § 99 a.

Endvidere fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget som fremsat ved førstebehandling under punkt ”til punkt 54” (s. 52) at *”De foreslåede bestemmelser får virkning for fraflytninger efter lovens ikrafttræden”*.

Der er således taget stilling til spørgsmålet om hvilke regler der skal være gældende for nye fraflytninger fra lovgivers side og der synes ikke at være holdepunkter for det i vejledningen anførte (som refereret ovenfor). Vi antager derfor at vejledningen ændres i overensstemmelse med lovens ordlyd og bemærkninger.

Endvidere finder vi det formålstjenesteligt hvis vejledningen indeholder en stillingtagen til hvad der sker såfremt det i kontrakten er aftalt at der ikke sker fraflytningssyn (som det kan være tilfældet med Typeformular A 8 § 7, s. 4)

Ad 4.6 Den konkrete vurdering af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Det anføres i afsnit 4.6 at:

”Da lejeren imidlertid ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., må udlejers krav på istandsættelse dog reduceres skønmæssigt, så lejeren efter en samlet helhedsvurdering ikke kommer til at betale for istandsættelse, som bringer det lejede i væsentlig bedre stand end ved overtagelsen.

Der vil selvfølgelig være en margin for det skøn, der betyder, at lejeren efter omstændighederne kommer til at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

For lejermål, som overtages nyistandsat, vil lejerens istandsættelsespligt bero på en vurdering af de faktiske forhold med henblik på at fastslå istandsættelsesbehovet. Det må dog antages, at

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

lejerer efter en lejeperiode af sædvanlig længde som hovedregel vil skulle istandsætte, så lejemålet fremstår som ved overtagelsen, det vil sige svarende til nyistandsættelse.”

Det synes ikke fornuftigt at anføre at lejerer kan komme til at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, ”efter omstændighederne”, da dette ikke harmonerer med LL § 98, stk. 1, 3. pkt., som i øvrigt er ufravigelig jf. § 99 a.

Det er endvidere problematisk at nævne, at der som hovedregel vil kunne kræves udbedring svarende til nyistandsættelse efter en sædvanlig lejeperiode.

Efter lejelovsændringerne vil det udelukkende være et spørgsmål om hvorvidt det er påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2 og det er derfor meget vanskeligt at sige noget generelt om hvornår dette er tilfældet.

Vi henstiller derfor til at der ikke anføres en ”hovedregel” i denne sammenhæng. Vi bemærker desuden at der er forskel på hvor ofte en væg og en radiator skal males, da der er tale om forskellige typer maling med forskellig holdbarhed.

Endeligt antager vi, at en ”sædvanlig lejeperiode” udgør 7-10 år.”

6. Huslejenævnenes nye normtal

Når det gælder normtal i det omkostningsbestemte lejebudget anfører huslejenævnene, at de som udgangspunkt ikke normtal til brug for udarbejdelse af det omkostningsbestemte lejebudget. Udgangspunktet er, at det er de dokumenterede udgifter, der kan kræves dækket via lejen. Nævnene nedsætter alene udgiften, hvis den efter en konkret vurdering vil overstige, hvad der rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. Boligreguleringslovens § 8.

Nævnene fastsætter dog ”undtagelsesvis”, som det anføres, normtal for administration af boliglejemål for eksempel på baggrund af nettoprisindekset fra Danmarks Statistik.

Nedenfor er anført de normtal, som er vedtaget for 2015 og 2016 i de fire største kommuner i Danmark. Disse vejledende normtal kan benyttes ved udarbejdelse af driftsbudgettet.

2015 pr. lejlighed	København	Aarhus	Aalborg	Odense
Administration (egen/fremmed) 1)	2650	3000	3100	3100
Eget viceværtarbejde	ingen	2200	2300	2300
Diverse udgifter	ingen	100		

2016 pr. lejlighed	København	Aarhus	Aalborg	Odense
Administration (egen/fremmed) 1)	3000	3200	3300	3300
Eget viceværtarbejde	ingen	2200	2350	2400
Diverse udgifter	ingen	100		

Beløb er opgjort i gennemsnit pr. år eksklusiv moms.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

1) Hvorvidt der skal tillægges moms afhænger af reglerne i momslovens § 13, stk. 1, nr. 8. Nævnene kræver for udgifter til fremmed administration over normtallet, at udlejer dokumenterer udgifterne og at de er rimelige.

Det er bemærkelsesværdig, at administrationshonoraret i København blev sat lavere end i de tre andre byer.

I forbindelse med fastsættelsen af administrationshonoraret i København anførte LLOH i et notat til ankenævnet august 2015 følgende:

”Udgangspunktet for stigninger eller fald i normtallet må være et honorar for en administration, der lever op til lovgivningens bestemmelser og intentioner, herunder bestemmelserne om udlejers forpligtelser over for beboerrepræsentationen (BR). Alle ændringer bør vurderes på denne baggrund. Det er vurderingen, at lovændringerne ikke forøger administrators arbejdsopgave samlet. Tværtimod formindskes i en række tilfælde de opgaver, som administrator/udlejer hidtil har været pålagt.

Reelt større byrder på grund af ny lejelov

Der vil på flere områder, i en periode, opstå flere tvister på grund af den nye lovgivning:

Der vil fx blive flere nævnssager om fraflytninger. Det er klart, at i en overgangsperiode vil de nye reglers anvendelsesområde og afgrænsning skulle fastlægges, dette gør sig gældende ved alle nye regler, og vil belaste såvel lejere som udlejere.

Dette bør ikke føre til ændring af administrationshonoraret, da det vil dreje sig om en overgangsperiode, og reglerne på længere sigt efter det tidligere Boligministeriums opfattelse vil føre til færre sager, og dermed en reel lempelse af byrden for administratorerne.

De nye reglers administrative konsekvenser

Indeksregulering: Det er muligt kun at varsle/beregne OMK hvert tredje år

OMK-varslingen: Der er ikke længere krav om, at der medsendes vedligeholdelsesregnskab med varslingen. Budgetmødet afskaffes og papirgangen forenkles. Der er således samlet tale om en væsentlig forenkling, der taler for en nedsættelse af administrationshonoraret

Ind- og fraflytningssyn: De nye bestemmelser om indflytningssyn ændrer intet i forhold til administrationens opgaver. Man må formode, at en hvilken som helst omhyggelig udlejer også før ændringen besigtigede lejemålet forinden udlejning for at kunne fastslå standen og desuden udformede korrekte kontrakter.

Ved fraflytninger måtte udlejer også før ændringen påtale mangler inden for en vis frist, hvilket vil sige, at udlejer også før 1/7 måtte besigtige lejemålet for at kunne konstatere manglerne og derefter påtale disse og rette krav mod fraflyttende lejer.

Samlet set betyder de nye regler om ind- og fraflytningssyn måske ændring af procedurer og en vis tilvæning, men ingen samlet forøget mængde opgaver.

Forbedringer i ejendommen: Færre forhandlinger om små forbedringer med Beboerrepræsentationen, efter indførelse af 60 kr.- grænse medfører mindre arbejdsbyrde.

Vedligeholdelsesplaner: Udlejer havde tidligere pligt til at indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger og på et efterfølgende møde fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Pligten er uændret, bortset fra at planen skal vedrøre en

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

10 årig periode, og det nu bliver sanktioneret at undlade at lave en plan. Udlejers pligt til at holde møde med BR om vedligeholdelse og drift og som tidligere skulle honoreres via administrationshonoraret erstattes nu af vedligeholdelsesplaner, som udlejer kan tage betaling for over selve budgettet. *Her er der tale om et vægtigt argument for nedsættelse af administrationshonoraret.*

Andre forhold. Udlejers nugældende forpligtelser efter LL § 65 i forhold til BR formindskes Inspektørhonorar går direkte på OMK, fastslået af ØL. Inflationen har de sidste par år ligger mellem 1 og 2 %. Boligministeriets vurdering af lejelovsforliget er, at det samlet set ikke betyder en forøgelse af administrationsbyrden. Se hertil besvarelse fra BML af 2 spm. vedlagt.

Samlet set. Der er ikke nogen saglig begrundelse for at fastsætte et normtal, der er højere end det gældende.”

Det er, som LLOH påpeger, klart tilkendegivet både af politikerne og af embedsmændene, at forliget betyder en administrativ nettobesparelse for de private udlejere. Det vil på den baggrund være meget bemærkelsesværdigt, hvis nævnene når til et andet resultat. Udgangspunktet burde have været ministeriets beregninger.

I København fremlagde Ejendomsforeningen for ankenævnet et notat med ”detaljerede” konsekvensberegninger for flyttesyn og vedligeholdelsesplaner. Vi kommenterede på mødet i ankenævnet dette notat.

Indflytningssyn og fraflytningssyn byggede ifølge ED beregningerne på et tidsforbrug på 7,5 time. Der var ikke henvist til konkrete sager, der kunne dokumentere, at det tog så lang tid. Vi pegede på, at vi ligger inde med materiale, der dokumenterer en lavere pris (ved køb ude i byen), og vi anbefalede en nærmere undersøgelse.

ED regnede med, at kun 10 % af fraflytningerne kræver et ”udvidet flyttesyn”. Det var ikke nærmere forklaret.

Både for indflytning og fraflytningssyn gælder i dag, at det i mange tilfælde er arbejder, der udføres af viceværtten og dermed dækkes af renholdelsesudgifterne. Nogle administratorer anvender ”inspektører”. Uanset udlejernes metode vil en nærmere dechifring af udgiften til flyttesyn betyde, at viceværtens eller ”inspektørens” arbejdsopgaver skal opsplittes, og at udgiften til ind- og fraflytningssyn skal pilles ud af renholdelsesudgifterne. Vi påpegede, at dermed falder renholdelsesudgifterne.

ED havde indarbejdet udgifter i forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og møder i den forbindelse. Dette kan ikke medregnes, idet disse udgifter skal dækkes over omk. budgettet, og derfor ikke kan belaste administrationshonoraret.

Beregningerne over besparelserne for storhus udlejere ved brug af nettoprisregulering var ikke dokumenterede. Her påpegede vi, at der for de mellemstore ejendomme var store besparelser, idet man ikke skal bekymre sig om beregning af omk. poster.

Beregningerne over besparelserne ved lettelserne for udlejere, for eksempel fjernelse af en dyr bestemmelse, ytringsbestemmelsen ved iværksættelse, var heller ikke med i udlejernes beregning.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

ED undlod at beregne, hvilke besparelser i administration, der kunne opnås, som følge af:

- At administrationen ikke længere skal udarbejde vedligeholdelsesregnskab sammen med udarbejdelse af en budgetvarsling, men kan vælge et mindre presset tidspunkt.
- At beboerrepræsentationen ikke kan forlange at se bilag for vedligeholdelsesregnskabet i forbindelse med en varsling, men skal den besværlige vej forbi nævnet. Det vil give færre anmodninger om at se bilag og dermed mindre administration.
- At brug af nettoprisindeks vil formindske lejernes tilskyndelse til at klage over lejeforhøjelsen, og dermed lette udlejer administration.
- At mange især mindre udlejere (med 7 til 30 lejemål) vil bruge regulering med nettoprisindeks, fordi det er billigere i administration. Vort skøn var, at en tredjedel af udlejerne af storbure bare vil varsle skatte og afgifter, en tredjedel vil bruge nettoprisindeks og en tredjedel vil fortsætte med omk. varslinger. Dem der fortsætter med omk. gør det ikke, fordi det er billigere administrativt, men fordi de faktiske reguleringer er større end nettoprisindekset. Dermed ville alternativomkostningerne falde.)
- At småhus udlejere ikke hvert andet år skal bekymre sig om at finde ud af størrelsen af det lejedes værdi, men bare kan varsle lejestigning med nettoprisindeks. Mange lejere vil opfatte dette som helt ok, og småhuslejerne vil derfor i mindre grad bede udlejer dokumenterer det lejedes værdi.

I Ankenævnet i København blev beslutningen om normtal gennemført med dissens fra både udlejer og lejerside.

Holdningsskift dagbladet Politikken Brl. § 5.2

I sommeren 2015 kørte Politiken en lang serie om lejerforhold i Danmark. Vi havde et større samarbejde med flere journalister (Politiken havde sat tre journalister på opgaven) herom, og artikelserien blev vel nok den mest omfattende artikelserie tid om lejerforhold i Danmark

I juli 2015 skrev Politikken denne leder om emnet:

”Stop fed fidus på presset lejemarked i storbyerne.”

Det er mildest talt svært at få tag over hovedet i København og Aarhus, medmindre man kender nogen eller er født med munden fuld af sterlingsølv.

Som en advokat med en billig herskabslejlighed ved Kongens Have forleden udtrykte det her i avisen, er lejemarkedet »et mikrokosmos, hvor man hjælper hinanden« : »Der bor ikke mange mindrebemidlede inden for voldene«, sagde han.

Hvad der er godt for højesteretsadvokaten, stjernekokken og godsejeren i Gothersgade er imidlertid en ringe trøst for de cirka 1.000 mennesker, der hver måned flytter til hovedstaden og leder med lys og lygte efter et sted at bo til en overkommelig pris.

Ventelisterne på lejemarkedet er rekordlange, og studerende betaler rask væk over 5.000 kroner for et beklumret klubværelse. Alle slås om de få ledige kvadratmeter, der er til at betale.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2015

Nu er det ingen menneskeret, at man skal bo i brokvartererne, og generelt vil det kun være en fordel for landet, hvis flere boligsøgende var mere åbne over for at søge ud til forstæderne eller til nærliggende provinsbyer, hvor der er lejligheder at få.

»Vi kan skaffe dig en bolig i morgen«, lyder tilbuddet fra et socialcenter på Vesterbro, men øjensynlig vil mange i bolignød hellere flække en arm på langs end at forlade storbyen og flytte til Ringsted, Høng, Næstved eller Slagelse.

Men med tilstrømningen af tusindvis af nye borgere, som især København og Aarhus oplever i disse år, bliver nogen nødt til at slå sig ned uden for storbyen og ligesom i udlandet affinde sig med, at rejsen ind til centrum er længere.

DET fremherskende bolignobberi ændrer dog ikke ved, at storbyerne fortsat må være et sted, hvor studerende og mennesker med jævne indkomster har råd til at bo.

En del af løsningen ligger i at bygge og øremærke flere almene boliger til socialt udsatte og lavere indkomstgrupper, som der bliver arbejdet på i København.

Men politikerne kunne også passende skride ind over for tendensen til spekulation i moderniseringer med det ene formål at banke huslejen op med mange tusinde kroner om måneden. Ved salg af udlejningsejendomme annonceres der ligefrem med, at der ligger en stor gevinst og venter for køber.

Som det fremgår af dagens avis forsøger nogle private udlejere på alle tænkelige måder at udskifte køkkener og badeværelser, selv om de intet fejler. For hvis lejerne i sidste ende flytter, kan prisen skrues voldsomt i vejret og omdannes til endnu en rigmandsghetto.

Ifølge en ny undersøgelse fra Lejernes LO (LLO) er 42.000 billige boliger forsvundet i hovedstaden på grund af moderniseringer, der gør vejen ind på boligmarkedet om muligt endnu sværere og livet i storbyen fattigere.

Reglerne kunne unægtelig også trænge til en forbedring. hdn.”

Vi kan kun glæde os over, at Politiken har sat fokus på sagen og her også moderniseringer efter Brl. § 5. stk. 2, og det er fint, at dette fokus endte med at opfordre Politikkerne til skride ind overfor de spekulative moderniseringer.