
 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 06</p>
<p>Møde nr. 7 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>


Beretning

Perioden fra d. 1. marts 2020-15. juni 2020.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget.
2.	Blackstone-indgrebet (L176, L177, og L178). (vedtaget d. 4/6 2020).
3.	Anmeldelsesordning for usunde boliger - L 119. Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer. (udskudt)
4.	Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen. (udskudt)
5.	Ny ejerlejlighedslov (L 93) (vedtaget d. 9/6 2020)
6.	Ny Boligaftale (L 200). Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
7.	Nye COVID-19 tiltag på lejeområdet. (L 158) Forslag til lov om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love. (vedtaget 31/3 2020)
Bilag 1	Høringssvar Blackstone-indgreb.
Bilag 2	PRM: LLO: Blackstoneloven vedtaget: En stor dag for lejerne.
Bilag 3	Bilag 3: Høringssvar ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.
Bilag 4	PRM LLO: En solid og fornuftig boligaftale.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 5	Fælles henvendelse med EjendomDanmark.
Bilag 6	Kronik i PioPio Mange danskere har svært ved at betale husleje.
Bilag 7	PRM: LLO opfordrer Folketinget til at suspendere Ghetto-lovgivningen på grund af Corona-krisen.

 LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020											Dagsordenens Punkt nr. 06			
	Møde nr. 7 2018-21											AS		Bilag a	

1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

Danmark har gennemgået en helt ekstraordinær situation, da statsminister Mette Frederiksen d. 11. marts 2020 lukkede Danmark ned, som svar på COVID-19-krisen. Der er indgået brede aftaler om store økonomiske hjælpepakker i denne anledning.

Coronakrisen har været et naturligt fokuspunkt, for næsten al politik i de seneste tre måneder. Som følge af et forsamlingsloft og andre tiltag, har regeringen måttet prioritere hvilke lovforslag, som måtte gennemføres og hvilke, der måtte udskydes. Nogle love har endda måttet hastegennemføres (se punkt 7- Nye Corona-lovændringer).

Meningsmålingerne viser, at den socialdemokratiske regering står stærkt med 100 mandater, Blå blok står således til 76 mandater.

Regeringen har gradvist lukket landet yderligere op, men med et forbehold om, at en forværring af sundhedstilstanden, potentielt vil kunne medføre nye tiltag og evt. en ny nedlukning.


Valgresultatet sammenholdt med meningsmålinger.

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	KRP 2)	SK 3)	Sum
Valget 2019	5/6 2019	6,9	7,7	25,9	8,6	6,6	1,7	23,4	8,7	2,4	2,3	3,0	0,8	1,8	100
Epinion	24/9	8	7	26,1	8,2	7,1	-	23,8	9,4	3,1	2,2	2,5	-	-	100
Epinion	16/12 2019	7,7	8,5	26,7	8,1	7,4	-	21,8	8,9	3,3	1,8	2,5	0,5	1,2	100
Epinion	4/20 2020	6,6	6,9	35,1	6,1	7,4	-	21	8,3	3,1	2,2	1	0,5	0,6	100

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for "Nye Borgerlige" 2) KRP står for Klaus Riskjær Petersen 3) SK står som Stram Kurs.

Indekset er lavet på baggrund af i alt 1.636 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,4 procentpoint. Interviewene er gennemført den 10. april - 16. april 2020. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier. Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrensen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele.

Meningsmålingen antyder, en begrænset ændring i mandatfordelingen, til gavn for rød blok i forhold til valget. Rød blok står til 100 mandater og blå blok står til 75 mandater. Der er dog betydelig usikkerhed forbundet med målingen, da Nye Borgerlige (3.1 %), Liberal Alliance (2,2 %) er tæt på spærregrensen og fordi Alternativet (1%) er under spærregrensen. Da den statistiske

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

usikkerhed er på 2,4%, er alle disse partier således i farezonen. Socialdemokratiets markante fremgang, er ikke kun sket på bekostning af rød blok, men tager også stemmer fra blå blok.

2. Blackstone-indgrebet (L176, L177, og L178)

Folketinget vedtog det såkaldte Blackstone-indgreb d. 4. juni 2020. Indgrebet blev udmøntet i tre love:

L176 - (Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme).

L177 - (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægtens krav om tilslutning på fire femtedele til opløsning af andelsboligforeninger).

L178 - (Styrkelse af lejerne).

Lovene udmønter det såkaldte Blackstone-indgreb (Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger) af 30. januar i år.

Aftalen blev indgået imellem Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet. Loven er nu blevet vedtaget af de samme partier.

Venstre, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Liberal Alliance og Nye Borgerlige stemte imod loven, om end med forskellige begrundelser.


Siden sidste beretning har LLO afgivet hørings svar og i øvrigt været i kontakt med ordførere, ministeriet og ministeren selv, om flere tekniske forhold til gennemførelse af indgrebet. Det er vores opfattelse, at disse henvendelser har givet et bedre resultat end udgangspunktet, om end vi desværre ikke er trængt igennem med alle vores pointer.

Vi henviser til vores lange hørings svar (bilag 1), for en uddybning af de tekniske ændringer vi ønskede.

Alle tre forslag blev vedtaget. For stemte S, DF, SF, EL, ALT og Sikandar Siddique (UFG)), imod stemte V, RV, KF, NB og LA.

Efter vedtagelsen sendte LLO en pressemeddelelse (Bilag 2) ud, og blev citeret i flere medier. Af pressemeddelelsen fremgår det, at der er tale om den største forbedring af lejeloven i årtier.

Loven træder i kraft d. 1. juli 2020.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

3. Anmeldelsesordning for usunde boliger - L 119 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Lovforslaget er udskudt som følge af COVID-19. Det forventes fremsat i næste Folketingssamling.

Inden forslaget blev udskudt, nåede vi at afsende hørings svar, som ved en fejl ikke var medtaget i forrige beretning. Det er vedhæftet som bilag 3

LLO støtter intentionen om, at ingen skal bo i en usund bolig.

4. Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen. (udsat)

Som anført i forrige beretning, er den annoncerede tekniske sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven, endnu ikke gennemført.

Allerede inden COVID-19, var det således forventet, at lovændringen ikke ville blive gennemført i denne samling.

Sammenskrivningen har været undervejs siden 2015. Vi ved dog fra ministeriet, at der allerede er lavet et stort arbejde i forbindelse med sammenskrivningen.

Vi forventer, at sammenskrivningen kommer i næste Folketingssamling.


5. Ny ejerlejlighedslov (L 93) (vedtaget d. 9/6 2020)

Der fremsat forslag til en ny ejerlejlighedslov d. 15. januar 2020. Forslaget blev vedtaget d. 9. juni 2020.

Vi har allerede fremsendt hørings svar, hvor vi har været positive overfor forslaget, da den nye minister, har taget en hel del af "tidslerne" ud, af det udkast som VLAK- regeringen havde kigget på. "Tidslerne" har primært været en mulighed for at omdanne flere småhuse til ejerlejligheder, hvilket ville have betydet mindre lejerbeskyttelse for de ramte lejere, samt store forventede lejestigninger.

Vi har derfor været meget tilfredse med, at denne del af forslaget bliver droppet.

Størstedelen af lovens ændringer påvirker de indbyrdes forhold i ejerforeningen, og ikke nødvendigvis lejerne. Vi har dog lavet enkelte bemærkninger om ejerforeningens mulighed for, at opsig eller ophæve en lejer, som vi mener bør gøres tydeligere.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

I det høringsnotat, ministeriet har lavet, fremgår det, at man har lyttet til LLO's opfordring til, at uddybe i hvilke tilfælde en ejerforening kan overtage, en udlejers mulighed for, at bringe en lejeaftale til ophør.

LLO har været med i det såkaldte "ejerlejlighedslovsudvalg", som arbejdede med dette lovforslag i perioden 2016-2018. Som udgangspunkt, var der en risiko for, at ca. 350.000 boliger ville kunne blive omdannet til ejerlejligheder (heraf ca. 150.000 andelsboliger og 200.000 lejeboliger.) Disse boliger ville i den forbindelse blive dyrere.

Resultatet blev at kun ca. 6000 boliger, får mulighed for at blive opdelt i ejerlejligheder, hvor det ikke tidligere var muligt. Der er tale om ejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv. Disse boliger findes typisk i ældre strøgområder, i de gamle købstæder, med butik i stuen, og beboelse i overetagen.

Forslaget blev vedtaget. For stemte S, V, DF, RV, SF, KF, NB, LA og ALT), imod stemte 0, hverken for eller imod stemte 8 (EL og Uffe Elbæk (UFG)).

Loven træder i kraft d. 1. juli 2020.

6. Ny Boligaftale (L 200) Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

D. 19. maj 2020, blev et stort flertal af Folketingets partier enige om en ny boligaftale, for renovering af almene boliger.


Regeringen (S) har sammen med V, DF, RV, SF, ENH, KF, ALT og Sikandar Siddique (UFG) besluttet at afsætte 30,2 mia. kroner til grønne renoveringer af almene boliger.

Aftalen indebærer bl.a., at der afsættes 30,2 mia. kr. fra Landsbyggefonden, til renovering i den almene boligsektor i perioden 2021-2026. Heraf fremrykkes 12 mia. kr. til 2020, og der afsættes 6,4 mia. kr. i 2021 til afvikling af hele ventelisten i Landsbyggefonden. Aftalen medfører, at der yderligere skabes incitament til, at der energirenoveres for 6 mia. kr. i den almene boligsektor, fordi der udformes en ny grøn garanti. Samlet set vil der med aftalen, i alt kunne renoveres for 36 mia. kr. i den almene boligsektor.

Aftalen medfører desuden, at der kommer en større fokus på energibesparende arbejder, når ansøgninger til Landsbyggefonden skal evalueres.

LLO har været positive overfor aftalen, og udsendt en pressemeddelelse i den anledning (bilag 4).

Aftalen er nu formuleret som lovforslag, der blev førstebehandlet d. 9. juni 2020.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

7. Nye COVID-19 tiltag på lejeområdet. (L 158) Forslag til lov om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme og forskellige andre love.

På grund af Coronakrisen, blev der indført særlige regler i hele Danmark. Dette gælder også på lejeområdet.

Konkret har udlejer fået længere frist til at aflægge forbrugsregnskaber, og de almene afdelingsmøder er blevet udskudt pga. forsamlingsforbuddet.

Boligministeren har fået nye beføjelser til at fastsætte regler for forbrugsafregning, i anledning af Coronakrisen.

Nye frister for forbrugsregnskaber:

Boligministeren har udskudt fristen for aflevering af forbrugsregnskaber. Dette gælder både for lejere i den private og almene sektor.

Hvis den normale frist for aflevering af forbrugsregnskab udløb eller udløber i perioden d. 4. april til d. 3. oktober 2020, er udlejers frist udskudt således, at regnskabet senest skal være kommet frem til lejerne d. 4. oktober 2020.

Nye midlertidige regler for almene afdelingsmøder:

Som følge af forsamlingsforbuddet har Boligministeren besluttet, at de almene afdelingsmøder udskydes.

Der skal indkaldes til nye afdelingsmøder, når forsamlingsforbuddet igen ophæves.


De beboerdemokrater, der er på valg, kan fortsætte indtil det nye afdelingsmøde afholdes.

Ministeren giver desuden boligorganisationerne lov til at bestemme huslejstigninger på op til 2%, uden at afdelingsmødet afholdes. Ministeriet giver også boligorganisationen ret til at stille et sådan forslag til skriftlig urafstemning hos beboerne.


Det er i skrevne stund (hvor forsamlingsforbuddet er 50 personer) uklart om de almene afdelinger, er forpligtet til at indkalde til afdelingsmøder igen. Dette må formentlig bero på størrelsen.

Lovforslaget blev vedtaget d. 31. marts 2020 af samtlige partier.

Bekendtgørelsen (nr. 361 af 4/4 2020) blev gennemført umiddelbart efter lovændringen.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

LLO har i forbindelse med Coronakrisen udsendt en fælles opfordring til Finans Danmark, om at holde hånden under udsætningstruede lejere (bilag 5) samt sendt en opfordring om en hjælpepakke til lejerne (PioPio 7. april 2020) (bilag 6). Endeligt har LLO opfordret Folketinget til at suspendere ”Ghettolisten” som følge af Coronakrisen (bilag 7).

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 1: Hørings svar til tre lovforslag.

Hørings svar til tre lovforslag.

Til Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms kanal 27 F
1220 Kbh. K
Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk
Deres j .nr. 2020-1418

20. marts 2020

Indledning

LLO takker for at blive en del af høringen over de 3 udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vi har valgt at lave et samlet svar på de tre lovforslag.

Lovforslagene adresserer de u hensigtsmæssige konsekvenser BRL § 5, stk. 2, som ekspertudvalget har dokumenteret, herunder at:

- 5,2-huslejen er steget 63% på 12 år.¹
- 5,2-udlejning giver uhørt høje afkast (gns. 13-14% årligt).²
- Ca. 2.875 betalelige boliger omdannes til 5,2-boliger om året³.
- Private udlejningsboliger bliver for dyre for folk med almindelige indkomster, målt efter OECD's anbefalinger⁴

Hensigten bag lovforslagene er at *"huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster"*⁵

¹ 5,2 huslejen pr. kvadratmeter er steget fra 860 kr. i 2007 (jf. Velfærdsministeriets notat Anvendelsen af §5, stk. 2, i boligreguleringsloven (2009)) til 1.407 kr. i 2019 (jf.


Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 64),

² Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 91

³ Ibid. s. 13

⁴ Ibid. s. 108

⁵ Jf. Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om: Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger s. 2 samt alle tre forslags "1. Indledning og baggrund"

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a


Selv om det er LLO's opfattelse, at den enkleste og bedste løsning havde været en afskaffelse af boligreguleringslovens §5, stk. 2, så indbærer lovforslagene en betydelig forbedring i forhold til den eksisterende lejelovgivning og LLO støtter derfor forslagene.

LLO anerkender, at det foreliggende lovforslag er, hvad der kunne opnås politisk enighed om og vi har derfor gennemgået forslagene med henblik på at sikre, at intentionen i den politiske aftale gennemføres. Vi har derfor fokuseret på hvordan aftalen udmøntes, således at smuthuller og mulighed for omgåelse undgås.

For LLO er de vigtigste fokusområder:

1. At det gøres helt klart hvordan huslejen skal fastsættes, når der bruges sammenligningslejemål, så gamle kontrakter ikke trækker huslejen op for nye.
2. At ændringerne i højere grad laves i selve lovteksten og i mindre grad i bemærkningerne, så det sikres, at lovens mange praktikere bruger loven ensartet.
3. At det gøres fuldkomment tydeligt, at lejefastsættelsen i mindre udlejningsejendomme med 1-6 lejemål ikke må fastsættes efter reglerne i § 5, stk. 2.

Vi har behandlet de tre lovforslag i følgende rækkefølge: 1. Styrkelse af lejerne, 2. Energikrav og 3. Karensperiode.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bemærkninger til lovforslag om styrkelse af lejerne.

(styrkelse af lejerne)

Hensigten bag lovforslaget:

Som nævnt i indledningen er lovforslagets hensigt bl.a. at *"huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes [...]"*

Som en af de vigtigste tiltag indføres den såkaldte "huslejbremse", som en erkendelse af, at væsentlighedskriteriet i § 5, stk. 2 har en *"selvforstærkende effekt"* og *"at der er behov for en huslejbremse ved at fjerne marginen for det lejedes værdi, så yderligere fremtidige huslejestigninger i private udlejningsboliger bremses."*⁶

Det fremgår dog at "væsentligt" udgår af § 5, stk. 2, men ikke de øvrige steder hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi.

LLO mener, at aftaleparternes diagnose er korrekt, men at man ved udmøntningen af aftalen har valgt en kompliceret løsning, der medfører at det lejedes værdi nu skal vurderes efter to forskellige regelsæt.

Vi vil opfordre Folketinget til at anvende en enklere løsning og fjerne den selvforstærkende effekt for lejemål, hvor huslejen ikke fastsættes efter BRL § 5, stk. 2. (dvs. lejemål i uregulerede kommuner).

LLO foreslår derfor følgende tilføjelse til lovforslagets § 1 nr. 3:


- **Indfør huslejbremse i hele landet - Fjern væsentlighedskravet for alle steder med det lejedes værdi.**

Den enkleste måde at foretage ændringen på er at fjerne "væsentlighedskravet" i forhold til alle huslejer, der er fastsat efter det lejedes værdi, det vil sige at ændre LL § 47 ("det rene lejedes værdi") og BRL § 5,2.

Fjernelse af væsentlighedskravet ikke for andre boliger med det lejedes værdi, har det betydning for ca. 46.400 boliger i uregulerede kommuner og ca. 3.500 80/20 ejendomme⁷. Selv om den politiske aftale alene omtaler væsentlighedskravet ved 5,2-udlejning og ikke ved anden udlejning efter det lejedes værdi, håber LLO at aftaleparterne vil acceptere at det enkleste vil være at fjerne væsentlighedskravets "selvforstærkende effekt" for alle lejemål.

⁶ Aftale om Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger s. 4

⁷ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 53

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Herudover bør ordet "væsentligt" også fjernes fra den nuværende BRL § 5, stk. 5, sidste pkt. således at bestemmelsen lyder:

"[...]Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi"

Forslag til ændring af lovforslagets § 3, stk. 3

- **Lad væsentlighedskravet gælde for alle kontrakter, i det mindste ved kontraktsændringer.**

Der er lagt op til at lejemål, der allerede er indgået, fortsætter uden huslejebremse. Disse lejemål beholder med andre ord den selvforstærkende effekt indtil de genudlejes. Dette vil LLO fraråde.

LLO mener ikke, at det kan være lovgivers opgave, at tage særligt hensyn til de udlejere, som for en dels vedkommende direkte har spekuleret i at sætte lejen højere (men ikke væsentligt højere) end det lejedes værdi.

LLO forstår at hensigten ved alene at omfatte nye lejemål, er ikke at gribe ind i eksisterende kontraktsforhold, men mener ikke desto mindre, at huslejebremsen bør gælde for alle lejemål.

Hvis denne ændring gennemføres, vil udlejer vil stadigvæk kunne kræve leje efter det lejedes værdi, også for sine ældre lejemål, men ikke til et kunstigt højt niveau. I modsat fald vil de lejere, der har de ældste 5,2-boliger, risikere fortsat at skulle betale den højeste husleje, og det er næppe hensigten med reguleringen.

Igen forøges lovens kompleksitet ved ikke at lade de nye gode forslag gælde for alle, men i stedet have to forskellige kategorier af 5,2-leje.


Forslag til ændring af lovforslagets bemærkninger, afsnit 2.2.2.2:

- **Forbyd sammenligning mellem lejemål med og uden huslejebremse.**

Selv om det er en forbedring af retstilstanden at indføre huslejebremse jf. Lovforslagets § 2, stk. 1., så er der en risiko for at denne bremse bliver uvirksom, hvis der fortsat må sammenlignes med lejemål uden bremse.

Eksempel: Hvis det lejedes værdi er 1000 kr., kan udlejer fremlægge lejemål på 1.099 kr, som bevis.

Da lejen fastsættes ved sammenligning med parternes fremlagte lejemål kan fremlæggelsen af sådanne lejemål være med til at presse huslejen op.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Det er derfor afgørende at slå fast, at sammenligningslejemål uden huslejebremse ikke må og kan bruges i sammenligning med lejemål med huslejebremse.

Lovforslagets bemærkninger lægger op til, at man kan blive ved med at bruge sammenligningslejemål, hvis man "tager højde" for at der er tale om to forskellige regelsæt.

Dette er efter LLOs vurdering helt utilstrækkeligt, da det er vores erfaring at det i praksis bliver vanskeligt at foretage denne vurdering, da stort set alle sager om det lejedes værdi, ikke præcist anfører hvad det lejedes værdi er, men blot fastslår, at lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Lovgiver risikerer derfor med lovforslagets bemærkninger at lave "elastik i metermål", og for at undgå denne situation bør bemærkningerne i stedet fastslå, at man ikke kan foretage en sammeligning imellem lejemål med og uden huslejebremse.

I praksis er domstolene overladt et bredt skøn når sammenligningslejemål skal vurderes. I praksis har man tilladt sammenligning imellem forskellige lejefastsættelsesformer⁸. Eksempelvis må man gerne bruge §5, stk. 1 til at sige hvad lejen i det mindste skal være i 5,2-lejemål, men ikke hvad huslejen højst må være⁹. Her er udfordringen omvendt, nemlig at de dyre lejemål uden huslejebremse trækker huslejen op, hvis man må sammenligne med dem.

Den klareste løsning er ikke at tillade sammenligning, men skulle der være et politisk ønske om alligevel at tillade en sammenligning, bør det fastslås hvordan sammenligningen præcis skal ske:


Lejemål uden bremse kan således ikke bruges til at sige hvad det lejedes værdi er, men alene til at sige hvad "loftet" er for lejemål med huslejebremse.

Eksempel: Hvis der er en tvist om hvad det lejedes værdi er, og huslejen er aftalt til 1500 kr., og der fremlægges sammenligningslejemål uden huslejebremse på 1400 kr., kan det ikke deraf udledes at det lejedes værdi er 1.400 kr., men at lejen maksimalt er 1.400 kr.

Det er meget ønskeligt at retstilstanden beskrives klart fra starten, således at uklarhed kan undgås, og vi undgår de mange juridiske tvister de nuværende regler har medført. Domstolene bør gives klare retningslinjer for anvendelsen af de nye regler.

⁸ Se gennemgang af retspraksis hos Juul-Sandberg, Det Lejedes Værdi, 4. udgave (2019), s. 82ff

⁹ Se bl.a. Edlund og Grubbe Boliglejeret, 3. udgave (2019), s. 248. Der antyder det samme, dog med en række modifikationer.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Forslag til ændring af lovforslagets § 1, nr. 3:

- **Fortolkningsreglen om uprøvede og prøvede lejemål bør indskrives direkte i loven, fremfor som bemærkning.**

Såfremt uprøvede lejemål uden videre tillades som i dag, bliver der reelt tale om markedsleje, og ikke en retlig standard som det lejedes værdi er¹⁰. Efter LLO's mening bør et sagkyndigt nævns afgørelser om hvad den retlige standard er, veje langt tungere end hvad den enkelte lejer og udlejer har aftalt.

Juridiske forfattere¹¹ og domstolene¹² mener i forvejen at prøvede lejemål skal tillægges mere vægt, men dette har indtil nu ikke løst problemet.

Det er derfor LLO's forslag, at bemærkningernes gode ordlyd skrives ind i loven, så domstolene får en klar og entydig rettesnor.

Forslag til ændring af bemærkningerne til § 1, nr. 3:

- **Lad sammenligning ske uden besigtigelse ved prøvede lejemål med ved fremlæggelse af kontrakt/afgørelse.**

Det er ofte vanskeligt at få lejeren til at lukke boligretten ind, når der skal besigtiges sammenligningslejemål. Samtidigt er det fast antaget at ikke-besigtigede lejemål tæller mindre end besigtigede¹³.


I forbindelse med implementeringen af en huslejestatistik og sammenligningslejemålsdatabase, er det vigtigt, at de lejemål der findes i databasen kan bruges som bevis og at de får en betydelig vægt, også selvom de ikke er besigtiget.

¹⁰ Juul-Sandberg: Det lejedes værdi, 4. udg., s. 28

¹¹ Se fx Juul-Sandberg: Det lejedes værdi, 4. udg., s. 89

¹² TBB 2020.12Ø "Nævnets afgørelse blev stadfæstet af huslejeankenævnet. Under den efterfølgende retssag fremlagde udlejer en række sammenligningslejemål til dokumentation af, at lejen ikke oversteg det lejedes værdi væsentligt, herunder bl.a. lejemål i samme ejendom. Landsretten fandt ikke, at udlejer med de fremlagte lejemål havde løftet den bevisbyrde, der påhviler ham, for berettigelsen af den aftalte leje. I den forbindelse bemærkedes, at lejemål i samme ejendom ligesom **lejemål, der ikke har været forelagt huslejenævn eller boligretten, og lejemål, der ikke har været besigtiget, kan indgå ved bevisbedømmelsen, men med forskellig bevismæssig vægt.**"

¹³ Juul-Sandberg: Det lejedes værdi, 4. udg., s. 106 "lejemål som ikke er besigtiget af boligretten, kun kan tillægges en meget begrænset bevisværdi, idet det ikke umiddelbart er muligt for boligrettens medlemmer at forholde sig til kriterierne i LL § 47 uden besigtigelse, og da man på ingen måde kan undervurdere det indtryk, som en besigtigelse kan give – i modsætning til dokumentbevis."

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

LLO opfordrer derfor til, at prøvede lejemål kan benyttes uanset om lejemålet konkret er besigtiget af boligretten. Det er oplagt at de varslede nye it-systemer (som dog ikke er en del af denne lov), bliver anvendt til at finde sammenligningslejemål. Hvis sammenligningslejemålene fra den varslede database ikke kan anvendes uden besigtigelse, undermineres hensigten, og den nuværende retstilstand, hvor parter kan fremlægge ikke-prøvede lejemål, kan risikere at fortsætte.

LLO opfordrer ligeledes til, at det understreges i bemærkningerne, at huslejenævn stadigvæk kan træffe afgørelse efter deres generelle kendskab til lejeniveauet, uagtet indførelsen af de nye regler som sammenligningslejemål.


Forslag til ændring af bemærkningerne til § 1, nr. 3:

- **Understreg at der ikke kan sammenlignes med 5,2 i småhuse.**

Det vil formentligt være en kodificering af gældende ret¹⁴, men når der laves lovgivning om sammenligningslejemål og BRL § 5, stk. 2, er det svært at komme udenom spørgsmålet om sammenligning med småhuse (BRL § 29 c).

Da ekspertgruppen lavede sin rapport, holdt man småhusleje og 5,2-leje adskilt, og netop i erkendelse heraf bør dette naturligvis videreføres i lovgivningen. Spørgsmålet er afgørende, da man i modsat fald vil videreføre 5,2's høje husleje, men uden at udlejer skal leve op til de mange krav til 5,2-boliger (f.eks krav til energistarden), også i en situation hvor man har valgt at den løbende lejestigninger skal ske efter BRL § 7.

¹⁴ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 41 " For småhuslejemål gælder reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke, jf. lovens § 4, stk. 5. Dette har bl.a. som konsekvens, at der til brug ved fastsættelse af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, for gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse alene kan sammenlignes med lejen i lejemål, hvor lejen er reguleret (dvs. varslet forhøjet) i medfør af boligreguleringslovens § 7. Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – om overhovedet - udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bemærkninger til lovforslag om Energikrav:

(Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

Hensigten lovpakken:

"At fremme energirenoveringer, herunder især i den ældre del af det private udlejningsbyggeri til gavn for både klimaet og lejerne, er der behov for at skærpe kravet om energimærke.¹⁵"

Forslag til ændring af forslaget § 3, stk. 2:

- **LLO opfordrer derfor til, at der stilles energikrav i alle ejendomme. Lad energikravene gælde ved genudlejning, så udlejers incitament til grønne renoveringer styrkes.**

Lovforslaget lægger op til, at de ejendomme hvori ca. 57.000 boliger***præcisering der allerede er lejet ud efter BRL 5,2 ikke skal leve op til energikravene. Heller ikke ved genudlejning.

LLO mener, at dette er den mindst klimaambitiøse måde at implementere aftalen på.

Forslaget bygger på den skæve logik, at 20 år gamle moderniseringer ikke skal leve op til energikrav, som nye moderniseringer skal, selvom lejefastsættelsesgrundlaget er det samme. LLO mener, at denne logik er uholdbar og opfordrer derfor til, at der stilles energikrav i alle ejendomme.


Under ekspertudvalgets behandling af model B, som nu er blevet en del af lovforslaget, var der længere drøftelser om modellen skulle gælde for alle boliger eller kun de boliger, der endnu ikke er 5,2-renoveret. Omdrejningspunktet i diskussionen var ikke så meget, hvad der ville være bedst for klimaet, men om indgrebet ville udgøre ekspropriation eller ej.

Højesteret har tidligere fastslået at det ikke var ekspropriation at gribe ind i eksisterende lejeaftaler, selvom udlejer ikke kunne få dækket sine driftsomkostninger, jf. U.1965.293/2 H¹⁶.

I dette tilfælde er der tale om et indgreb i nye aftaler, hvor udlejer i øvrigt kan få dækket sine driftsomkostninger. Ingen erhvervsdrivende er sikret imod at der indføres forbrugerbeskyttelse for fremtiden, således at man ikke kan beholde sit høje afkast (i så

¹⁵ Aftale om Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger s. 3

¹⁶ Se også gennemgang sagen i Juul-Sandberg, Det Lejedes Værdi, 4. udgave (2019), s. 54ff

 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 06</p>
<p>Møde nr. 7 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>

fald ville det ikke være muligt at stille krav til kviklånsfirmaer, teleselskabers roamingaftaler etc.).

Hvis der stilles energikrav til alle ved genudlejning, vil udlejer desuden som altid kunne oppebære driftsudgifterne samt et afkast til udlejer som i boligreguleringslovens almindelige regler.

Forslag til præcisering af § 3, stk. 2:

- **Gør det tydeligere hvornår der må opkræves 5,2-husleje.**

Der er en del praktiske problemer forbundet med at fastslå hvornår et lejemål er udlejet efter BRL § 5, stk. 2:

- Der er ikke krav om at det anføres i lejekontrakten, at der opkræves 5,2-leje.
- Udlejer vil derfor kunne argumentere for at udlejningen er sket efter BRL § 5, stk. 2, selvom dette ikke fremgår af kontrakten.
- I nogle tilfælde udføres der forbedringer for et beløb, der overholder beløbsgrænsen jf. BRL § 5, stk. 2, i eksisterende lejemål efter BRL § 5, stk. 1, men udlejer afventer at den nuværende lejer flytter ud.

Spørgsmålet er hvornår loven antager at et beboelseslejemål er "gennemgribende forbedret".

LLO mener, at det bør præciseres, at der menes første gang lejemålet lejes ud efter BRL § 5, stk. 2, og at udlejer som altid har bevisbyrden jf. BRL § 5, stk. 5. I modsat fald vil retstillingen blive endnu mere uoverskuelig.


Forslag til lovændring (nyt stk. i BRL § 5):

- **Gør det praktisk nemmere at fastslå hvornår der er tale om et 5,2-lejemål.**

Som reglerne er i dag, er der ikke krav om at udlejer skal anføre at der er tale om et 5,2-lejemål i kontrakten. Dette kan gøre det vanskeligt at vurdere om (især ældre) lejemål er lejet ud efter § 5, stk. 2.

LLO opfordrer derfor til at det tydeliggøres, hvornår der er tale om et 5,2-leje. Helt konkret bør det i fremtidige kontraktforhold anføres, at der er tale om et 5,2 lejemål. Anføres dette ikke i kontrakten, må konsekvensen være, at der er tale om et lejemål indgået på lejelovens almindelige regler (det kendes fra LL § 53).

Flere udlejere dokumenterer i forvejen lejens sammensætning ved 5,2-udlejning i lejeaftalens § 11 således, at der nemt kan overskues, hvad der udgør driftsudgifter og hvad der er et forbedringstillæg. Dette bør ligeledes gøres obligatorisk.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a


Gennemførelsen af dette forhindrer ikke, at udlejer opkræver 5,2-leje, hvis det anføres i kontrakten, så påvirker en sådan ændring ikke balancen i styrkeforholdet imellem lejer og udlejer. Reglen vil dog gøre det langt nemmere for praktikere at klarlægge hvilken lejefastsættelse, der er aftalt, hvilket vil spare tid for rådgivere, huslejenævn etc.

Opfordring til udmøntning af den politiske aftale af 30. januar:

- **Få styr på energimærkerne så hurtigt som muligt.**

Som en del af den politiske aftale, men ikke dette lovforslag, blev det aftalt at klimaministeren skulle gennemse energimærkeordningen. Da denne del af aftalen spiller tæt sammen med lovforslaget, kan vi kun opfordre til at dette sker så hurtigt som muligt.

Den nuværende energimærkeordning kan efter LLOs vurdering bedst betegnes som "den mindst ringe løsning", idet f.eks. milde vintre kan give bedre energimærker end kolde. Dette fordi, det er ejendommens energiforbrug, der måles og ikke ejendommens evne til at holde på varmen. Hensigten bør være at energiforbedringer belønnes, og ikke at tilfældige gevinster som afhænger af vejret belønnes.

 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 06</p>
<p>Møde nr. 7 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>

Bemærkninger til lovforslag om karenperiode:

(Karenperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger)

Hensigten fra den politiske aftale:

[...] At modvirke kortsigtede investeringer og nedbringe incitamentet til at anvende § 5, stk. 2, til at opnå hurtige gevinster.

"Ejeren må ikke opkræve husleje efter § 5, stk. 2, før lejemålet er genudlejet efter udløbet af karenperioden."

Forslag til ændring af lovforslagets § 1, stk. 2:

- **Kontrolskiftebegrebet skal påses af udlejer selv, og der indføres en flagningspligt. Der skal være mærkbare konsekvenser ved ikke at overholde denne forpligtelse.**

Lovforslaget opregner en række situationer hvorefter et kontrolskifte udløser en karenperiode. Der er tale om selskabsretlige vurderinger, som huslejenævn typisk ikke vil påse af egen drift.

At overlade dette tilsyn til huslejenævnene vil efter LLO's vurdering ikke være effektivt. Flere huslejenævn har reelt omkring ét eller to årsværk til rådighed og ikke forudgående kendskab til selskabsretlige dispositioner. Det vil heller ikke være tilstrækkeligt, hvis huslejenævnet blot beder udlejer om at oplyse om hun har gjort tiltag, der udløser en karenperiode, så udlejer skal undersøge sig selv, uden reel risiko for at blive opdaget.


Det er vores opfattelse at udlejer bør tilpligtes at "flage" som vi kender det fra kapitalmarkedsretten¹⁷ til et offentligt tilsyn (her Finanstilsynet). Udlejer skal således af egen drift oplyse myndigheden om sit kontrolskifte og undlades der at flage, får det konsekvenser for udlejer.

Der bør ligeledes overvejes at lave et tilsyn til at påse dette, f.eks. under Finanstilsynet.

Forslag til tilføjelse til lovforslagets bemærkninger til § 1, nr. 2:

- **Reglerne om ens lejevilkår §5, stk. 9 bør overholdes.**

¹⁷ Fx kapitalmarkedslovens §§ 38-40

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Højesteret har fastslået, at lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 9 fortolkes således, at der ikke må sammenlignes på tværs af lejefastsættelsesgrupper (hhv. BRL § 5, stk. 1 og hhv. 2. jf. [U 2018.1142 H](#))

Det bør derfor præciseres i lovforslagets bemærkninger, at der i forbindelse med vurderinger efter lighedsreglen i BRL § 5, stk. 9 skal sammenlignes med andre 5,1-lejemål og at der ikke kan sammenlignes med 5,2-lejemål.

Forslag til tilføjelse til lovforslagets bemærkninger til § 1, nr. 2:

- **Tydeliggør at lejen forbliver fastsat efter lovens almindelige regler, hvis boligen lejes ud under karenperioden -også efter udløbet af karenperioden.**

Forslaget skriver, at der skal lejes ud efter BRL § 5, stk. 1 og at der først ved genudlejning kan lejes ud efter § 5, stk. 2.

Det bør i den forbindelse understreges i lovforslagets bemærkninger, at det ikke kan aftales, at der opkræves 5,2-leje efter karenperiodens udløb, som vi kender det fra fx udlejning af 5,2-boliger, hvor der mangler at blive udført vedligeholdelsesarbejder jf. BRL § 5, stk. 4.

Hvis det ikke eksplicit forbydes at lave denne juridiske manøvre, risikerer spekulantstoppet at blive udhulet i en sådan grad, at effekten af spekulantstoppet reelt bliver tæt på virkningsløst.

Forslag til ændring af lovforslagets § 1, nr. 2

- **Beskyt de ældre 5,2-lejemål under karenperioden.**


Der er lagt op til, at der gerne må opkræves 5,2-leje under karenperioden, hvis lejemålet allerede var lejet ud efter disse regler ved kontrolskiftets indtræden.

Indgrebet bliver således ca. 38% mindre effektivt end det kunne have været¹⁸. Hvis det meste af ejendommen allerede er gennemgribende moderniseret er karenperioden således næsten uden betydning.

Som Ekspertudvalget kunne dokumentere, så er der sket store spring i 5,2-lejen i de sidste tolv år.

Hvis fx de gamle 5,2 lejere betaler 1.200 pr. kvm. Og markedslejen i dag er 1.457, så har udlejer et økonomisk incitament til at lejeren flytter. Disse lejere har derfor også

¹⁸ Ekspertudvalget antager at 38% af de potentielle 5,2-boliger nu er lejet ud efter BRL § 5, stk. 2. jf. Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 s.67


 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

brug for beskyttelse ved overtagelse af ejendommen, da udlejer har en hurtig gevinst ved at presse dem ud.

Udlejer får derfor to gevinster: både et hop i lejen, når boligen moderniseres første gang og et stigning hver gang boligen skifter lejer.

Selvom der kan kræves 5,2-leje ved genudlejning af gamle 5,2-lejemål, bør det ved en lovændring sikres, at 5,2-huslejen ikke kan sættes højere ved genudlejning af hensyn til at ældre 5,2-udlejere ikke opsiges.

Udlejer vil dermed blive ved med at have et langt højere afkast på huslejen, end de almindelige regler i lejeloven, men har ikke en økonomisk grund til at opsige sine ældre 5,2-lejere.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Konklusion:

Ovennævnte kommentarer, forslag til ændringer og præciseringer, skal ikke skygge for, at LLO anser de fremlagte lovforslag for at være de største forbedringer for lejerne i årtier - også selv om der som gennemgået forestår et arbejde med at præcisere og lukke smuthullerne så loven kan gennemføres i overensstemmelse med aftalekredsens erklærede hensigt.


Flere steder står hensynet til at udlejernes forventninger om at kræve 5,2 "i al evighed" i vejen for betydelige fremskridt, og dette gør loven langt mere kompliceret end hvad godt er. Følger man LLOs forslag, vil den endelige lov både blive enklere og langt lettere at læse og anvende i praksis.

LLO støtter intentionerne i forligskredsens aftalepapir og støtter forslagene, og med de fremhævede ændringer og præciseringer, vil LLO hermed opfordre aftaleparterne og resten af Folketinget at vedtage disse helt nødvendige lovændringer.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 2: PRM: LLO: Blackstoneloven vedtaget: En stor dag for lejerne

04-06-2020

LLO: Blackstoneloven vedtaget: En stor dag for lejerne

Folketinget har netop vedtaget den såkaldte Blackstone-lov.

Loven udmønter det såkaldte Blackstone-indgreb (Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger) af 30. januar i år.

Aftalen blev indgået imellem Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet. Loven er nu blevet vedtaget af de samme partier.

Venstre, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Liberal Alliance og Nye Borgerlige stemte imod loven, om end med forskellige begrundelser.


Landsformand Helene Toxværd glæder sig over vedtagelsen:

"Loven er den største forbedring vi har fået af lejeloven i flere årtier. Selvom loven ikke fuldstændigt løser problemet med tårnhøje huslejer, er vi meget tilfredse med de markante forbedringer som et flertal i Folketinget nu gennemfører. Det er forbedringer for lejerne, som LLO har kæmpet for i årevis, og det er derfor en stor glæde, at lovforslaget trods Corona-situationen blev prioriteret og gennemført i denne folketingssamling".

Hun fortsætter *"Selv i en krisesituation som den vi gennemlever lige nu, så ønsker visse partier slet ikke røre ved de tårnhøje huslejer. Det burde være fuldstændigt ligetil at sikre lejerne i en krisetid, og det er uforståeligt, at disse partier sætter hensynet til udlejernes ønske om høje afkast over hensynet til lejerne."*

Loven træder i kraft d. 1. juli.


Læs mere om Blackstone-aftalen i vores medlemsblad Vi Lejere og på LLO.DK

 <p>Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 06</p>
<p>Møde nr. 7 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>

Pressekontakt: tlf. 33 86 09 21

Landsformand: Helene Toxværd

Chefjurist: Anders Svendsen

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 3: Høringsvar ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

21-01-2020

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Vi skal indledningsvist takke for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lejernes Landsorganisation (LLO) finder det fornuftigt at Regeringen prioriterer en ordentlig boligstandard for hele landet. Problemstilling er for os at se helt korrekt identificeret.

LLO støtter lovforslagets intention og finder det vigtigt at der er tilstrækkelige ressourcer til en reel implementering af de nye regler.

Vi kan dog frygte at loven ikke bliver tilstrækkelig virksom, hvis ordningen ikke gøres obligatorisk og følges op af de fornødne ressourcer.

LLO foreslår derfor:


1. At kommunerne pålægges at indføre lovforslagets anmeldelsesordning.

LLO frygter, at kommuner vil undgå at gennemføre lovforslaget af økonomiske hensyn.

Da mange af de sundhedsskadelige lejeboliger er beliggende i økonomisk trængte kommuner, kan forslaget risikere at få begrænset effekt, hvis det ikke gøres obligatorisk.

2. En øget finansiering af forslaget.

Kommunerne er i forvejen pålagt, at ejendommene ikke må være sundhedsskadelige efter byfornyelseslovens kapitel 9.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Disse regler har dog vist sig ikke at være tilstrækkelige, hvorfor Regeringen ønsker dem skærpet med denne lovændring. Det er LLO's vurdering, at det manglende tilsyn i høj grad skyldes manglende ressourcer til kommunalt tilsyn.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at forslaget ikke antages at medføre merudgifter for det offentlige.

LLO opfordrer derfor til at der sættes yderligere midler af til gennemførelsen af lovforslaget.

3. Uddybning af kommunens ret til at indbringe sag om vedligeholdelsesmangler.


Vi kan læse af lovens bemærkninger, at det hensigten ved at lade kommunen indbringe vedligeholdelsesmangelsager er at *"boligstanden generelt bliver højnet, samt at en bolig med væsentlige vedligeholdelsesmangler, der endnu ikke er kondemneret, men kan blive det inden for kort tid, ikke udlejes højnes"*.

Konkret skulle dette ske ved, at kommunen kan kræve at boligen overdrages i god og ordentlig stand, i modsætning til lejeren, som må leve med aftalevilkår, der gør at man lejer en bolig med dårlig vedligeholdelsesstand.

LLO opfordrer til, at denne hensigt skrives klarere ind i selve lejeloven, og ikke kun i byfornyelsesloven, særligt da det drejer sig om en udvidelse af en parts kompetencer.

LLO mener ligeledes, at lejeren bør gives den samme ret som kommunen til at lejemålet afleveres "i god og forsvarlig stand" jf. Lejelovens § 9.

Lejeren, som jo skal opholde sig i lejemålet, bør gives samme ret som kommunen. Konkret kan dette gøres ved at ændre lejelovens § 18, således at LL § 9, stk. 1 gøres ufravigelig.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a


Mvh.

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

Landsformand

/Anders Svendsen

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 4: PRM LLO: En solid og fornuftig boligaftale

Et bredt flertal af Folketingets partier har indgået en aftale om renovering af den almene sektor. Aftalen er indgået imellem samtlige partier, med undtagelse af LA og NB, og vil sætte arbejdet i gang for de byggeprojekter, som allerede er godkendt, men har stået på venteliste i Landsbyggefonden. Det er tale om arbejder for over 18 mia. kr. som Landsbyggefonden får lov til at sætte i gang over de næste to år, projekter der samlet set skal gavne både de almene boliger, lejerne, miljøet og beskæftigelsen.


Aftalen betyder, at de enkelte projekter skal gennemgås for at se, om der f.eks. kan spares yderligere energi, og i visse tilfælde vil det givetvis betyde, at byggeprojekter skal ændres i en mere grøn retning.

For de lejere, der i dag sidder i nedslidte boliger og med allerede godkendte projekter, er boligaftalen og denne fremrykning af aktiviteter en god melding. For mange lejere har ventet, mere eller mindre tålmodigt, og kan nu endelig se, at tiltrængte projekter kan føres ud i livet.

I LLO glæder vi os over endnu en bred aftale på boligområdet, og vi glæder os over, at et næsten samlet Folketing på denne måde vælger at bruge den nuværende krise til at sikre gode boliger, boliger der er up to date rent energimæssigt, og at det sker til en langt lavere husleje, end hvis projekterne skulle være gennemført på anden vis. Og at aftalen herudover også gavner beskæftigelsen og f.eks. stiller krav om lærlinge, kan kun betragtes som et ekstra stort plus i den nuværende situation.

I LLO glæder vi os over aftalen, og det løft den vil bevirke for de almene boliger og for lejerne, der bor der. Vi glæder vi os over, at et næsten enigt Folketing bakker op omkring ordentlige, energimæssigt opdaterede og betalelige boliger.

[Læs nyheden fra TRM her](#)

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 5: Fælles henvendelse med EjendomDanmark

Til FinansDanmark

Administrerende direktør Ulrik Nødgaard

I takt med tiltagene mod Covid-19 oplever et stort antal danskere at miste deres jobs. En stor del af disse danskere bor til leje – ca. 38 % af befolkningen bor til leje.

De ramte familier vil uforskyldt stå i den situation, at de vil få vanskeligt ved at betale deres husleje i en periode. En tendens som kun vil blive tydeligere, jo længere tiltagene varer.

Hvis lejerne ikke betaler husleje, vil en række udlejere stå over for valget mellem at ophæve lejere i restance eller tåle manglende lejeindbetaling.

Hvis der ikke handles nu, vil konsekvensen alt andet lige blive, at flere danskere bliver sat ud af deres bolig. Det er altid en tragedie og så meget desto mere i en tid, hvor danskerne bliver bedt om at isolere sig i deres boliger.

Derfor beder EjendomDanmark og Lejernes Landsorganisation de danske banker om i udgangspunktet at stille sig velvilligt over for lejere, som måtte have et midlertidigt likviditetsbehov som konsekvens af Covid-19 og tiltagene mod spredningen af den.

De lejere, som ikke kan opnå kredit hos deres almindelige bank, vil kunne blive tvunget til at optage kviklån til betaling af leje for at afværge en udsættelse. For de berørte familier vil det have store økonomiske konsekvenser, også lang tid efter Corona-krisen er slut og i alle tilfælde vil det være en stakket frist og ikke en langtidsholdbar løsning.


Denne situation søger både EjendomDanmark og Lejernes Landsorganisation at undgå.

Vi beder FinansDanmark udtale sig om emnet, en udmelding vi som organisationer vil bære videre til vores medlemmer.

Venlig hilsen

Helene Toxværd
Formand

Jannick Nytoft
Direktør

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 6: Kronik i PioPio Mange danskere har svært ved at betale husleje

Vi har brug for gode og betalelige boliger, ikke kun i dag og ikke kun under den nuværende alvorlige krise, men også i morgen – og for hele befolkningen!

Helene Toxværd

7. april 2020

Siden statsministeren lukkede landet ned den 11. marts, har stort set alt handlet om coronakrisen og effekterne af denne. For der er krise over en bred kam, og mange dele af samfundet rammes rigtig hårdt. Trods statens hjælpepakker til bl.a. erhvervslivet, rammes mange hårdt, og arbejdsløshedstallene stiger til højder, vi ikke har set længe.

Det er hårde tider, hvis man både mister job, indtægter, og ikke kan finde pengene til at betale husleje

Og så er der alle dem, der ikke bliver direkte arbejdsløse, men som alligevel går betydeligt ned i indtægt, unge studerende, løsarbejdere og andre, der befinder sig yderst i arbejdsstyrken. Det er hårde tider, hvis man både mister job, indtægter, og ikke kan finde pengene til at betale husleje.

Tilmeld dig Pios nyhedsbrev

Huslejen skal jo betales


For huslejen skal betales. Hvis den ikke bliver det, så kan man til de andre ulykker lægge, at man mister sit hjem – man bliver boligløs. I LLO har vi sammen med udlejerne opfordret til, at bankerne i denne situation aktivt går ind og hjælper lejerne med at betale husleje. Og vi har udarbejdet forslag til afdragsordninger, man som lejer kan forsøge at lave sammen med sin udlejer. For huslejen skal betales, og det skal helst ikke ske med kviklån eller andre mere kortsigtede og vanvittigt dyre løsninger.

Lige nu er vi formodentligt stadig kun i starten af krisen. Det har lige været den første i måneden, og mange har betalt husleje; måske har de mindre tilbage på lønkontoen end ellers, men de har betalt!

De har betalt denne gang, men hvad nu hvis det fortsætter? Hvad med maj, juni, juli ...? Hvad hvis vi stadig er beordret hjem uden sædvanlig indtægt, nogle helt uden arbejde – og med en alt for høj husleje!

Folk kan ikke blive smidt ud nu

Lige nu er også retsvæsnen ramt, og det betyder, at folk ikke bliver smidt ud, for fogedretterne er også lukket ned. Man må alligevel forvente, at de ophævelser, der sendes under pandemien, kan blive ført ud i livet, når domstolene kommer tilbage på fuld kraft. Det er derfor en stakket frist at fogeden udebliver indtil videre, hvis man ikke kan betale sin husleje. Det er en negativ spiral,

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

man kommer ind i, der betyder, at man både mister sin bolig og kan imødesee en betydelig gæld lang tid fremover.

Det er derfor en stakket frist at fogeden udebliver indtil videre

FNs Special Rapporteur for boliger har i denne krise erklæret, at boligen er den første forsvarslinje imod corona: For hvordan skal folk blive hjemme og passe på sig selv og hinanden, hvis de ikke har et hjem? Sofasovere, påtvungne bofællesskaber og det gamle børneværelse hos forældre er ikke smarte løsninger under en pandemi, og da slet ikke hvis det drejer sig om hele familier.

Sofasovere, påtvungne bofællesskaber og det gamle børneværelse hos forældre er ikke smarte løsninger under en pandemi

Lige nu må der sættes ind, så vi sammen kan sikre, at ingen bliver tvunget til at forlade deres hjem i disse tider. Derfor bør der laves en redningspakke til de lejere, der ikke kan betale huslejen som følge af krisen. I USA har man eksempelvis indført et stop for udsættelser i flere byer, og lignende tiltag burde overvejes herhjemme. Tiltag der kan holde hånden under lejerne og deres hjem og beskyttelse i denne usikre situation – tiltag der sikrer, at lejerne ikke mister deres bolig under denne sundhedskrise.

Alt kan ikke fortsætte som før


Sidste år kunne ekspertudvalget nedsat af boligminister Kaare Dybvad offentliggøre, at de private huslejer i gennemsnit har udhulet lønnen i de sidste 30 år, ligesom det blev dokumenteret, at nogle former for husleje (den såkaldte § 5. stk.2. fastsatte husleje) giver afkast på 13-14% om året, et afkast der allerede før krisen må siges at være uhørt højt.

Er det rimeligt, at de private udlejere kan blive ved med at opkræve disse tårnhøje huslejer i en krisetid?

Spørgsmålet er, om den nuværende sundhedskrise og de konsekvenser, vi allerede nu kan se for økonomien, ikke kalder på fornyet interesse for den måde, vi har valgt at indrette f.eks. boligmarkedet på. Er det rimeligt, at de private udlejere kan blive ved med at opkræve disse tårnhøje huslejer i en krisetid? Er det rimeligt, at man som udlejer kan modernisere sig til et tårnhøjt afkast og en husleje på 9.-10.000 kr. for en lille treværelses lejlighed? Og er det rimeligt, at nyopførte lejligheder ikke er underlagt huslejeregulering?

I LLO siger vi nej, og vi opfordrer til, at politikerne bruger den aktuelle krise til at tænke sig om en ekstra gang. Hvad er det for et samfund, og hvad er det for et boligmarked, vi skal have i fremtiden?

Hvorfor ikke benytte lejligheden til at holde fast i de betalelige boliger og sætte tydeligere rammer omkring udlejning; spekulative 5.2. moderniseringer, AirBnB, hotel-lejligheder, lejligheder uden bopælspligt og nyopførte lejligheder uden huslejeregulering og med en leje, der ofte kun kan betales, fordi den enkelte lejer kan få boligstøtte. Det er dyrt for den enkelte lejer, og det er dyrt for samfundet.

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Det er ikke for sent


Det er ikke for sent at beholde de betalelige boliger, det er ikke for sent at sætte tydeligere rammer omkring udlejning, og det er ikke for sent at lade alle boliger være underlagt en form for huslejekontrol. I LLO opfordrer vi derfor regeringen og Folketinget til at følge FN's anbefaling og få loft over huslejerne, også i de ejendomme der ikke er omfattet af lejeregulering i dag.

I LLO opfordrer vi derfor regeringen og Folketinget til at følge FN's anbefaling og få loft over huslejerne

Vi har brug for gode og betalelige boliger, ikke kun i dag og ikke kun under den nuværende alvorlige krise, men også i morgen – og for hele befolkningen!
Klommen er alene udtryk for skribentens egen holdning.

Helene Toxværd

Landsformand for Lejernes Landsorganisation (LLO)

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 7: LLO opfordrer Folketinget til at suspendere Ghetto-lovgivningen på grund af corona-krisen

Pressemeddelelse: 25-05-2020

LLO opfordrer Folketinget til at suspendere Ghetto-lovgivningen på grund af corona-krisen


- Er du Sosu-assistent og arbejder 30 timer om ugen - så kan du desværre ikke få en almen bolig i Silkeborg

Rundt omkring i landet oplever lejere, boligsøgende, boligselskaber og kommuner nu for alvor konsekvenserne af den såkaldte ghettolovgivning, som blev vedtaget af Folketinget i 2018. Ghettolovens formål er at sprede borgere med lav indtægt og kort uddannelse. Folketinget har besluttet, at sker det ikke, så kan staten overtage almene boliger og sælge dem eller rive dem ned.

I disse dage vedtages der derfor rundt omkring i landet kriterier, som skal forhindre, at borgere med lav indtægt og deltidsjobs flytter ind i almene boliger. I København betyder kriterierne, at man mange steder for at få en almen bolig, fx skal have en indtægt, der er på gennemsnittet i hovedstadsregionen, dvs. inklusiv de mere rige, nordlige forstæder. I Silkeborg betyder ghettoloven, at man flere steder skal have en arbejdsuge på mindst 30 timer, for at kunne få en almen bolig.

LLO er generelt stærkt kritisk over for ghettolovgivningen. Formanden for LLO, Helene Toxværd, siger "Vi forstår ikke, at forligspartierne bag ghettoloven tror, at man får bedre almene boligområder ved at sælge og nedrive dem". Hun fortsætter: " I denne tid, hvor mange mister deres jobs pga. corona-krisen, er det *helt* ved siden af, at man stadig truer de almene boligselskaber og kommunerne med nedrivning, fordi deres beboere bliver fyret"

I Silkeborg kan man visse steder nu ikke få en almen bolig, hvis man ikke er på fuld arbejdstid. Det får Helene Toxværd til at sige "det er jo i virkeligheden ret vildt, at

	Hovedbestyrelsesmøde den 20. juni 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 7 2018-21	AS	Bilag a

selvom du er sosu-assistent og har risikeret liv og førlighed ved at passe coronasyge danskere, ja så er du ikke god nok til at få en almen bolig, hvis du kun har et job på mindre end 30 timer"

LLO opfordrer derfor forligspartierne bag ghettolovgivningen til at genoverveje hele projektet, eller i det mindste sætte de såkaldte ghettokriterier ud af kraft i en periode.

"Det kan ikke passe, at staten tvinger kommuner og boligselskaber til at holde helt almindelige danskere væk fra almene boliger i en tid, hvor så mange oplever problemer med job og indtægt på grund af corona-epidemien. Det kan heller ikke være rigtigt, at der kan træffes beslutninger om salg eller nedrivning af almene boliger, som skyldes, at mange har mistet deres job" siger Helene Toxværd.