


 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 04</p>
<p>Møde nr. 4 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>

Beretning

Perioden fra d. 30. august 2019-14. november 2019.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Ekspertudvalg udgiver rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2
3.	Lovkatalog 2019-2020
4.	Anmeldelsesordning for usunde boliger (december 2019)
5.	Lejelovent og boligreguleringsloven skal skrives sammen. (februar 2020)
6.	Ny ejerlejlighedslov (december 2019)
7.	L 12 - Almene boligorganisationer får mulighed for at hyre private bygherrer til ”nøglefærdigt byggeri”.
8.	Status på udviklingsplaner (parallelsamfundspakken).
Bilag 1	Mindretalsudtalelse i ekspertudvalgets rapport.
Bilag 2	Uddrag fra Regeringens lovprogram 2019-2020
Bilag 3	Høringssvar ny ejerlejlighedslov

 LLO <small>LEJERNES LANDSORGANISATION</small> Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

Folketinget er åbnet 1. oktober, og regeringens lovprogram er blevet præsenteret (se punkt 3).

Venstre har fået ny formand, Jakob Ellemann-Jensen, som overtager efter Lars Løkke Rasmussen. Oppositionen har således fået en ny leder.

Folketinget har fået et nyt parti, Fremad, under ledelse af Simon Emil Amitzbøll-Bille, som partiets eneste medlem af Folketinget. Dermed har Liberal alliance kun tre medlemmer af Folketinget tilbage. Liberal Alliance var ved sidste valg kun 0,3 procentpoint fra spærregrænsen, så dette kan have alvorlige konsekvenser for partiets overlevelse.


Valgresultatet

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	KRP 2)	SK 3)	Sum
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	0	7,5	4,8	0	0	100
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

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 1.551 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er $\pm 2,5$ procentpoint. Interviewene er gennemført den 17. oktober - 23. oktober 2019. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier. Blokkens styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrænsen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele.

Meningsmålingen antyder en begrænset ændring i mandatfordelingen. Rød blok taber 3 mandater til blå blok. Rød blok har således stadigvæk flertal.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

2. Ekspertudvalg udgiver rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Regeringen (V, LA og KF) og S, DF, EL, RV og SF indgik den 27. februar 2019, en aftale om at en ekspertgruppe skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Denne rapport blev offentliggjort af boligministeren d. 29. oktober.

Rapporten er beskrevet i Vi Lejere nr. 4 og LLO har udgivet en særlig ”læsevejledning og kommentar” som er lagt online og tillige er trykt. Rapporten fremlægger syv forskellige idéer til at ændre 5,2. Ministeren har offentligt udtalt, at han nu indkalder til politiske drøftelser med udgangspunkt i den model, der skærper energikravene i ejendomme, hvor der opkræves 5,2. Ejendommene skal således minimum have energimærke C, førend der kan opkræves 5,2.

De politiske drøftelser pågår nu, og LLO har holdt møder både med ordførere og ministeren i den anledning. Vi ved at der indtil videre er inviteret bredt, således, at oppositionen også er indkaldt til forhandlingerne, da ministeren ønsker en bred aftale.


Radikale og Dansk Folkeparti har offentligt meldt ud, at de ikke kan støtte forslag, der medfører (væsentlige) værditab for andelshaverne. Dette vil være en de facto afvisning af en afskaffelse af 5,2. En aftale om afskaffelse af 5,2 vil således skulle indgås med Venstre, Konservative, Liberal Alliance og eller Nye Borgerlige, og her ser der umiddelbart heller ikke ud til at kunne laves et flertal om afskaffelse.

LLO har afgivet mindretalsudtalelse i rapporten. Denne er vedlagt som bilag. Mindretalsudtalelsen er LLOs supplerende holdning og skal ikke læses som en overordnet kritik af rapportens gennemgang og resultater, som efter vores opfattelse tydeliggør behovet for et indgreb.

3. Lovkatalog 2019-2020

Regeringen har fremlagt sit lovgram for folketingsåret 2019-2020. Den fulde tekst på boligområdet er vedhæftet som bilag til denne beretning. De mest centrale punkter er:

- 1) 5,2 skal laves om, så der sikres “rimelige huslejer” (februar 2020)
- 2) Der indføres en anmeldelsesordning, som skal sikre at lejerne ikke bor i usunde boliger (december 2019)
- 3) Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen. (februar 2020)
- 4) Ny ejerlejlighedslov indføres. (december 2019)

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

5) Almene boligorganisationer får mulighed for at hyre private bygherrer til ”nøglefærdigt byggeri”. (oktober 2019)

LLO er endnu ikke blevet hørt i forhold til disse forslag (undtagen ejerlejlighedsloven og nøglefærdigt byggeri). Forslagene i lovkataloget bliver gennemgået i det følgende (5,2 er dog allerede behandlet under punkt 2).

4. Anmeldelsesordning for usunde boliger

Lovforslaget er endnu ikke fremlagt, og forventes forsinket.
LLO støtter intentionen om at ingen skal bo i en usund bolig.

5. Lejloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen. (februar 2020)

Som udgangspunkt er der tale om en teknisk sammenskrivning, således at paragrafferne samles i én lov, men ikke ændres i øvrigt. Det er dog vanskeligt at sige, om der ikke alligevel vil være forslag til lovændringer. Vi er opmærksomme herpå og vi vil lave en grundig undersøgelse af lovforslaget, når det kommer.

Sammenskrivningen har været undervejs siden 2015. Vi ved dog fra ministeriet, at der allerede er lavet et stort arbejde i forbindelse med fremsættelsen, men at der er en risiko for at sammenskrivningen kommer til at trække længere ud.


6. Ny ejerlejlighedslov (december 2019)

Vi har afgivet (før)høringssvar til den nye ejerlejlighedslov, som er vedhæftet denne beretning som bilag. Forslaget er ikke fremsat endnu.

LLO har været positive overfor forslaget, da den nye minister, har taget en hel del af ”tidslernerne” ud af det udkast som VLAK regeringen havde kigget på. ”Tidslernerne” har primært været en mulighed for at omdanne flere småhuse til ejerlejligheder, hvilket betyder 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 opsiges eller ophæves en lejer, som vi mener bør gøres tydeligere.

LLO har været med i det såkaldte ”ejerlejlighedslovsudvalg”, som arbejdede med dette lovforslag i perioden 2016-2018.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

7. L 12 - Almene boligorganisationer får mulighed for at hyre private bygherrer til ”nøglefærdigt byggeri”.

Lovforslaget om nøglefærdigt byggeri er førstebehandlet i Folketinget d. 2. oktober 2019, med bred opbakning.

Vi har ikke kunnet se problemer med forslaget, og har derfor ikke kommenteret det, da den tidligere regering sendte forslaget i høring under sidste samling. BL er positive over forslaget, ligesom Byggeskedefonden og Landsbyggefonden har været det. Danmarks Lejerforeninger har været kritisk overfor forslaget, da man efter deres mening, kan risikere at forslaget medfører tab af offentlige midler, som følge af manglende tilsyn. Denne risiko er der dog allerede i dag.

8. Status på udviklingsplaner (parallelsamfundspakken).

Boligministeren kunne i en pressemeldelse d. 10. september offentliggøre at alle 15 boligafdelinger på ”den hårde ghettoliste” har fået godkendt sine lovpligtige udviklingsplaner. Resultatet er at:

- 888 boliger skal ”ommærkes”, altså blive ungdoms- eller ældrebolig i stedet for almen familiebolig
- 730 boliger skal sælges til private investorer
- 10.131 nye boliger skal bygges (disse må ikke være almene familieboliger)
- 3.745 boliger nedrives

Det er vanskeligt at se at ”forståelsespapiret” har haft nogen betydning i denne sammenhæng, selvom der på side 14 står:

”En ny regering vil vurdere om mulighederne for at opnå dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af familieboliger i de mest udsatte boligområder, i konkrete tilfælde, kan udvides udenfor de største byer. Behandlingen af dispensationsansøgninger for de mest udsatte boligområder skal evalueres, så der fremadrettet sikres størst muligt fleksibilitet for kommuner og boligorganisationer til at tilrette udviklingsplaner efter lokale forhold”.


Ministeren har desuden forsvaret parallelsamfundspakken, efter den blev kritiseret af FN’s komité for økonomiske, kulturelle og sociale rettigheder (CESCR). LLO har i den forbindelse opfordret til, at anbefalingerne fra FN komitéen tages alvorligt. Vi har blandt andet udtalt os til Altinget.

Bilag 1: Mindretalsudtalelse i ekspertudvalgets rapport.

En lov med utilsigtede konsekvenser

– store huslejestigninger og mange betalelige lejemål forsvinder

En fastholdelse af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i sin nuværende form,

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

vil på sigt være en de facto ophævelse af huslejereguleringen for boliger i regulerede storhuse, da disse OMK boliger forsvinder ved omdannelserne.

Rapporten viser, at huslejen for 5,2-lejemål og for ejendomme med fri husleje er næsten ens, og at 5,2-huslejen er steget med 63% siden velfærdsministeriet i 2009 undersøgte spørgsmålet (fra 860 kr. i 2007 til 1407 kr. i 2019). Dette er en stigning på 63% på 12 år, eller 5,3 % om året.

Rapporten konkluderer, at langt flere betalelige boliger omdannes til 5,2-boliger, end man antog ved lovens vedtagelse og, at 2.875 boliger er omdannet fra betalelige boliger til 5,2-boliger om året siden 2006.

LLO mener, at denne udvikling bør bremses

Tre årsager til at 5,2 er samfundsmæssigt problematisk

For det første viser rapporten, at 5,2-lejen bliver så høj, at singler med mellemindkomster og par med lave indkomster ikke har råd til at betale 5,2-leje i landets største byer. Dette er et stort samfundsmæssigt problem, da dette bidrager til ubalance imellem land og by.

For det andet så blokerer 5.2. for andre tiltag, da starthuslejerne ved 5.2. bliver så høje, at kun en mindre del af lejerne vil have råd til at kunne betale huslejestigninger for større arbejder på ejendommen, som fx energirenoveringer.

Endeligt så skaber ordningen en betydelig utryghed for de eksisterende beboere, idet udlejer kun kan opnå den øgede økonomisk gevinst hvis lejer flytter. LLO anser det for en usund dynamik, at udlejer dermed får et klart incitament til, at eksisterende lejemål opsiges. Gevinsten er desuden kun blevet større siden 2007, hvor spændet imellem omkostningsbestemt husleje og 5,2 udgjorde 354 kr. pr. M2, til i dag hvor spændet udgør 616 kr. pr. M2.


Modellerne har meget forskellige konsekvenser

Rapporten beskriver syv forskellige modeller. LLO understreger, at det faktum, at en model er beskrevet i rapporten ikke er ensbetydende med, at LLO støtter modellerne. Modellernes konsekvenser er nemlig vidt forskellige ligefra virkningsfulde tiltag som afskaffelse af 5,2 til reelt virkningsløse tiltag som fordobling af beløbsgrænsen.

LLO vil f.eks. ikke finde det hensigtsmæssigt, hvis de politiske forhandlinger ender med, at lejefastsættelsen "det lejedes værdi" fortsætter, da denne har været den primære årsag til at 5,2 i sin nuværende form er problematisk.

Afledte konsekvenser for andelshavere og pensionskasser

LLO havde ønsket, at en række yderligere forhold vedrørende 5,2. problematikken ville blive undersøgt, men dette har ikke været muligt henset til udvalgets meget korte deadline.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

Eksempelvis ville vi gerne have kigget på afledte konsekvenser, feks. andelshavernes faktiske gældssætning, så vi kunne vurdere hvilke andelshavere, der ville kunne risikere at blive insolvente ved en lovændring. Ligeledes ville vi gerne have kigget på flere af andelsboligforeningernes økonomi, for at se i hvilken grad et eventuelt værditab vil blive ramt af en ”buffer” imellem maksimalprisen og valuarvurderingen, om den ville ramme friværdien eller om det vil medføre en teknisk insolvens.

På samme måde ville vi gerne have undersøgt påvirkningen af pensionskassernes formue.

Der har i forbindelse med udvalgets arbejde været flere kritiske pressehistorier om de afledte konsekvenser af et eventuelt indgreb og selvom disse historier efter vores opfattelse er overdrevne, ville vi gerne have set forholdene belyst af udvalget.

Uanset manglende dokumentation af ovenstående forhold, mener LLO ikke, at det vil være rimeligt at fastholde en urimelig lejefastsættelse med henvisning til, at man ikke ønsker at forringe udlejernes indtjeningsmuligheder, påvirke andelshavernes værdiansættelse eller pensionskassernes fremtidige formuer. Særligt da lejerne i forvejen har en langt lavere gennemsnitsindkomst end boligmarkedets øvrige grupper – både andelshaverne og ejerne.

Ekspropriation

I rapporten henvises spørgsmålet om ekspropriation til justitsministeriets vurdering af et konkret forslag.

Det er vores opfattelse, at rapporten på visse punkter er for hurtig til at antage, at der som udgangspunkt vil forelægge ekspropriation.


Dette gælder i de tilfælde, hvor udlejeren har foretaget en forbedring i forventning om, at lejemålet vil kunne lejes ud efter § 5, stk. 2, men loven ændres således, at han ikke vil kunne opkræve 5,2-leje for ved indgåelsen af nye lejeaftaler.

Muligheden for at lave boligpolitik begrænses selvsagt, hvis loven ikke må afvige fra udlejers nuværende forventninger til leje og lejevilkår i al fremtid, uden at dette medfører statslige udgifter til erstatning ifm. ekspropriation.

Desuden anses det i dag ikke som ekspropriation, når kommuner overgår fra at være ”uregulerede” til ”regulerede” og dermed overgå fra leje fastsat efter det lejedes værdi til omkostningsbestemt husleje for fremtiden.

Relationen imellem 5,2 og regulerede småhuse

Rapporten behandler relationen imellem 5,2-huslejen og huslejen for småhuse (BRL § 29c). Spørgsmålet er, om der må sammenlignes med 5,2-lejemål eller ej, når den korrekte småhusleje skal fastsættes. Der bliver dog ikke truffet en fast konklusion om spørgsmålet.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

Efter LLO's opfattelse er der tale om et meget vigtigt spørgsmål, som vedrører huslejefastsættelsen for 232.100 lejemål. Rapporten giver ikke et klart svar på om der må sammenlignes eller ej, men det er vores anbefaling at dette spørgsmål afgøres fra politisk side, i forbindelse med de politiske drøftelser af 5,2.

Vedligeholdelse af ejendommene

LLO ville gerne have undersøgt spørgsmålet om vedligeholdelse af ejendommene mere grundigt, end rapportens deadline tillod. Herunder hvordan 5,2-moderniseringer påvirker ejendommens vedligeholdelseskonti.

Det er LLO's opfattelse, at en stor del af de negative konti i Grundejernes Investeringsfond, kan forklares ved, at de penge, der skal bruges på ejendommens generelle vedligeholdelse, i høj grad bruges i forbindelse med enkeltstående 5,2-moderniseringer.

Samlet vurdering af eventuelle indgreb

Samlet set er det LLO's anbefaling, at man bliver nødt til at gå bort fra leje fastsat efter skøn (det lejedes værdi), men i stedet må overgå til leje fastsat efter en rimelig beregning på baggrund af de afholdte og dokumenterede udgifter.

Bilag 2. Uddrag fra Regeringens lovprogram 2019-2020

[s.8-9]

Boligministeren


Ændring af byggeloven (Bemyndigelse til fastsættelse af regler om ladestandere samt bygningsautomatiserings- og kontrolsystemer) (Okt I)

Lovforslaget har til formål at implementere en revision af bygningsdirektivet i dansk lovgivning om, at der i visse større bygningstyper skal etableres ladestandere og/eller forberedelse for ladestandere til elbiler. Endvidere skal der indføres krav om et minimum af ladestandere til elbiler i eksisterende erhvervsbygninger med mindst 20 parkeringspladser. Der indføres endvidere bemyndigelse i byggeloven til, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om ladestandere til elbiler i bebyggelse samt regler om bygningsautomatik.

Ændring af lov om almene boliger m.v. (Tilsagn til nybyggeri opført i samarbejde med privat part) (Okt I)

Med lovforslaget ændres reglerne om finansiering af nybyggeri med henblik på at give almene boligorganisationer m.v. mulighed for under visse betingelser at erhverve et alment boligbyggeri, der opføres af en privat grundejer i overensstemmelse med erhververens behov (nøglefærdigt byggeri).

Lovforslaget er en genfremsættelse af L 214 (folketingsåret 2018-19), som bortfaldt i forlængelse af udskrivelsen af valg til Folketinget den 7. maj 2019.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

Lov om ejerlejligheder (Dec I)

Hovedformålet med lovforslaget er at foretage en modernisering af hele ejerlejlighedsloven, så reglerne bliver lettere at forstå og giver et bedre grundlag for at håndtere de problemstillinger, der opleves i praksis blandt ejerne af ejerlejligheder og ejerforeningerne i 2019. Herudover foretages enkelte ændringer af lovens opdelingsforbud.

Ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud og ophævelse af aftalt grøn byfornyelse) (Dec II)

Lovforslaget har til formål at give kommunen mulighed for at indføre krav om, at udlejere af ejendomme, der er opført for mere end 40 år siden, og som ikke har været udlejet i ét år, skal anmelde udlejningen til kommunen, før lejeren kan flytte ind. Forslaget vil give kommunen systematisk viden om udlejning af ældre boliger med henblik på at modvirke udlejning af boliger, som ikke er egnet til beboelse. Derudover vil der blive foretaget mindre tilpasninger af loven, herunder ophævelse af byfornyelseslovens kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse, idet ordningen ikke anvendes. Lovforslaget udmønter aftalen om modvirkning af udlejning af ubeboelige boliger mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti fra december 2018.

Lov om leje af private boliger (Feb II)

Lovforslaget har til formål at gøre lejelovgivningen mere tidssvarende og overskuelig samt fjerne overflødige bestemmelser og bestemmelser, der ikke direkte vedrører forholdet mellem udlejeren og lejeren. Lovforslaget er en udmøntning af aftalen om sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven mellem den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten fra juni 2014.

Lov om regulering af boligforholdene m.v. (Feb II)


Lovforslaget har til formål at samle de bestemmelser i lejelovgivningen, som ikke direkte angår forholdet imellem udlejeren og lejeren, i boligreguleringsloven. Herudover fjernes overflødige bestemmelser i loven. Lovforslaget er en udmøntning af aftalen om sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven mellem den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten fra juni 2014.

Ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Husleje fastsættelse ved gennemgribende forbedringer) (Feb II)

Lovforslaget har til formål at sikre lejerne en rimelig husleje ved gennemgribende moderniseringer samtidig med, at det økonomiske incitament for udlejere til at lave moderniseringer af ældre boligbyggeri opretholdes. Lovforslagets nærmere udformning vil blive fastsat på baggrund af anbefalinger fra en ekspertgruppe vedrørende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som afslutter sit arbejde i efteråret 2019.

[fra s. 12 Erhvervsministeren]

Ændring af lov om planlægning, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om naturbeskyttelse og lov om maritim fysisk planlægning (Udmøntning af dele af aftalen om udlæg af sommerhusområder og styrket naturhensyn) (Nov I)

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

Med lovforslaget fastsættes for det første krav til, at kommunerne skal redegøre for realiseringen af Grønt Danmarkskort, og for det andet gøres det muligt at forkorte fristen for lokalplanlægning for sommerhusområder efter udlæg i landsplandirektiv fra 8 til 4 år, så områderne hurtigere kan virke til gavn for dansk turisme m.v. Lovforslaget gør det endvidere muligt at forlænge 5-årsfristen for fysisk påbegyndelse af de såkaldte forsøgsprojekter til fremme af kyst- og naturturisme med op til 2 år og at godkende mindre ændringer af projekterne. Regler om fleksboligordningen overføres fra boligreguleringsloven til planloven. Derudover får erhvervsministeren mulighed for at meddele kommunerne tilladelse til at planlægge for boliger i områder belastet af lugt. Endelig indeholder lovforslaget enkelte lovtekniske præciseringer af bestemmelser i planloven og lov om maritim fysisk planlægning. Lovforslaget udmønter dele af aftalen om udlæg af sommerhusområder og styrket naturhensyn mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti fra december 2018.

Bilag 3: Høringssvar ny ejerlejlighedslov.

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Telefon 41 71 27 00
trm@trm.dk
www.trm.dk
Deres j.nr. 2019-4355

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

LLO skal venligst takke for at have fået udkastet til en ny lov om ejerlejligheder i høring. Vi har følgende bemærkninger:


Forslagets indhold:

Lovforslaget indebærer indførelsen af en helt ny ejerlejlighedslov som erstatning for den nuværende og tager udgangspunkt i udvalget om ejerlejlighedslovens rapport fra 2018.

LLO's holdning:

LLO har været medlem af udvalget om ejerlejlighedsloven, og i den forbindelse udtalt organisationens holdning til de enkelte bestemmelser, herunder med mindretalsudtalelser. LLO's holdning er uændret og vi henviser til denne i det hele.

Vi skal bemærke, at det nuværende forslag flugter bedre med LLO's holdninger, end det forslag som udvalgets flertal stillede. LLO kan derfor støtte forslaget.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. september 2019	Dagsordenens Punkt nr. 04
Møde nr. 4 2018-21	AS	Bilag a

Forslagets forhistorie

Vi fremhæver især at LLO's holdning til forhandlingerne var, at vi ikke ønskede, at man kunne omdanne flere udlejnings- og andelsboliger til ejerboliger. Dels ville dette medføre dårligere rettigheder til lejerne (eksempelvis i form af ringere opsigelsesbeskyttelse), og dels ville man forvente at mange andelsboligerne ville forsvinde som boligform.

Særligt om fastholdelse af opdelingsforbud

Udvalget anbefalede, at loven skulle justeres således at boliger med to beboelsesenheder og erhverv kunne omdannes (svarende til ca. 6.700 boliger), og at andelsboliger, i ejendomme opført efter 1966 også skulle kunne blive ejerlejligheder (svarende til ca. 13.300 boliger). LLO støttede det første forslag, men var imod det andet. Udvalget har herefter fremlagt et lovforslag som en del af rapporten.

Den daværende erhvervsminister ønskede dog at lade flere boliger omdanne til ejerboliger end det, der fremgår af lovforslaget, da han også ønskede at ejendomme med 3-5 udlejningsboliger skal kunne omdannes til ejerboliger (svarende til ca. 60.000 boliger). Den daværende regering gik dermed længere end sit eget udvalgs lovforslag, af ideologiske årsager. Var dette forslag blevet gennemført, antages det i rapporten (s. 193) at 29.000 boliger vil blive omdannet og i gennemsnit stige med 21.000 kr. i husleje om året. Dette betyder færre betalelige boliger og at presset på den almene sektor øges.

LLO er således meget tilfreds med, at boligministeren har fjernet disse to forslag fra lovudkastet.

Ejernes interne forhold i ejerforeningen

LLO har ingen holdning til de dele af loven, der vedrører interne anliggender imellem ejerne i ejerforeningen, da de er lejer uvedkommende.

Særligt om lovforslagets § 11 (ejerforeningens mulighed for at opsiges og ophæve lejer)

LLO finder at denne paragraf, eller forarbejderne hertil, uddyber hvad "retsstridig adfærd" betyder. Såfremt der med bestemmelsen menes straffelovsovertrædelser som vold eller hærværk, bør dette tydeliggøres, evt. med henvisning til de relevante opsigelses- eller ophævelsesformer, der er tale om.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen