
 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Beretning

Perioden fra d. 15. juni 2020-03. september 2020.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen.
3.	Ny Boligaftale (L 200) Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
4.	Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).
5.	Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti).
Bilag 1	Høringssvar: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.
Bilag 2	Høringssvar: Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).
Bilag 3	Høringssvar: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti).

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020											Dagsordenens Punkt nr. 07			
	Møde nr. 8 2018-21											AS		Bilag a	

1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

Efter statsminister Mette Frederiksen d. 11. marts 2020, lukkede Danmark ned, som svar på COVID-19-krisen, er Danmark ved at lukke op igen. Der er indgået en række brede forlig i den anledning.

Landet er dog stadigvæk ikke lukket op som før, og statsministeren har understreget, at hvis situationen forværrer sig, kan vi risikere en ny nedlukning.

Meningsmålingerne viser, at den socialdemokratiske regering står stærkt med 100 mandater, Blå blok står således til 75 mandater.

Siden den sidste beretning, har Folketinget været på sommerferie. Alligevel har LLO modtaget en række lovforslag i såkaldt forhøring. Regeringens lovprogram er dog endnu ikke fremlagt.


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 %) og er tæt på spærregrensen og da Alternativet (1%) er under spærregrensen. Da den statistiske 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.

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

2. Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen.

Folketinget havde en sammenskrivning på lovprogrammet i sidste Folketingsår.

Allerede inden COVID-19 ramte Danmark, vidste vi dog, at lovændringen ikke ville blive gennemført i denne samling, da arbejdet har været ramt af en række forsinkelser, og da der er tale om et stort arbejde.

På HB-mødet d. 20. juni 2020, blev det oplyst, at vi netop havde modtaget det omfattende høringsmateriale på ca. 900 sider.

Efter en fælles henvendelse med EjendomDanmark, fik vi udskudt fristen for hørings svar ca. Én måned yderligere.

Forslaget indebærer, at Lejeloven og Boligreguleringsloven skrives sammen, og ændres til to nye love: En ny ”lov om leje” og ny ”lov om boligforhold”. Desuden sammenskrives lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Det står klart, at der ikke alene er tale om en teknisk sammenskrivning, da ministeriet lægger op til ”forenklinger”. Vi arbejder p.t. på et hørings svar. Det boligpolitiske udvalg har desuden modtaget hørings materialet.


3. 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.

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Lovforslaget blev vedtaget d. 16. juni 2020.

For stemte S, V, DF, RV, SF, EL, KF, ALT og Susanne Zimmer (UFG), imod NB og LA.

Bemærk, at lovforslaget teknisk set er kun gennemfører den implementeringen af 2020. Vi har fået et nyt lovforslag i forhøring om implementeringen af 2021-2026.
Se vores høringssvar i Bilag 1.

4. Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglernes anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejereren flytter ind, vil reglens anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.

LLO støtter forslaget. Der er tale om en skærpelse af bopælspligten, således, at et ”smuthul” i den eksisterende lovgivning lukkes.

Lovforslaget forventes at blive fremsat i den kommende folketingssamling.

Se vores høringssvar under Bilag 2.


5. Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti).

Forslaget indeholder tre dele:

Første del skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart.


Anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at udlejer gives yderligere mulighed for digital kommunikation i den private udlejningssektor.

Tredje del vedrører indførelsen af en forsøgsordning, hvorefter udlejer i helt særlige situationer gives mulighed for at opsig lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestbehov hos lejeren.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

LLO støtter forslaget om tag-over-hovedet, men er kritisk over muligheden for at opsige lejere pr. E-mail og for forsøgsordningen, som gør det nemmere at opsige beboere med ændrede plejebehov.

Vores høringssvar er vedhæftet som bilag 3.

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 1 Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.)

Til Trafik-, bygge- og boligstyrelsen. Carsten Niebuhrs Gade 43 1577 København V
Alene sendt pr. e-mail til almenbolig@tbst.dk /cc jaj@tbst.dk.
Deres j.nr.: BO0100-00672.

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Landsbyggefondens rammer i 2021-26, forlængelse af differentieret grundkapital, sammenlægning af boliger m.v.).

Lejernes Landsorganisation (LLO) skal venligst takke for at have fået sendt ovennævnte udkast til lovforslag i høring.

Lovforslaget er en udmøntning af boligaftalen af 19. maj 2020 indgået af regeringen (S), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Landsbyggefondens rammer 2021- 2026 og fremrykket indsats i 2020.


Nærværende udkast til lovforslag udmønter den del af aftalen, som bl.a. handler om Landsbyggefondens rammer for 2021-26, idet forhøjelsen af revideringsrammen i 2020 er allerede, er udmøntet ved lov nr. 919 af 20. juni 2020.

I LLO glæder vi 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.

Vi kunne have ønsket os, at aftalen indeholdt en øget sikring af lejernes beboerdemokratiske indflydelse, herunder en kodificering af at den enkelte afdelingsbestyrelses ret til at søge bistand hos en lejerorganisation i lighed med beboerrepræsentationer i den private sektor.

Dette skal dog ikke skygge for at vi i LLO glæder os over lovforslaget, og det løft den medføre for de almene boliger og for lejerne, der bor der.

Mvh. Lejernes Landsorganisation Helene Toxværd Landsformand/Anders Svendsen

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 2: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).

Til Transport- og Boligministeriet Frederiksholms Kanal 27 F 1220 København K

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk /cc eta@trm.dk.

Deres j.nr.: 2020-4809

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger)

Lejernes Landsorganisation (LLO) skal venligst takke for at have fået sendt ovennævnte udkast til lovforslag i høring.

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglerens anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejereren flytter ind, vil regels anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.


LLO støtter forslaget. Der er tale om en skærpelse af bopælspligten, således, at et ”smuthul” i den eksisterende lovgivning lukkes.

Med andre ord bliver der stillet krav om at gode nye boliger ikke længere kan få lov at stå tomme, men i stedet skal bebos af mennesker hele året.

Lovforslaget er udtryk for sunde betragtninger om den bedst mulige benyttelse af boligmassen, og LLO støtter naturligvis denne forbedring af bopælspligten.

Mvh. Lejernes Landsorganisation
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Bilag 3: forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag-over-hovedet garanti)

Til Transport- og Boligministeriet Frederiksholms Kanal 27 F 1220 København K

Deres j.nr. 2020-5305

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger.

LLO takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Forslaget indeholder tre dele:

Første del skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart.

Anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at reglerne afspejler reglerne for digital kommunikation i den private udlejningssektor.


Tredje del vedrører indførelsen af en forsøgsordning, hvorefter udlejer i helt særlige situationer gives mulighed for at opsigte lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestandsbehov hos lejeren.

Vedr. første del Kommunal tag-over-hovedet-garanti. Forslaget forbedrer kommunernes muligheder for at sikre midlertidige boliger til uddannelsessøgende.

LLO støtter forslaget.

Flere byer har ikke et tilstrækkeligt antal studieboliger, og de studerende skal derfor forsøge at presse sig ind på et i forvejen presset boligmarked. En manglende regulering af boligmarkedet fører til at de betalelige boliger har forsvundet, som dokumenteret af Ekspertgruppen om BRL § 5, stk. 2. De kommuner, der har problemer, bør dog først og fremmest sikre, at der er tilstrækkeligt mange permanente studie- og ungdomsboliger. Dette er langt at foretrække fremfor de i lovforslaget beskrevne forsøgsordninger i form af beboelsesvogne, sovesale, vandrehjem og beboelsescontainere.

Det perfekte skal dog ikke blive det godes fjende. Og visse danske kommuner har uden tvivl en så stor udfordring ift. antallet af studieboliger, at det kan være nødvendigt at tage ovennævnte tiltag i brug.

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Vi kan derfor støtte forslaget.

Vedr. Anden del om øget digitalisering af den almene sektor.

Aftalen afspejler den nuværende retstilstand i den private udlejningssektor.

Det er efter LLO's opfattelse rimeligt, at de almene får samme muligheder for at benytte digital kommunikation som den private udlejningssektor.

Vi bemærker at personer, der er fritaget af modtagelsen af Digital Post er undtaget af reglerne, samt at reglerne for betalingspåkrav og opsigelser stadigvæk alene kræver at meddelelserne kan ske på skrift.

LLO kan derfor støtte forslaget.

Vedr. Tredje del forsøgsordning om øget mulighed for opsigelse.
LLO kan ikke støtte forslaget, da vi ikke finder det nødvendigt at udvide udlejers opsigelsesadgang.

Vi har sympati for, at de udfordringer en ændring i plejebestanden kan give, men vi finder ikke, at udlejer bør gives en opsigelsesret i den forbindelse.

Efter vores opfattelse bør en flytning ske efter aftale med lejereren og de pårørende eller lejerens værge, og ikke som en ensidig meddelelse.

Vi er bekendt med at der er tale om en forsøgsordning, og at en række krav skal være opfyldt førend der kan ske opsigelse, men vi mener alligevel at sådanne flytninger, bør ske ad frivillighedens vej, i stedet for ved udlejers opsigelse.

Samlet set, kan vi derfor støtte de første to dele af forslaget, men ikke det sidste.

Med venlig hilsen Lejernes Landsorganisation i Danmark Helene Toxværd Landsformand
/Anders Svendsen


D. 28. august fremsendte vi en korrektion til høringssvaret.

Til Transport- og Boligministeriet.

Jeg skal venligst fremsende en korrektion af det fremsendte høringssvar.

Vi har ved en fejl lagt til grund, at forslaget til øget digitalisering ville beholde kravet om fysiske skriftlige påkrav og opsigelser.

Med lovforslaget fjerner man i stedet dette krav.

	Hovedbestyrelsesmøde den 5. september 2020	Dagsordenens Punkt nr. 07
Møde nr. 8 2018-21	AS	Bilag a

Det er LLO's opfattelse, at forslaget kan risikere at ramme borgere som ikke er stærke it-brugere uforholdsmæssigt hårdt.

Borgere som overser en e-mail om rykker eller en opsigelse, vil kunne risikere at miste deres hjem.

Dette er ikke en rimelig retsstilling og forslaget vil stille beboerne i den almene sektor ringere end lejere i den private udlejningssektor.

Det er vores opfattelse, at lovforslaget kan risikere at føre til flere opsigelser eller ophævelser.

Da reglerne for digital kommunikation i lejeforhold senest blev ændret i den private sektor, kunne et enigt Folketing acceptere at disse særligt vigtige meddelelser ikke alene kan sendes pr. E-mail.

LLO finder, at denne beskyttelse bør bibeholdes.

LLO kan derfor ikke støtte digitaliseringsdelen af lovforslaget.