
	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

Beretning

Perioden fra d. 15. november 2019-28. februar 2020.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Tre nye lovforslag om 5,2
3.	Anmeldelsesordning for usunde boliger - L 119 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.
4.	Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen. (udsat)
5.	Ny ejerlejlighedslov (december 2019)
6.	Nøglefærdigt byggeri L 12 - Almene boligorganisationer får mulighed for at hyre private bygherrer til ”nøglefærdigt byggeri”.
Bilag 1	PRM: Glæde i LLO over Blackstoneindgreb
Bilag 2	Debatindlæg: Flere partier misforstår boligaftalen
Bilag 3	Høringssvar ny ejerlejlighedslov.

 LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
	Møde nr. 6 2018-21	AS

1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

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

Meningsmålingerne viser, at den socialdemokratiske regering står stærkt med 99 mandater (94 hvis Alternativet fraregnes), bl.a. hjulpet på vej af at Liberal Alliance ikke står til at klare spærregrænsen. Blå blok står således til 76 mandater.

Regeringen presses af De Radikale, som kræver øget indflydelse. Dette skete både i forhold til de noget kaotiske forhandlinger om boligaftalen/Blackstone-indgrebet, og senest hvor Radikale truer S med at vælte regeringen, hvis ikke Regeringen senest d. 5. juni 2020 præsenterer en plan med konkrete initiativer, der sikrer 70 procents reduktion af klimagasser inden 2030.


Valgresultatet sammenholdt med meningsmålinger.

		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
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

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 1.645 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 6. december - 13. december 2019. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier. Blokkenes 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 til gavn for rød blok. Rød blok står til 99 mandater og blå blok står til 76 mandater. Der er dog betydelig usikkerhed forbundet med målingen, da Nye Borgerlige og Alternativet begge er under spærregrænsen i enkelte målinger.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

2. Tre nye lovforslag om 5,2

Efter et kaotisk forløb landede en aftale om ændringer af lejelovgivningen d. 30 januar. Aftaleparterne var regeringen (S) samt DF, SF, Ø og Å.

LLO har i en pressemeldelse (vedlagt som bilag 1) reageret på aftalen. Desuden er forløbet og resultatet beskrevet i Vi Lejere nr. 1 2020.

Vi roser aftalen, som er indeholder de største lejelovsforbedringer i mange, mange år, selvom 5,2 ikke blev afskaffet.

LLO har i forløbet før, under og efter aftalens indgåelse været i tæt kontakt med politikere fra flere partier, hvor vi har redegjort for lejernes krav og haft bud på implementeringens gennemførelse.

Vi har desuden forsøgt at imødegå den megen misinformation i aftalen ved flere debatindlæg, bl.a. debatindlæg i Altinget (vedlagt som bilag 2).

Aftalen er allerede nu udmøntet til tre lovforslag, ét om karenperioden (spekulantstoppet), ét om nye energikrav og ét om styrkelse af lejerne. Disse forslag er sendt i forhøring.


Det må forventes, at udlejerne vil gentage deres massive kritik af aftalen, når de afgiver høringssvar. Da flere ændringer (fx spekulantstoppet) medfører øget arbejdsbyrde og kompleksitet i lovgivningen vil Husleje- og beboerklagenævnsforeningen tilsyneladende også stille flere spørgsmål.

Landssekretariatet arbejder p.t. på høringssvar til disse forslag, og vi har frist til d. 20. marts 2020. Høringsmaterialet er tillige sendt til LLO's boligpolitiske udvalg, og kan findes elektronisk på høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/63762>

Det forventes at lovforslaget fremsættes i april 2020.

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

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

Den annoncerede tekniske sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven er endnu ikke gennemført.

Det kan ikke forventes, at sammenskrivningen sker i denne folketingssamling, da ministeriets ressourcer formentligt skal bruges på gennemførelsen af egentlige lovændringer, hvoraf de fleste er til gavn for lejerne.

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

5. Ny ejerlejlighedslov (december 2019)

Der fremsat forslag til en ny ejerlejlighedslov d. 15. januar 2020. Forslaget blev førstebehandlet d. 23. januar.

Vi har allerede fremsendt høringsvar, 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 opsigte eller ophæve en lejer, som vi mener bør gøres tydeligere.

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.

Det forventes at loven vedtages i april 2020.

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

6. 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 umiddelbart 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.

Bilag 1: PRM: Glæde i LLO over Blackstoneindgreb

31-01-2020

Glæde i LLO over Blackstoneindgreb

Regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet indgik her til aften en boligpolitisk aftale, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger.

To meget dramatiske døgn er derfor nu afsluttet.

I LLO er vi meget glade for at aftalens partier ikke ville holde lejerne som gidsler og for at man sætter foden ned for de kortsigtede investorer.

Boligminister Kaare Dybvad Beks politiske svendestykke er således i hus og resultatet er flot.


Vi må erkende at aftalen ikke blev til en ophævelse af den forhadte 5,2-paragraf, men at der er rigtig mange og gode forbedringer i forhold til den nuværende tilstand, der havde været utænkelige under den tidligere boligminister, fx forbedringer af lejernes tryghed, klima, huslejernes udvikling og styrkelse af lejerne.

Her er LLO's reaktion på aftalens enkelte punkter:

Lejernes tryghed -spekulantstop / karensperiode indføres

Der indføres en karensperiode, som betyder, at der efter overtagelse og gennemgribende modernisering af en ejendom skal gå 5 år, før lejefastsættelse må ske efter § 5, stk. 2.

Bestemmelsen gør det vanskeligere for nye ejere at forsøge at komme af med gamle lejere.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

Lejes boligen ud i de første fem år efter ejerskifte, skal nye lejere betale den samme leje (bortset fra almindelige forbedringer foretaget inden den nye lejer flytter ind). Først når den nye lejer siger boligen op, kan der kræves 5,2-leje igen.

Klimakrav skærpes væsentligt

Klimadelen er blevet strammet op i forhold til tidligere udmeldinger. Der kan nemlig først gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller udlejer har løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer. Hvis en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kroner per kvadratmeter, bortfalder karenperioden.

For LLO er det helt retfærdige krav, at hvis udlejer vil kræve høje huslejer, skal ejendommen i det mindste kunne holde ordentligt på varmen.

Huslejbremse

Lejerne skal ikke længere acceptere, at huslejerne i 5,2-lejemål sættes 10% højere end tilsvarende lejligheder. Og det er godt – også for retssikkerheden og fornemmelsen af retfærdighed – hvis man for fremtiden kan få sin 5.2-husleje sat ned, når den er for høj – uanset hvor mange procent, den er for høj!

Styrkelse af lejerne

Styrkelse af lejerne har været det hidtil mest ukendte del af forhandlingerne. Her har LLO fået rigtig mange af sine forslag og ønsker opfyldt:


Særligt kravet om, at huslejen skal fastsættes med henvisning til huslejenævnens andre afgørelser, får stor betydning.

Det sikrer, at sammenligningsgrundlaget er baseret på en sagkyndig vurdering i stedet for det nuværende ”Hjallerup-marked”, hvor der kan sammenlignes med lejere som måske betaler en høj husleje, men ikke selv har klaget.

Desuden sikres en højere kvalitet i huslejenævnets afgørelser, ved at nævnene for fremtiden skal vide hvordan boligerne ser ud, inden de moderniseres efter 5,2, så man kan lave en fair vurdering af hvor meget boligen reelt bliver forbedret, og der skal sammenlignes med hvad udlejer tager på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto, så udlejer ikke får betaling to gange (som forbedringsforhøjelse og ved træk på vedligeholdelseskontoen).

Udlejer kan desuden få større gebyrer, hvis lejeren vinder huslejenævnsagen. Her stiger gebyret fra 2.180 kr. til 6.000 kr.

Andelshaverne får mulighed for at fastholde valuarvurderingerne

 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 06</p>
<p>Møde nr. 6 2018-21</p>	<p>AS</p>	<p>Bilag a</p>

Indgrebet er skræddersyet til ikke at ramme andelshaverne, og andelshaverne er både undtaget for karensperioden og får mulighed for at beholde sine tidligere valuarvurderinger.

LLO glæder sig over, at andelshaverne ikke kommer i klemme med aftalen, og over at andelshaverne selv (ved ABF - Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) har nægtet at blive brugt som politisk skjold i den sidste del af disse forhandlinger.

Aftalen hedder ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger” og kan læses her: <https://www.trm.dk/politiske-aftaler/2020/aftale-om-initiativer-mod-kortsigtede-investeringer-i-private-udlejningsboliger/>

Pressekontakt: Tlf. 33 86 09 21 og llo@llo.dk

Bilag 2: Flere partier misforstår boligaftalen

DEBAT: Flere partier retter heftig kritik af boligaftalen, som de var ved at sige ja til. Det er svært at finde belæg for flere kritikpunkter, skriver LLO's chefjurist, Anders Svendsen.

Af Anders Svendsen

Chefjurist, LLO i Danmark

Meget er blevet sagt om det politiske forløb, der ledte op til Blackstone-indgrebet.

Tilsyneladende var partierne enige om næsten alting bortset fra karensperioden. Derfor er det overraskende at se forskellige partier rette en heftig kritik af en aftale, som de var lige ved at sige ja til.


Flere dele af kritikken er det dog svært at finde belæg for. Jeg har udvalgt fire punkter, som har været fremme i den offentlige debat, og som efter min bedste overbevisning ikke er korrekte.

Andele falder ikke i værdi

Karensperioden gælder efter aftaleteksten slet ikke for andelsboliger. Det vil sige, at hvis en andelsboligforening sælger til en investor, kan investoren umiddelbart efter kræve den høje paragraf 5, styk 2-leje.

På den måde bliver andelsboligerne ikke mindre værd på grund af karensperioden, men måske endda mere værd end andre ejendomme, da investoren hurtigere kan kræve paragraf 5, styk 2-leje, end hvis investoren havde købt en almindelig udlejningsejendom.

Aftaleteksten giver mulighed for helt at slippe for karensperioden, hvis ejendommen bringes op i en god nok energistandard. Man belønner således energiforbedringer med højere leje, hurtigere. Det er svært at se, hvordan det skulle udskyde energi-investeringer.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

Pensionsopsparingerne udhules ikke

Ifølge udlejernes egne oplysninger ejer pensionskasserne alene 10 til 15 procent af de ejendomme, der kan laves de omstridte paragraf 5, styk 2-moderniseringer i.

Udlejernes interesseorganisation, Ejendom Danmark, anslog, at det oprindelige indgreb med en ti-års karenperiode ville koste 2,5 til 4,5 milliarder kroner ud af cirka 3.800 milliarder kroner.

Lægger man til grund, at den gennemsnitlige dansker har en pensionsopsparing på omkring en million kroner, svarer det til en engangsbetaling på cirka 650 til 1.150 kroner per pensionstager. Den kortere karenperiode må antages at føre til et endnu lavere beløb. Derfor sker der et tab, men at kalde et isoleret tab på omkring en promille for en "udhulning", når pensionskasserne i øvrigt kan offentliggøre rekordstore afkast, er ikke sagligt.

Aftalen afskaffer reelt ikke paragraf

Aftalen medfører, at boligreguleringslovens paragraf 5, styk 2 består. LLO har haft som politisk krav, at paragraffen blev afskaffet i mere end 20 år, men det er vi ikke kommet i mål med i denne omgang.

De yderligere krav, der stilles, rammer primært Huslejenævnets sagsbehandling og er af teknisk karakter. For eksempel sikres det, at udlejeren ikke får betaling to gange, når boligen forbedres. Både ved huslejestigning og ved at trække pengene på ejendommens vedligeholdelseskonto. Det er ikke en afskaffelse, det er sund fornuft.

Til dem, der mener, at der er tale om en afskaffelse, bør man tage dem på ordet. Hvis forslagene har samme effekt som en afskaffelse, kan vi så ikke bare lave en egentlig afskaffelse? Det er da i hvert fald en teknisk nemmere løsning.


Selv udlejernes egne beregninger antyder, at indgrebet har halvt så stor betydning som en afskaffelse.

København forfalder ikke

Påstanden om, at København forfalder, bliver til Huset på Christianshavn eller fuld af besatte ejendomme, er formentlig et levn fra tidligere pressemeddelelser, hvor man mente, at en afskaffelse af paragraf 5, styk 2, ville have den betydning.

Ekspertudvalget, der netop kiggede på, hvad virkningen af en afskaffelse af paragraf 5, styk 2, ville være, nåede ikke frem til en sådan skråsikker konklusion. I stedet var der flere forhold, der pegede både i den ene og den anden retning.

Udvalget påpegede, at hvis man kigger på praksis, er der flere steder i landet, hvor det ikke kan svare sig at lave paragraf 5, styk 2-investeringer. Det var primært uden for hovedstadsområdet, hvor man i stedet bruger de almindelige regler, når der foretages forbedringer. Reglerne bruges dog også i hovedstadsområdet, hvis der eksempelvis sættes altaner op.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

Disse almindelige forbedringsregler påvirkes ikke af Blackstone-indgrebet, og udlejer vil uanset hvad kunne få et afkast, der er bedre end for eksempel obligationer som en huslejestigning (ydelsesprocent) på 6,6 procent med 2,8 procent i intern rente.

Da der ikke var et kvalificeret grundlag for de dystre fremtidsudsigter ved en afskaffelse af paragraf 5, styk 2, er der det slet ikke ved dette mindre indgreb, som giver udlejer en økonomisk gulerod for at lave energiforbedringer.

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.

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.

	Hovedbestyrelsesmøde den 7. marts 2020	Dagsordenens Punkt nr. 06
Møde nr. 6 2018-21	AS	Bilag a

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