

# LLO's Boligpolitiske arbejdsprogram 2021-2024



**Altid på lejernes side**

## Overordnet boligpolitik

Lejernes Landsorganisation anser boligen som grundlæggende for det enkelte menneskes levevilkår og ønsker derfor, at de økonomiske vilkår, der er knyttet til boligen, fremmer lige muligheder. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At lejeloven fastholdes som en beskyttelseslov,
- at den omkostningsbestemte husleje kommer til at gælde, i forhold til alle lejeboliger i hele landet,
- at igangsætte drøftelser vedrørende den fremtidige lejefastsættelse, herunder konkrete overvejelser vedrørende en forhandlingslejemodel, hvor lejen fastsættes efter centrale og lokale forhandlinger mellem udlejerne og lejerne,
- at boligpolitikken ikke favoriserer en befolkningsgruppe frem for andre.

## Den private udlejning

Lejernes Landsorganisation vil arbejde for at fastholde og forbedre lejernes retstilling. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At Lejelovgivningen præciseres således, at hoteludlejning og virksomhedsudlejning begrænses til et minimum,
- at der indføres en fortrydelsesret ved indgåelse af lejekontrakter,
- at flere bestemmelser i lejelovene gøres ufravigelige,
- at der i lejekontrakten, skal oplyses den lovlige leje jf. lejelovene,
- at der i alle regioner oprettes Ankenævn efter samme model som i Københavns kommune,
- at opsigelsesbeskyttelsen udvides til at omfatte alle lejere, uanset ejerform,
- at alle beboerrepræsentanter og talsmænd ydes fuld beskyttelse mod opsigelse,
- at muligheden for at tidsbegrænse et lejeforhold skal begrænses og ikke kan begrundes med f.eks. afventning på et bedre salgstidspunkt.

Lejernes Landsorganisation ønsker at forebygge fremtidige vedligeholdelsesmangler og sikre en øget vedligeholdelses- og forbedringsaktivitet. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At tvister om prioritering af vedligeholdelsesarbejde afgøres i huslejenævnet,
- at et flertal i en ejendom kan beslutte eller afvise større moderniserings- eller vedligeholdelsesprojekter,

- at den enkelte lejer, gives vetoret i eget lejemål i forhold til f.eks. køkkenmoderniseringer, men ikke i forhold til staminstallationer, der vedrører hele ejendommen,
- at lejerne gives mulighed for at indhente faglig bistand, f.eks. betalt over ejendommens vedligeholdelseskonto,
- at lovgivningen om uefterrettelige udlejere skærpes,
- at den enkelte lejer eller lejerne kollektivt, kan nedlægge veto mod forbedringer i ejendommen eller i lejemålet, dog ikke i forhold til basisinstallationer,
- at lejere i småhuse skal sikres samme rettigheder, som lejere i større bebyggelser,
- at værdien af eget arbejde, skal kunne indregnes i forbedringen,
- at lejeforhøjelse skal beregnes, på baggrund af forbedringens brugsværdi og levetid,
- at lejeforhøjelse beregnes på baggrund, af den konkret opnåede rente, f.eks. i GI,
- at Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, om gennemgribende forbedringer fjernes.
- At Boligreguleringslovens § 5.stk.3 ændres således at beløbsgrænsen sættes op og dokumentationen forud for udlejers forhåndsgodkendelse skærpes.
- Nævnsgæbyret skal afskaffes så det igen bliver gratis at indbringe sager for huslejenævnet.
- Godkendelsesordningen for boliger, der har stået tomme i mere end seks måneder gøres obligatorisk for alle kommuner i landet.
- Vederlaget for huslejenævnsmøder og boligdommere hæves.
- Nævnsgæbyret får stærkere status, så de kan bruges som fundament i fogedretten.
- Huslejenævnene får mulighed for at bygningsfaglig ekspertise deltager i møder omhandlende vedligeholdelses- og forbedringssager.
- Der gives huslejenævnene mulighed for lejeretlig efteruddannelse.
- Nævnene pålægges at udarbejde en årsberetning til brug for politikere, presse, lejer- samt udlejerorganisationer.
- Det offentlige skal etablere en gratis boligportal.
- Kommunerne får mulighed for at foretage sociale anvisninger til den private boligmasse.

Lejernes Landsorganisation vil sikre, enhver lejers indflydelse på forholdene i den ejendom de bor i. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At beboerrepræsentanter skal kunne gøre indsigelse mod alle former for lejeforhøjelser,
- at der, i ejendomme med BR, forud for at, en lejeforhøjelse kan godkendes skal fremlægges et revideret årsregnskab, med bilag fra de konti lejer betaler til, samt et gennemskueligt driftsbudget,
- at lejerne skal kunne bestemme oprettelse af indvendige vedligeholdelseskonti for lejlighederne,
- at lejerne skal have medindflydelse på, hvem der skal udfærdige varmeregnskaberne,
- at lejerne skal have medindflydelse på, ansættelse og afskedigelse af viceværter og ejendomsfunktionærer.

Lejernes Landsorganisation vil forbedre bytteretten og muligheden for at fremleje sin lejlighed. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At udlejer kun kan modsætte sig bytte, hvis ejendommen har færre end 3 lejligheder eller den fraflyttede lejer har boet der i mindre end 2 år,
- at bytte ikke betragtes som opsigelse af lejemålet, at fremlejeretten udvides, således at udlejer ikke kan modsætte sig fremlejerforholdet, når ejendommen omfatter mere end 1 beboelseslejemål.

Lejernes Landsorganisation vil skærpe reglerne for at tvangsudleje tomme boliger. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At kommunerne skal forpligtes til at udleje tomme boliger og herunder også nyopførte boliger, umiddelbart efter, at lejelovens frist er udløbet,
- at kommunerne skal føre offentligt kontrollerede ventelister,
- at tvangsudlejningen skal ske, i henhold til gældende regler, om kommunal anvisning efter boligsociale kriterier.

Lejernes Landsorganisation vil forbedre lejernes retssikkerhed, i forbindelse med administration af lejemål. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At der indføres en autorisationspligt for personer, der administrerer udlejningsejendomme med mere end 6 lejemål,
- at reglerne for administration skærpes, således at udlejer eller administrator lettere kan fratages administration, f.eks. også ved chikane,

- at tvangsvedligeholdelse kan ske ved udlæg, af midler fra Grundejernes Investeringsfond.

Lejernes Landsorganisation ønsker, at sikre nødvendige boligforbedringer og byfornyelsesprojekter. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At der politisk skabes øget fokus på disse områder og tilføres flere offentlige investeringer, i forhold til både tilskud til forbedringer og egentlige byfornyelsesprojekter,
- at arbejdet med byfornyelse, sker ud fra en samlet demokratisk baseret planlægning, med udgangspunkt i borgernes behov for f.eks. fællesarealer, adgang for handicappede m.m.,
- at byomdannelsesprojekter gennemføres, i samarbejde med lejerne og med henblik på, at fastholde eller skabe byer og boligområder med diversitet og mangfoldighed,
- at den overordnede byplanlægning gennemføres, med fokus på, at skabe tryghed og hindre segregeringen.

Lejernes Landsorganisation ønsker at fremme energibesparelser og miljøbevidsthed, også i forhold til lejere og udlejningsejendomme. Vi vil forfølge dette ved at arbejde for:

- At staten aktivt er med til at fremme energibesparende arbejder ved, at stille skærpede krav om energimærkning og etablere konkrete tilskudsmodeller,
- at give lejerne mulighed for at kunne kræve energibesparende foranstaltninger gennemført i ejendommene,
- at der i forbindelse med renoveringer, i den eksisterende boligmasse og ved nybyggeri stilles skærpede krav til, energiforbruget og alternative vedvarende energiformer,
- at beboerne i forbindelse med renoveringer sikres bistand til, at vurdere de konkrete projekters karakter, f.eks. i forhold til forsøgsbyggeri,
- at lejerne gives mulighed for, at føres kontrol med, at fyringsanlæggene styres af kvalificerede varmemestre,
- at lejerne sikres plads og indflydelse, i kollektive energiforsyningselskaber.

## Den almene udlejning

Lejernes Landsorganisation anser den danske almene boligform, som en grundlæggende solidarisk boligform, der bør fastholdes og styrkes. Vi vil derfor arbejde for:

- At den offentlige grundkapital til nybyggeriet forøges således, at den udgør mindst 20 % af opførelsesudgifterne,
- at opgørelsen af rammebeløbet skal ændres således, at grundkøb er uden for rammebeløbet,
- at lån optaget i forbindelse med alment boligbyggeri skal kunne finansieres, herunder omprioriteres, efter samme retningslinjer, som gælder for det øvrige boligmarked,
- at butikker, parkeringskældre/-huse og lignende, skal etableres som selvstændige økonomiske enheder, uafhængigt af boligafdelingerne.

Lejernes Landsorganisation har i denne kongresperiode en målsætning om at styrke beboerdemokratiet ved, at nyerehverve 8.000 almene medlemmer på landsplan. Dette vil vi forfølge ved at arbejde for:

- At afdelingsmødets ret til, at aftale sekretariatsbistand hos en lejerforening, respekteres af såvel lovgiver som boligorganisationen,
- at afdelingsmødets beslutninger i store og mindre renoveringsprojekter respekteres, uden hensyn til call-inn bestemmelsen,
- at beboerindflydelsen videreudvikles og giver lejerne større råderet, såvel individuelt som kollektivt,
- at almene afdelinger friholdelse for udgifter, de ikke har haft indflydelse på, f.eks. administrationers manglende tilsyn, der resulterer i byggesjusk og andre mangler,
- at kommunal boliganvisning om nødvendigt, ledsages af konkrete handleplaner og en tæt opfølgning fra kommunal side,
- at henvisning af psykisk syge, til almene boliger begrænset ved, at der via lovgivning etableres flere alternative botilbud til psykisk syge og skæve eksistenser,
- at de almene boligorganisationer sikres større indflydelse, på den boligsociale anvisning og herunder sikres betaling for den boligsociale opgave,
- at reglerne for istandsættelse ved fraflytning tydeliggøres, herunder især spørgsmålet om, hvad der er almindeligt slid og hvad der er misligholdelse,
- at B-ordningens konto kan bruges, i forbindelse med fraflytning, også efter opsigelsestidspunktet,

- at Beboerklagenævnene gives flere kompetencer til at træffe afgørelser, når der er uenighed mellem kommune, boligorganisation, afdelingsbestyrelse og beboere,
- at Beboerklagenævnene tillægges kompetence til at kunne nedsætte leje som følge af mangler, fastsætte en tidsfrist for udbedring og videregive sagen til tilsynsmyndigheden, med henblik på tvangsvedligeholdelse.

Lejernes Landsorganisation anerkender behovet for, at der til særlige grupper ydes støtte til huslejen. Vi vil i den forbindelse arbejde for:

- at både boligsikring og boligydelse har et niveau, der sikrer, at også lavindkomstgrupper kan opnå et tidssvarende boligforbrug,
- at nettoboligudgiften for alle lavindkomstgrupper højst kan udgøre 15 % af indkomsten,
- at varme- og eludgifter indregnes i det beløb, der ydes boligstøtte på baggrund af.

Lejernes Landsorganisation anser som udgangspunkt andelsboligen som et godt og billigt alternativ til ejerboliger. Vi vil derfor arbejde for:

- At der skal gælde demokratiske standardvedtægter for alle andelsboligforeninger,
- at lejere, der bor til leje i andelsboligforeninger, skal have rettigheder på linje med andre lejere,
- at ved en andelsboligforenings køb af en privat udlejningsejendom, må prisen ikke overstige den seneste offentlige vurderingspris,
- at der gives længere tid til lejere til at rejse finansiering af ejendoms køb, hvis tilbudspligten udløses.
- At andelskronen højst kan stige med pris- og lønudviklingen.

Lejernes Landsorganisation mener at adgangen til ordentlige og betalelige boliger for alle bør forbedres og herunder også at de forskellige boligtilbud til unge bør øges. Vi vil derfor arbejde for:

- At der skal bygges flere kollegie- og ungdomsboliger til unge under uddannelse,
- at huslejen for ungdomsboliger ikke må overstige den uddannelsessøgendes betalingsevne,
- at almene boligorganisationer skal kunne tilbyde større lejemål til kollektiver og bofællesskaber til unge,
- at boligorganisationerne skal tildeles særlige kvoter til at kunne bygge med fuldt realkreditlån med kommunal garanti,

- at der skal sikres fælles venteliste og opnotering for unge, der søger ungdomsbolig eller kollegieværelse,
- at det skal være nemmere at etablere ungdomsboliger i alment byggeri, ligesom der skal gives bedre økonomiske vilkår ved ombygning i bestående ejendomme,
- at beboerindflydelsen i kollegierne skal styrkes ved, at kollegierne, de unges organisationer og kommunerne er repræsenteret i kollegiebestyrelserne.

Lejernes Landsorganisation anser tilstrækkelige boliger til ældre og handicappede som en vigtig del af velfærdssamfundet. Vi vil derfor arbejde for:

- At der sikres hensigtsmæssige og tilstrækkelige boliger til ældre og handicappede ved, at den årlige støtteramme for byggeri af ældre- og handicappede boliger, fastsættes ud fra det reelle behov,
- at reglerne om beboerdemokrati kommer til at gælde, i alle former for boliger til ældre og handicappede,
- at beboere i ældre- og handicappede boliger, har indflydelse på, hvilke aktiviteter, der skal tilbydes i hverdagen.