

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

## Beretning

Perioden fra d. 16. november til 28. februar 2014

<b>Indholdsfortegnelse</b>	
<b>1.</b>	<b>Den politiske situation, SR regering og kommunevalg</b>
<b>2.</b>	<b>Den samfundsøkonomiske situation</b>
<b>3.</b>	<b>Kommunevalget d. 19. november</b>
<b>4.</b>	<b>Lovforslag i Folketinget</b>
<b>4.1</b>	<b>SRSF lovforslag om ny definition af ghettoområder og videregivelse af oplysninger om lejere, L 45, vedtaget.</b>
<b>4.2</b>	<b>SRSF lovforslag om ommærkning af almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v, L 128</b>
<b>4.3</b>	<b>SRSF lovforslag om sommerhuse på fremmed grund, L 34.</b>
<b>4.4</b>	<b>SRSF lovforslag om energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 129.</b>
<b>4.5</b>	<b>SRSF forslag til lov om statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v. og forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne m.v., L 135</b>
<b>4.6</b>	<b>SRSF forslag til ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme og Tinglysningsafgiftsloven (Vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen), L 80.</b>
<b>5.</b>	<b>Ny liste over udsatte almene boligområder</b>
<b>6.</b>	<b>Heftig debat om Huslejereguleringen</b>

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

## 1. Den politiske situation

### 1.1 SR regering, SF ud af SRSF regeringen

Den 30. januar 2014 meddelte SF formand Annette Vilhelmsen, at SF træder ud af regeringen, og at hun trækker sig som formand. Det skete officielt ifølge formanden som konsekvens af, at fem medlemmer af SFs folketingsgruppe (Özlem Cekic, Lisbeth Bech Poulsen, Karsten Hønge, Eigil Andersen og Trine Pertou Mach) ikke vil anerkende landsledelsens beslutning om at støtte salget af Dong-aktier til Goldman Sachs.

SF's afgang fra regeringen betød, at statsminister Helle Thorning-Schmidt fortsatte som leder af en ny omdannet SR regering. Carsten Hansen (S) beholdt sit ministerium for By, Bolig og landdistrikter og fik derudover tildelt ministeriet for Nordisk Samarbejde

### 1.2 Kommunevalget d. 19 november 2013

Det blev ikke til nogen borgerlig revolution ved kommunalvalg. Selv om Venstre (V) gik frem, snupede Socialdemokraterne (S) borgmesterposterne i landets fire største byer.

Socialdemokraterne fik 29,5 procent af stemmerne og er dermed stadig landets største parti. Resultatet er en tilbagegang på 1,2 procentpoint fra sidste valg i 2009. Partiet gjorde dermed de dystre exitmålinger, som forudså en tilbagegang til Socialdemokraterne på mere end fem procent, til skamme.

Sådan gik det ved valgene til byrådene i hele landet:

Socialdemokratiet fik 29,5 procent af stemmerne (-1,2) og i alt 774 mandater (-27).

Venstre fik 26,6 procent af stemmerne (+1,8) og i alt 746 mandater (+67).

Dansk Folkeparti fik 10,1 procent af stemmerne (+2) og i alt 256 mandater (+70).

Konservative fik 8,6 procent af stemmerne (-2,4) og i alt 205 mandater (-57).

Enhedslisten fik 6,9 procent af stemmerne (+4,6) og i alt 119 mandater (+105).

Socialistisk Folkeparti fik 5,6 procent af stemmerne (-8,9) og i alt 115 mandater (-225).

Radikale Venstre fik 4,8 procent af stemmerne (+1,1) og i alt 62 mandater (+12).

Liberal Alliance fik 2,9 procent af stemmerne (+2,6) og i alt 33 mandater (+32).

Lokallister og andre fik 5 procent af stemmerne (+0,4) og i alt 114 mandater (-1).

Regeringspartiet Socialistisk Folkeparti (SF) blev valgets helt store taber. Partiet gik markant tilbage og fik kun 5,6 procent af stemmerne, som er en tilbagegang på hele 8,9 procentpoint.

Ikke desto mindre stormede Enhedslisten (EL) frem og sikrede Socialdemokraterne borgmesterposten i landets fire største byer, København, Aarhus, Aalborg og Odense.

De Radikale gik også frem til 4,8 procent, som er en fremgang på 1,1 procentpoint fra sidste valg. Venstre opnåede en fremgang på 1,9 procentpoint og fik i alt 26,6 procent af stemmerne.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

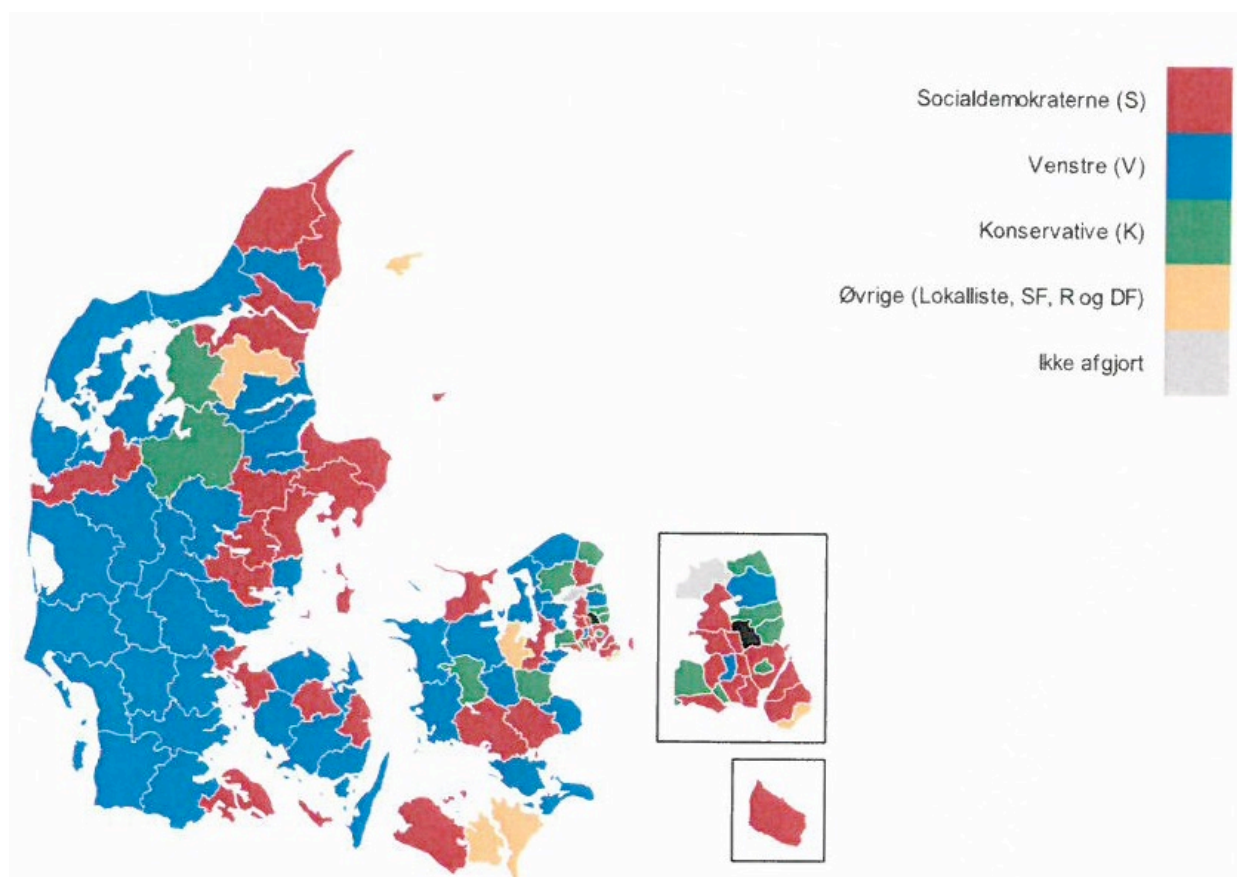
Mindre godt gik det for Konservative Folkeparti (K), som gik 2,4 procentpoint tilbage og endte på 8,6 procent. Trods tilbagegangen beholdt de konservative borgmesterposterne i højborgene Frederiksberg og Gentofte kommune.

Den største borgerlige fremgang fik Liberal Alliance (LA), som mangedoblede resultatet fra 2009-valget og nåede op på 2,9 procent af stemmerne. I 2009 fik partiet kun 0,3 procent.

Men også i Dansk Folkeparti (DF) var der grund til at glæde sig over valgresultatet. DF gik to procentpoint frem og opnåede et valgresultat på 10,1 procent.

I alt stemte fem procent af vælgerne på en lokalliste, hvilket er 0,4 procent mindre end ved sidste valg. De sidste stemmer blev talt op klokken 03.45 onsdag morgen, og i alt stemte 71,9 procent af de stemmeberettigede danskere. Det er betydeligt flere end i 2009, hvor valgdeltagelsen kun var på 65,8 procent.

Nedenfor viser figuren fordelingen af borgmesterposterne:



Vi havde i Landsorganisationen forberedt kommunevalget med flere særlige optaktsartikler i to numre af Vi Lejere, og med udsendelse af forslag til læserbreve til afdelingerne. Derudover bistod vi de opstillede kandidater med materiale om kommunevalgets betydning for lejerne.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

Som omtalt i Vi Lejere nr. 1 2014 blev fem LLO medlemmer valgt til kommunalbestyrelserne i fem forskellige kommuner. Holstebro fik et rødt flertal, og dermed blev vejen banet for genindførelse af boligreguleringsloven.

## 1.3 Udviklingen i vælgertilslutningen til partierne

I målingen foretaget 4. til 6. februar 2014 af Epinion for DR Nyheder ryger SF tilbage til 3,8 og Dansk Folkeparti går igen frem til 18,8 % af stemmerne, hvilket betyder, at det snart er hver femte vælger, der stemmer på DF.

		EL	SF	S	R	K	KD	V	DF	LA	Øv.	Sum
Valg 2001	20/11 - 2001	2,4	6,4	29,1	5,2	9,1	2,3	31,2	12,0		0,4	100
Valg 2005	08/02 - 2005	3,4	6,0	25,8	9,2	10,3	1,7	29,0	13,3	-	1,3	100
Valg 2007	13/01 - 2007	2,2	13,0	25,5	5,1	10,4	0,9	26,2	13,9	2,8	0,0	100
Valg 2011	15/09 - 2011	6,7	9,2	24,8	9,5	4,9	0,8	26,7	12,3	5,0	0,1	100
Epinion	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		
Epinion	7/2 - 2014	11,4	3,8	20,1	8,6	4,1	0,5	27,6	18,8	5,2		
Epinion	22/10 - 2012	9,1	6,8	19,9	7,8	4,2	0,8	31,6	14,7	5,1		
Epinion	29/04 - 2013	14,9	4,1	16,3	8,2	3,7	0,3	30,6	15,7	6,2		

Note. Kilde DR og Epinion.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

## 2. Den samfundsøkonomiske situation

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) fremlagde d. 2 januar 2014 følgende vurdering af Dansk Økonomi.

”Efter seks år i økonomisk dødvande, er der tegn på et stemningsskifte i dansk økonomi og en forventning om økonomisk fremgang i 2014. Regeringen, de økonomiske vismænd og forventer en økonomisk vækst på godt 1½ procent og en beskæftigelsesfremgang på omkring 10-15.000 personer i 2014. Det minder om normalvækst – selv om det jo langt fra er nok til at indhente de mange tabte arbejdspladser og den tabte velstand gennem krisen.

Krisehåndteringen vil træde i baggrunden i 2014. Finanspolitikken kan nemlig ikke lempes mere for at holde hånden under beskæftigelsen, når det offentlige underskud samtidigt skal holde sig inden for den nye ”Budgetlov”, der træder i kraft i 2014. At der ikke kan trædes mere på den finanspolitiske speeder, skal dog ikke forveksles med, at det er tid til at træde på bremsen. Vi har nemlig fortsat en beskæftigelse, der er 100.000 personer under et normalt leje ifølge de økonomiske vismænd.

Udfordringen i 2014 bliver at skabe grundlag for varig økonomisk vækst gennem øget produktivitet og jobskabelse – og sikre at alle kommer med på vognen.

Erfaringerne fra tidligere større kriser viser, at når økonomien først vender, så går det typisk stærkt. Det er den gode nyhed. Den dårlige nyhed er, at der er risiko for, at den vækst, som tegner for 2014, ikke kommer alle til gode. Et stort antal arbejdspladser er nemlig forsvundet under krisen. Det drejer sig i høj grad om ufaglærte job, og der er ringe udsigt til, at de kommer igen.

Derfor skal der fokus på at sikre uddannelse og opkvalificering af især de mange ufaglærte. Det gælder om at have de rette kvalifikationer og dermed være klar til at økonomien for alvor vender. Når Dansk Arbejdsgiverforening kalder den aktive beskæftigelsespolitik med uddannelses tilbud for ”vanvittigt dyre – og de virker ikke”, så er det forkert. Alternativet for mange ufaglærte vil være fortsat arbejdsløshed, fordi der bliver færre ufaglærte job. I en situation med ledighed vil de samfundsøkonomiske omkostninger ved opkvalificering være minimale.

.....

2014 tegner til vækst. Hvis øget vækst skal gå hånd i hånd med mindre ulighed og mindre sociale skel, så skal uddannelse og opkvalificering spille en central rolle i det nye år.”

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

## 4. Forslag i Folketinget.

### 4.1 SRSF forslag om ny definition af ghettoområder og videregivelse af oplysninger om lejere, L 45.

Den 31. oktober 2013 fremsatte minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, forslag om, at de eksisterende kriterier for udvælgelsen af de udsatte boligområder udvides med to nye kriterier – kriterier vedrørende uddannelse og indkomst.

Herudover medførte lovforslaget, at der indførtes en udtrykkelig hjemmel til, at politiet kan videregive oplysninger om strafferetlige afgørelser til almene boligorganisationer, når videregivelse er nødvendig som led i en eksisterende tryghedsskabende indsats i det pågældende område, samt mulighed for, at boligorganisationer, som har boliger i samme boligområde, hvor der er en tryghedsskabende indsats, kan videregive visse oplysninger om lejere, som har fået opsagt eller ophævet deres lejemål, til hinanden.

Lovforslaget var en udmøntning af aftale af 10. juni 2013 mellem regeringen, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti om bl.a. nye ghettokriterier og om initiativer, som skal styrke de almene boligorganisationers mulighed for at skride ind over for utryghedsskabende lejere.

Vi har i forrige beretning til HB anført vore kommentarer til lovforslaget.

Lovforslaget blev uden væsentlige ændringer vedtaget d. 19. december 2013 med S, RV, SF, LA, KF, UFG for, og V, DF, EL imod. Ingen stemte hverken for eller imod forslaget

### 4.2 SRSF lovforslag om ommærkning af almene ældreboliger og almene familieboliger til almene ungdomsboliger m.v, L 128

Den 5. februar 2014 fremsatte minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) ovennævnte lovforslag. Med lovforslaget foreslås det, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation i en periode frem til 2017 kan aftale, at almene ældre- og familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m<sup>2</sup> kan ommærkes til almene ungdomsboliger. Ommærkningen af de pågældende boliger er tidsbegrænset.

Lovforslaget udmønter regeringens aftale af 26. november 2013 med Venstre og Det Konservative Folkeparti om finansloven for 2014.

Vi støtter lovforslaget.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

## 4.3 SRSF lovforslag til lov om sommerhuse på fremmed grund, L 34.

Lovforslaget, der blev fremsat af Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen d. 9. oktober 2013, indebærer en regulering af forholdet imellem ejeren af en grund og en lejer, når lejeren har opført et sommerhus på grunden.

Ud af Danmarks ca. 250.000 sommerhuse ligger de ca. 9000 på lejet grund. Når lejeaftalen for disse grunde udløber, oplever nogle sommerhusejere, at grundejeren hæver lejen markant. Det vil boligminister Carsten Hansen forhindre med et nyt lovforslag, der skal sikre sommerhusejerne mod ublu lejeforhøjelser, når lejeaftalen skal genforhandles. For at ændre dette vil ministeren sikre, at lejen for grunden ikke væsentligt overstiger markedslejen. Efter de gældende regler har lejere af sommerhusgrunde alene de almindelige aftaleretlige regler at støtte sig til, hvis lejeren bliver stillet overfor voldsomme lejestigninger.

Lovforslaget indeholder fire elementer:

- 1) Når lejeren har opført sommerhuset på grunden, gælder loven for lejeforholdet. Det er den oprindelig aftalte leje, der fortsat er gældende. Det følger af loven, at det kan aftales, at lejen kan reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Endvidere kan hver af parterne 5 år efter lejefastsættelsen eller seneste tilpasning forlange lejen reguleret til den aktuelle markedsleje. For eksisterende lejeaftaler får loven virkning ved genforhandling.
- 2) Ved genudlejning til en nuværende lejer eller til en ny lejer kan der ikke aftales en leje, som væsentligt overstiger markedslejen for grunden.
- 3) Hvis lejeren ønsker at afhænde sommerhuset, kan lejeren indsætte en anden lejer i sit sted. Udlejeren er forpligtet til at fortsætte lejeforholdet med den ny lejer på uændrede vilkår.
- 4) Lejeren kan frit opsige lejeforholdet med 6 måneders opsigelsesfrist. Udlejeren har ikke en tilsvarende adgang til at opsige lejeaftalen.

Vi har støttet lovforslaget, dog således, at vi har anbefalet til forhandlerne, at lejen sættes efter det ejedes værdi, og at der ved lejeaftalen indgåelse er pligt til at udlevere en checkliste.

## 4.4 SRSF lovforslag om energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 129.

Det var VK regeringen, som første gang i 2009 fremsatte et forslag en energisparepakke. I december 2012 forsøger SRSF regeringens med L 109, som er en lettere omskrivning af VK 's forslag. Dette forslag bliver heller ikke vedtaget. VK og EL er imod. Lovforslaget var ellers en udmøntning af energiaftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti).

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

Den 13. november 2013 indgik regeringen så en aftale med Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om en energisparepakke for private lejeboliger. Vi har i den forrige beretning til HB omtalt aftalens indhold. Denne aftale er baggrunden for det lovforslag om energisparepakke, L 129, som ministeren fremsatte d. x december.

Energisparepakken indeholder følgende initiativer:

- Energikrav som betingelse for at udlejer kan anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2.
- Mulighed for ved energirenovering at kunne opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt.
- Mulighed for forhåndsgodkendelse af huslejestigninger ved forbedring af lejemålet.
- Aftalt grøn byfornyelse.
- Forhøjelse af lejeres råderetsbeløb.
- Adgang for udlejer til at kræve opsætning af vandmålere og kølingsmålere, hvis det påbydes i henhold til lov.

Vi har i vort høringssvar til lovforslaget anført følgende:

”Lejernes LO har, idet vi henviser til vort tidligere høringssvar, i korthed nedenfor anført vore indvendinger imod det nye høringsudkast, samt ændringsforslag hertil.

1. Den såkaldt totaløkonomiske model kan stadig ikke accepteres, fordi

- lejerne hverken kollektivt eller individuelt har vetoret, - udlejer kan tvinge moderniseringerne igennem.
- lejerne i strid med lejelovgivningens hidtidige principper nu skal betale for vedligeholdelsesdelen af moderniseringen, uanset lejerne allerede løbende over huslejen har betalt fuldt ud til vedligeholdelse af bygningsdel, der forbedres.
- lejerne tvinges til at betale en stedsevarende lejeforhøjelse for moderniseringen, uanset moderniseringen for længst er forrentet for udlejer og uanset, at man i andre boligformer kun har udgifter i investeringens tilbagebetalingstid.
- Det lejedes værdi fjernes. Dette er i strid med lejelovgivningens hidtidige principper, hvorefter lejerne ikke kan pålægges en lejeforhøjelse, der overstiger brugsværdiforøgelsen.

2. Organisationen støtter Grøn Byfornyelse, men skal påpege at modellen lider af tre alvorlige mangler:

- Udlejer kan i enighed med alle lejere aftale en leje, der overstiger prisen for samtlige arbejder i forbindelse med energirenoveringen. Det er ikke rimeligt, at udlejer ad denne vej kan få indført markedsleje.
- Lejerne er ikke sikret ret til økonomisk dækning af partsrådgivning om projektet, uanset lejerne gerne vil betale herfor.



# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

- Lejere med et lavt rådighedsbeløb efter husleje svigtes, fordi den bestemmelse i byfornyelseslovgivningen, der hidtil har sikret lejerne en betalelig erstatningsbolig ved store lejestigninger, er fjernet.

3. Organisationen kan støtte særlige energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2., således at udlejere af dårlige energiuøkonomiske ejendomme tvinges til at bruge ejendomme økonomiske ressourcer på udvendige energiarbejder på ejendomme frem for indvendige gennemgribende moderniseringer af enkeltlemål.

LLO skal imidlertid beklage, at forslaget indeholder en 400 kroners regel, således at udlejer nemt ved en lille energimodernisering af fx vinduer kan fortsætte med at moderniserer ved genudlejning, uanset klimaskærm og varme anlæg stadig vil være i ringe stand.

4. Forslaget om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser i forbindelse med moderniseringer med forbehold kan tiltrædes af organisationen. Det bør præciseres, at en forhåndsgodkendelse kun kan opnås, hvis udlejer har dokumenteret forbedringernes forventede omkostninger og tilstanden før forbedringer.

5. Forslaget om forhøjelse af råderetsbeløbet kan støttes af LLO, idet det tilføjes, at lejer (ligesom en andelshaver) i forbedringsudgiften kan indregne værdien af eget arbejde.

6. Forslaget om udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug kan ikke tiltrædes af organisationen, fordi det fortsat skal være lejerne (betalerne og brugerne), der beslutter, om der skal opsættes målere eller om lejerne vil fortsætte med at afregne for vandforbrug uden individuelle målere.

## **Lejernes LO ændringsforslag til høringsudkastet enkelte dele.**

Vedrørende den totaløkonomiske model forslår Lejernes LO, at det præciseres

- a. At ordningen ikke kan misbruges til at gennemtvinge rene vedligeholdelsesarbejder, eller arbejder, hvori der ikke indgår væsentlige energiforbedringer
- b. At det er lejerne, der skal vælge det certificerede selskab, der skal måle energibesparelsen. Da lejeforhøjelsen er stedsevarende har udlejerne en åbenbar interesse i at vælge det certificerede selskab, der beregner energibesparelsen mest optimistisk.
- c. At lejeforhøjelsen for energiforbedringen ikke kan løbe længere end svarende til en almindelig forrentning af en investering i obligationer plus et risikotillæg.
- d. At lejeforhøjelsen ikke kan overstige det lejedes værdi. Uanset lejeforhøjelsen modsvares af tilsvarende energibesparelser, er det et grundlæggende princip i lejelovgivningen, at lejerne kun skal betale for brugsværdiforøgelsen.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

- e. at det gøres til en betingelse for den totaløkonomiske model, at udlejer og lejer har forsøgt grøn byfornyelse (forhandlingsmodellen), inden udlejer har mulighed for at gennemtvunge den totaløkonomiske model.
- f. At der indføres en ret til tre år efter energiarbejderne at få efterkontrolleret, om forudsætningerne for lejeforhøjelsen er overholdt. Sanktionen er herefter, at udlejer kun kan få lejeforhøjelse for de energiforbedringer, der er betalt gennem energibesparelser.

Vedrørende Aftalt Grøn Byfornyelse forslår Lejernes LO, at

- a. det præciseres, at udlejer altid skal indhente en forhåndsvurdering i huslejenævnet af den lovlige lejeforhøjelse, såfremt lejer betaler både vedligeholdelse og forbedring eller såfremt lejer kun betaler forbedring. Hermed er forhandlingsgrundlaget for parterne afklaret af en uafhængig myndighed.
- b. der tilføjes en økonomisk støtteordning, således som indstillet af Energiministerens Energinetværk og som i øvrigt anbefalet af Ejendomsforeningen Danmark. Det er tankevækkende, at regeringen hvert år støtter boligejerne med en boligjobordning, som koster 1.6 mia. kr. årligt, og intet afsætter til at støtte energirenovering i den private udlejningssektor. Der skal derfor afsættes en støtte-pulje, der kun gælder for de tilfælde, hvor aftalemodellen anvendes. Støtten gives fortrinsvis til vedligeholdelsesdelen af projektet, og dermed til nedbringelse af lejeforhøjelsen.
- c. det bliver en gyldighedsbet, at lejerne har fået udleveret en checkliste til brug i forhandlingerne med udlejer
- d. det bliver en gyldighedsbet, at lejerne er oplyst om muligheden for konsulentbistand, jf. nedenfor,
- e. der tilkøbes en frivillig konsulentbistand i form af en partsrådgivning, eksempelvis som kendte fra "aftalt boligforbedring". Dvs. GI kontrollerer anvendelsen og bevilger økonomien, fx 1,5 mill til hver part, lejer og udlejer side, og parterne forestår selv honoreringen af parternes rådgivning. Adgangen til partsrådgivning skal skrives ind i loven. GI udarbejder retningslinjer for udbetaling af honorar.
- f. det præciseres, at GI ikke kan yde partsrådgivning. Det ligger i aftalemodellen, at hverken Huslejenævnet eller GI kan rådgive om den leje, parterne skal stemme for. Hvis eksempelvis den korrekte lejeforhøjelse, såfremt lejer betaler både vedligeholdelse og forbedring er 700 kr. om måneden og 500 kr. om måneden, hvis lejer alene betaler for forbedringen, så skal eller kan hverken huslejenævn eller GI rådgive, hvilken konkret leje, parterne skal enes om. Det kan kun en partsrådgiver gøre.
- g. Boligreguleringslovens bestemmelse om informationsmidler til organisationerne ajourføres med en pristalsregulering og således, at efterslæbet på 10 år uden regulering genoprettes. Hermed får organisationerne økonomi til at orientere om deres rådgivningsmuligheder i grøn byfornyelse mv..
- h. lejeforhøjelsen ikke kan overstige det lejedes værdi. Uanset lejeforhøjelsen modsvares af tilsvarende energibesparelser, er det et grundlæggende princip i lejelovgivningen, at lejerne kun skal betale for brugsværdiforøgelsen.

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

- i. i det omfang et lejerflertal vedtager en lejeforhøjelse, bør det præciseres, at mindretallet har mulighed for at prøve aftalens lovlighed.
- j. alle bestemmelser om forbedringsforhøjelser i lejelovens § 59 kommer til at gælde for lejeforhøjelser som følge af aftalt grøn byfornyelse. Ændringsforslaget indebærer bl.a., at der kommer til at gælde sædvanlige varslingsregler, regler om foreløbig lejeforhøjelse og regler om frister for aflæggelse af byggeregnskab. Efter lovforslaget er disse spørgsmål aftaleforhold, som parterne frit kan aftale.
- k. beboerrepræsentationen kan indbringe en sag om udlejerens manglende vedligeholdelse for huslejenævnet. ”

## **4.5 Forslag til lov om statsgaranti ved skift af lånetype til finansiering af alment byggeri m.v. og forlængelse af særordning for 4. maj-kollegierne m.v., L 135**

Den 19. februar 2014 fremsatte minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen (S) ovennævnte lovforslag, der indeholder to hovedelementer.

For det første foreslås det, at staten garanterer for nye lån, der skal anvendes til finansiering af nyt støttet byggeri, frem til det tidspunkt, hvor der sker tinglysning af det pantebrev, der sikrer det nye lån. Hermed sikres, at finansieringen af det almene byggeri hurtigere kan tilpasses skiftende markedsforhold.

For det andet foreslås en forlængelse af den særordning, der gælder for 4-maj kollegierne, hvorved kollegierne fritages fra de almindelige krav, som gælder for bestyrelsens sammensætning og anvisning af ledige boliger. Den nuværende ordning for kollegierne udløber med udgangen af 2015.

## **4.6 SRSF forslag til ændring af vurderingerne i 2013-2015 og tinglysningsafgift af handelsprisen, L 80.**

Den 12. december 2013 rettede vi henvendelse vedrørende ovennævnte forslag, som skatteministeren Holger K. Nielsen, SF, fremsatte den 20. november 2013. Skatteministerens forslag fremkom som en reaktion på Rigsrevisionens beretning august 2013 om den offentlige ejendomsvurdering. Beretningen førte d. 21. august 2013 til følgende udtalelse fra statsrevisorerne. ”Statsrevisorerne påtaler i den forbindelse skarpt:

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

- at kvaliteten af SKATs vurderingsarbejde har været faldende over årene. Forskellen mellem SKATs ejendomsvurderinger og de faktiske salgspriser er stor. I denne beretning sandsynliggør Rigsrevisionen bl.a., at træfsikkerheden af SKATs ejendomsvurderinger har været lav i 2011, idet 75 % af parcelhusene enten har været overvurderede eller undervurderede i forhold til salgsprisen.
- at SKATs vurderinger ikke har levet op til vurderingslovens bemærkninger om, at vurderingerne skal være i underkanten af og ikke må overstige handelsprisniveauet.
- at SKAT har behandlet knap halvdelen af klagerne over 2010- og 2011-vurderingerne i strid med de grundlæggende forvaltningsretlige regler for sagsbehandling. Fx har der manglet dokumentation for afgørelser.
- at Skatteministeriet og SKAT ikke har gjort en målrettet indsats for at øge kvaliteten og ensartetheden i ejendomsvurderingerne, på trods af at man siden 2003 har haft viden om kritiske problemer på området.

Sammenfattende indebærer lovforslaget ifølge skatteministeren følgende:

1. Vurderingerne i 2013 og 2014 foretages ved en videreførelse af vurderingerne fra henholdsvis 2011 og 2012. Vurderingerne fra 2011 af ejerboliger reduceres med 2,5 pct.
2. Vurdering af nye og ændrede ejendomme i 2013 og 2014 (ejerboliger såvel som erhvervsejendomme m.v.). Vurderingerne af ejerboliger reduceres med 2,5 pct.
3. Erhvervsejendomme m.v. vurderes i 2015 samtidig med vurderingen af ejerboliger. Vurderingerne vil skulle foretages med anvendelse af et nyt vurderingssystem etableret med udgangspunkt i ekspertudvalgets anbefalinger.
4. Klage over ovennævnte vurderinger kan ske i det tidsrum, hvor klage over 2015-vurderingen er mulig. I forlængelse heraf suspenderes muligheden for at få foretaget en vurdering uden for de almindelige vurderingsterminer.
5. Ændring af tinglysningsafgiftsloven

Vi anførte i vores henvendelse, at LLO i korthed har følgende kommentarer til skatteministrens forslag:

”Skatteministerens forslag overser, at lejerne i Danmarks 530.000 privat udlejningsboliger og 540.000 almene boliger med samlet over 2,7 mio. beboere har betalt for meget i husleje, fordi ejendomsvurderingerne har været for høje. Lejernes LO finder det ikke rimeligt,

- a) at ejerne kan forvente et automatisk nedslag, mens lejerne, uanset lejerne bor i almene eller privatejede udlejningsejendomme, må vente med et evt. nedslag, til der kommer nye vurderinger og da først efter en efterfølgende klage.
- b) at lejerne i den private udlejningssektor ikke selvstændigt kan klage over vurderingen, men er afhængige af, at udlejer ønsker at klage. Den private udlejer har alt andet lige en interesse i at fastholde en for høj vurdering, fordi en højere vurdering giver en bedre soliditet, og fordi udlejer fuldt ud kan overvælte ejendomsskatterne på lejerne.”

## 5. Ny liste over særligt udsatte boligområder

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør ministeren for by, bolig og landdistrikter hvert år en liste over særligt udsatte almene boligområder (ghettoområder). Den 1. januar 2014 er nye kriterier for særligt udsatte boligområder trådt i kraft, nedenstående liste er den først officielle liste. I forhold til den tidligere definition af særligt udsatte boligområder suppleres der med to nye kriterier om uddannelsesniveau og indkomst. Endvidere er arbejdsmarkedstilknytningen og antal dømte fremover opgjort som 2 årige gennemsnit i stedet for 4-årige gennemsnit.

De almene boligområder skal have med mindst 1.000 beboere, og man skal der opfylde 3 ud af de 5 kriterier. Pr. 1. februar 2014 er der 33 boligområder, som opfylder kriterierne for at være et udsat boligområde.

De 5 kriterier er:

1. Andelen af 18-64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse overstiger 40 pct. (gennemsnit for de seneste 2 år).
2. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
3. Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,70 pct. af beboere på 18 år og derover (gennemsnit for de seneste 2 år).
4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse (inkl. uoplyst uddannelse), overstiger 50 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

Tabel 1. Særligt udsatte boligområder efter de 5 nye kriterier

		1. jan 2013	2011-12	1. jan 2013	2011-12	1. jan 2013	År 2011
			2 år		2 år		
		Beboere	Udenfor	E & I ikke vestlige	Dømte	Kun grund- skole	Gns indkomst
Område	Kommune		Pct.	Pct.	Pct.	Pct.	Pct. af reg
Aldersrogade	København	2.350	38,0	73,3	2,75	40,9	51,8
Mjølnerparken	København	1.919	44,5	85,5	3,08	54,7	44,9
Tingbjerg/Utterslevhuse	København	6.302	33,4	70,2	2,31	56,4	51,3
Bispeparken	København	1.574	36,1	58,1	3,02	50,9	51,3
Hedemarken	Albertslund	1.743	40,3	52,6	1,70	56,2	59,0
Tåstrupgård	Høje Tåstrup	2.534	36,4	66,9	3,14	66,4	52,7
Charlotteager	Høje Tåstrup	1.693	41,2	52,6	3,18	58,7	57,9
Gadehavegård	Høje Tåstrup	2.056	42,7	55,5	3,69	57,5	56,9
Nivåhøj	Fredensborg	1.473	41,1	47,7	2,79	56,4	57,9
Rønnebærparken/Æblehaven	Roskilde	1.518	43,0	44,3	3,15	52,5	61,7
Agervang mv.	Holbæk	1.432	52,3	57,1	3,40	59,9	53,7
Ladegårdsparken	Holbæk	1.370	43,1	29,2	3,02	55,0	60,5
Ringparken, Slagelse	Slagelse	1.865	47,5	55,2	3,19	57,0	53,2
Motalavej	Slagelse	1.629	48,7	39,8	2,82	62,4	55,5
Solbakken mv	Odense	1.299	49,0	47,3	2,95	52,5	57,4
Vollsmose	Odense	9.055	54,3	66,8	3,69	57,2	53,5
Byparken/Skovparken	Svendborg	1.052	59,2	53,1	3,55	62,0	52,8
Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg	1.296	50,3	59,3	3,49	45,1	57,6
Stengårdsvej-kvarteret	Esbjerg	1.851	46,2	63,7	3,12	59,4	55,6
Hedelundgårdsparken	Esbjerg	2.373	46,5	25,7	3,04	58,6	61,3
Korskærparken	Fredericia	1.860	49,4	46,6	2,86	51,0	61,4
Søndermarksvej mv	Fredericia	1.316	46,7	23,2	2,78	57,3	67,4
Sundparken	Horsens	1.508	55,1	63,8	2,67	59,5	54,8
Munkebo	Kolding	1.451	47,0	57,5	1,67	51,4	61,3
Skovparken/Skovvejen	Kolding	2.371	46,1	59,6	2,71	53,7	56,5
Finlandsparken	Vejle	1.556	47,5	71,4	2,85	56,1	60,5
Løget by	Vejle	1.695	50,6	45,0	2,76	58,1	59,8
Glarbjergvej-området	Randers	1.439	49,5	27,4	2,84	54,3	58,9
Højvangen	Skanderborg	1.189	43,4	28,4	3,21	51,7	63,2
Bispehaven	Århus	2.305	45,4	67,1	3,06	46,2	56,2
Gellerupparken/Toveshøj	Århus	7.034	51,1	78,6	4,57	56,1	49,3
Trigeparken	Århus	1.057	45,2	35,3	3,16	54,2	59,1
Sebbersundvej mv	Ålborg	1.162	48,2	20,2	3,98	60,9	59,3

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

*De boligafdelinger, der indgår i områderne på listen*

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Boligafdeling
København	Aldersrogade	Vibo	6, Vognvænget
København	Aldersrogade	Lejerbo, Kbhvn	248-0, Aldersrogade
København	Aldersrogade	Lejerbo, Kbhvn	248-2, Vermundsgade
København	Mjølnerparken	Lejerbo, Kbhvn	270-0, Mjølnerparken
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	FSB, Kbhvn	Tingbjerg I (1-43)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	FSB, Kbhvn	Tingbjerg II (1-50)
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	SAB	3026, Tingbjerg I
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	SAB	3028, Tingbjerg II
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	SAB	3029, Tingbjerg III
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	SAB	3030, Tingbjerg IV
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	SAB	3031 Tingbjerg V
København	Tingbjerg/Utterslevhuse	SAB	3040, Utterslevhuse
København	Bispeparken	FSB, Kbhvn	Bispeparken (1-22)
Albertslund	Hedemarken	AKB, Albertslund	5001, Hedemarken
Høje-Taastrup	Tåstrupgård	AKB, Tåstrup	4901, Tåstrupgård
Høje-Taastrup	Charlotteager	Vibo	21, Charlotteager I
Høje-Taastrup	Charlotteager	Vibo	35, Charlotteager II
Høje-Taastrup	Charlotteager	Danske Funktionærers Bs	Charlottegården
Høje-Taastrup	Gadehavegård	Danske Funktionærers Bs	Gadehavegård
Fredensborg	Nivåhøj	Vibo	1, Nivåhøj I
Fredensborg	Nivåhøj	Vibo	2, Nivåhøj II
Fredensborg	Nivåhøj	Vibo	3, Nivåhøj III
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Bs Sjælland	35, Æblehaven
Roskilde	Rønnebærparken/Æblehaven	Bs Sjælland	235, Rønnebærparken
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	123-0, Havevang/Agervang
Holbæk	Agervang	Lejerbo, Holbæk	166-0, Agervang/Engvang
Holbæk	Ladegårdsparken	Holbæk Bs	28/25, Ladegårdsparken
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Slagelse alm Bs	Schackenborgvænge
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Bf	23, Ringparken
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Bf	24, Ringparken
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Bf	26, Ringparken
Slagelse	Ringparken, Slagelse	Fællesorganisationens Bf	32, Ringparken
Slagelse	Motalavej	Bolig Korsør	15, Fasanstien
Slagelse	Motalavej	Bolig Korsør	17, Motalavej
Slagelse	Motalavej	Bolig Korsør	18, Motalavej
Slagelse	Motalavej	Bolig Korsør	19, Motalavej
Slagelse	Motalavej	Bolig Korsør	20, Motalavej
Slagelse	Motalavej	Bolig Korsør	21, Vandværksgrunden
Odense	Solbakken mv	Odense Abf	4, Påskeløkken
Odense	Solbakken mv	Odense Abf	11, Solbakken
Odense	Solbakken mv	Fyns alm Bs	61, Riisingsparken
Odense	Solbakken mv	Odense social filantropiske Bs	2, Smedeløkken

*Listen fortsætter på næste side*

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Boligafdeling
Odense	Vollsmose	Odense Abf	15, Lærkeparken
Odense	Vollsmose	Odense Abf	18, Bøgeparken
Odense	Vollsmose	Odense Abf	22, Slåenhaven
Odense	Vollsmose	Abf Højstrup	13, Granparken
Odense	Vollsmose	Abf Højstrup	14, Egeparken
Odense	Vollsmose	Abf Højstrup	15, Hybenhaven
Odense	Vollsmose	Fyns alm Bs	15, Fyrreparken
Odense	Vollsmose	Fyns alm Bs	16, Birkeparken
Odense	Vollsmose	Fyns alm Bs	17, Tjørnehaven
Svendborg	Byparken/Skovparken	Svendborg Abf	14, Byparken
Svendborg	Byparken/Skovparken	Svendborg Abf	16, Skovparken
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg Abf	24, Søstjernevej m.fl
Sønderborg	Nørager/Søstjernevej m.fl	Sønderborg Abf	35, Nørager
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	8, Ringparken I
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	13, Ringparken II
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	14, Ringparken III
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	15, Ringparken IV
Esbjerg	Stengårdsvej	Ungdomsbo	18, Stengårdsvej Tæt/Lav
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Andels Bolig- og Byggefor. af 1932	8, Hedegårdene
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Arbejdernes Bf	22, Birkekrattet m.fl.
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Bf Fremad	4, Hedelundsparken
Esbjerg	Hedelundgårdparken	Bs Vestbo	30, Kvaglundparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret i Fredericia	214, Ullerupdalvej
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret i Fredericia	307, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret i Fredericia	405, Ullerupdalvej
Fredericia	Korskærparken	Boligkontoret i Fredericia	503, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu	10, Korskærparken
Fredericia	Korskærparken	Boli.nu	11, Stendalparken
Fredericia	Søndermarksvej mv	Boligkontoret i Fredericia	216, Søndermarksvej
Fredericia	Søndermarksvej mv	Boligkontoret i Fredericia	217, Søndermarksvej
Fredericia	Søndermarksvej mv	Boligkontoret i Fredericia	310, Sønderparken
Fredericia	Søndermarksvej mv	Boligkontoret i Fredericia	406, Søndermarksvej
Fredericia	Søndermarksvej mv	Boli.nu	12, Søndermarken
Horsens	Sundparken	AbfOdinsgård	8, Sundparken
Horsens	Sundparken	AbfOdinsgård	9, Sundparken
Horsens	Sundparken	AbfOdinsgård	10, Sundparken
Horsens	Sundparken	AbfOdinsgård	11, Sundparken
Horsens	Sundparken	AbfOdinsgård	12, Sundparken
Horsens	Sundparken	AbfOdinsgård	13, Sundparken
Kolding	Munkebo	Lejerbo, Kolding	101-0, Munkebo
Kolding	Skovvejen/Skovparken	AAB, Kolding	21, Skovparken
Kolding	Skovvejen/Skovparken	AAB, Kolding	22, Skovparken, Rækkehuse
Kolding	Skovvejen/Skovparken	Bs Kolding	2, Skovvejen
Vejle	Finlandsparken	AAB, Vejle	29, Finlandsparken
Vejle	Løget By	AAB, Vejle	42, Løget By
Vejle	Løget By	AAB, Vejle	41, Løget By I

Listen fortsætter på næste side



# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

Kommune	Boligområde	Boligorganisation	Boligafdeling
Randers	Glarbjergvej-området	A/B Gudenå	14, Ungskuepladsen
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Bf af 1940	24, Nørrebrogade/Glentevej
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Bf af 1940	25, Nørrebrogade
Randers	Glarbjergvej-området	Randers Bf af 1940	27, Glarbjergvej
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevænget & Storgården	24, Ungskuepladsen
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevænget & Storgården	25, Blok A-G
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevænget & Storgården	26, Blok H-J
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevænget & Storgården	49, Højhuset (8)
Randers	Glarbjergvej-området	Møllevænget & Storgården	50, Glarbjergvej/Nørrebrogade (9)
Skanderborg	Højvången	Skanderborg Abf	17, Grønnedalsparken
Skanderborg	Højvången	Midtjysk Bs	65, Skanderborg 5
Skanderborg	Højvången	Midtjysk Bs	39, Højdevænget
Århus	Bispehaven	Østjysk	6, Bispehaven
Århus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Bf	4, Gellerupparken
Århus	Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Bf	5, Toveshøj
Århus	Trigeparken	Bf Ringgården	19, Trige
Århus	Trigeparken	Bf Ringgården	20, Trige
Aalborg	Sebbersundvej mv	Bf Vanggården	8, Sebbersundvej m.fl

## 6. Hefdig debat om huslejereguleringen.

Som omtalt i formandens leder i Vi Lejere nr. 1 2014 startede Venstre-profilen Søren Pind d. 14. januar en debat om huslejereguleringen. Stik imod sit eget partis politik anbefalede Søren Pind, at huslejedannelsen givet fri for alle fremtidige lejemaal. ”Vi prøvede i Venstre at tage et opgør med det i 1998, det gik ikke så godt, og det har efterladt et dybt sår hos os”. ”Men mener jeg så, at man burde tage fat på at sælge nogle almene boliger, og mener jeg, at man burde liberalisere huslejelovgivningen? Ja, det gør jeg. Hundrede procent«, sagde Søren Pind ifølge Politikken 14. jan 2014.

Sagen førte til en heftig debat i pressen, hvor LLO hurtigt blev inddraget. Venstres ledelse undsagde Søren Pind. I regeringen var man målløs over Søren Pinds udmelding, som af boligminister Carsten Hansen (S) betegnes som ”rystende og epokegørende”. ”Det vil få voldsomme konsekvenser for huslejeniveauet i vores større byer, hvis man slipper lejen fri”, siger Carsten Hansen til Berlingske. Han understregede, ”at det er fuldstændig uacceptabelt for regeringen, fordi det vil betyde, at helt almindelige mennesker med lave indkomster så ikke har en jordisk chance for at få et sted at bo i eksempelvis København”.

Vi engagerede os i debatten med avisinterview og med flere debatindlæg i pressen. Dagbladet Information gengav følgende argumenter for huslejereguleringen:

”Regeringens ministre påpeger, at storbyerne vil segregeres og at byen vil få en beboersammensætning med få lavindkomster, hvis huslejereguleringen afskaffes. Det hurtige svar er selvfølgelig, at reguleringen dermed kun er nødvendig i de større byer i Danmark. Og hvis lavindkomsterne, som mange økonomer anbefaler, kompenseres fuldt ud med en forbedret individuel boligstøtte, er der ingen væsentlig segregering.

Gode argumenter for huslejereguleringen er derfor, at alternativet ”frimarkedet” vil medføre:

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

- at bunden går ud af statskassen. Statens og kommunernes øgede udgifter til individuel boligstøtte vil ikke opvejes af øgede skatteindtægter, som følge af højere lejeindtægt til udlejerne.
- en forværring af samspilsproblemet. Øget vægt på individuel boligstøtte vil oftere betyde, at en indkomstfremgang ved et øget arbejdsudbud vil tabes pga. nedgangen i individuel boligstøtte.
- et fordelingsmæssigt tilbageskridt. Huslejen stiger 61,8 % i gennemsnit, til det dobbelte i København. Lejernes boligudgift vil jf. forskerne i Dreamgruppen stige fra 25 til 32 % af bruttoindkomsten.
- en lejeboligudgift for lavindkomsterne og den ikke kreditværdige del af mellemindkomstgruppen, der vil ligge over boligejerens boligomkostninger. Boligejernes omkostninger styres af Folketinget via kreditlovgivningen og via subsidier som skattestop og en gunstig lav ejendomsværdi-beskatning. Huslejereguleringen sikrer en bedre balance mellem ejere og lejere.
- et stop på kort sigt for boligbyggeriet og et moderat fald i ejerboligpriserne jf. Lejelovskommissionen, fordi den såkaldte indkomsteffekt (prisen stiger, derfor falder forbruget) af at sætte huslejerne op, er stærkere end substitutionseffekten (køb af ejerbolig i stedet for lejebolig).
- at beboersammensætningen i den almene udlejningssektor yderligere skævvrides, fordi de laveste indkomster vil koncentreres her.
- at beskyttelsen mod opsigelse forringes. Udlejer kan varsle en markedsleje, der tvinger lejeren til at flytte.
- at lejernes forbrugerindflydelse på omkostningerne i den i dag omkostningsbestemte leje afskaffes.”

Og Jyllandsposten bragte nedenstående

”Martin Ågerup, direktør i Cepos, skriver i JP debat d. 31/1, at jeg undlader at fortælle, at den fattigste del af lejerne modtager under halvdelen af reguleringsgevinsten, som følge af huslejereguleringen. MÅ har ikke styr på fakta.

Vismændene oplyser i notat af 11/12 2001, at den fattigste halvdel af lejerne modtager en reguleringsgevinst på 4,5 mia. kr., og resten 3,1 mia. Og en ny undersøgelse af huslejereguleringen fra sep. 2012 af Dreamgruppen, en uafhængig forskergruppe, finansieret af RealDania fonden, konkluderer på side 45 ”Til trods for at gevinsterne i kroner og øre er størst for husstande med de højeste indkomster, så viser figur 4.4 samtidigt, at gevinsterne for disse udgør en begrænset andel af indkomsten. Den relative reguleringsgevinst er højest i decil 1 (31 %) og generelt faldende med højere indkomst. Gevinsten udgør mellem 13-17 % i 2. til 4. decil og falder til 7-8 % i 6 til 10. decil.”

Med andre ord, Martin Ågerup, også relativt målt får lavindkomsterne mest ud af huslejereguleringen. MÅ mener, at ”boligstøtte fører til højere husleje”. Hvordan vil MÅ så løse situationen for lavindkomsterne, når frimarkedet ifølge Dreamgruppens beregninger vil få

# Boligpolitisk beretning 1 kvartal 2014

huslejen til at stige 61,8 %, og det dobbelte i København (op. cit. s. 41). Samtidigt forøges huslejen fra at udgøre 25 % af bruttoindkomsten til 32 % (op. cit. s 4).

Huslejereguleringen sikrer ikke alene lavindkomsterne et rimeligt boligforbrug, den sikrer også de almindelige indkomster en bedre balance i boligudgiften i forhold til boligejerne eller andelshaverne, hvis boligudgift styres af Folketinget via kreditregulering og skattesubsidier, et pointe, som desværre er overset i denne debat.”