

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Perioden fra d. 19. februar 2010 til d. 10. juni 2010










	<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
<b>1.</b>	<b>Den politiske situation</b>	
<b>2.</b>	<b>Den samfundsøkonomiske situation</b>	
<b>3.</b>	<b>Lejelovsforhandlinger</b>	
<b>4.</b>	<b>Forslag til lov om stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond, L 200</b>	
<b>5.</b>	<b>Europaparlamentet vedtager retningslinier for energi i ejendommene.</b>	
<b>6.</b>	<b>LLO – dokumentation – er huslejereguleringen fair</b>	
<b>7.</b>	<b>Nye forskningsresultater om boligbehovet</b>	
<b>8.</b>	<b>Nye forskningsresultater om befolkningens fordeling på boligerne</b>	
<b>9.</b>	<b>ED og de almene boligorganisationer i kampagne for energirenoveringer</b>	
<b>10.</b>	<b>Ejendomsforeningen Danmarks 150 års jubilæum</b>	
<b>11.</b>	<b>Ny boligpolitisk direktør i BL</b>	

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

## 1. Den politiske situation

Vælgertilslutningen til partierne viser, at oppositionen bestående af RV, SD, SF og EL igennem længere tid nu har haft et flertal i befolkningen. Målingerne er alle fra før offentliggørelsen af Regeringens kriseløsningspakke og før DF meddelte, at partiet støtter en nedskæring af dagpengeperioden fra 4 til 2 år. Et forslag, der i øvrigt støttes af RV, og dermed viser, hvor svært det vil blive for en SD/SF regering at føre en anderledes økonomisk politik. RV vil sandsynligvis bremse SD/SF forslag, som afgørende ændrer på økonomiske politik.

Den problematik kender vi også på boligområdet, hvor det var RV, der i SD/RV regeringen i perioden 1992 – 2001 stoppede ethvert forsøg på at begrænse de private udlejerers spekulationsmoderniseringer ved genudlejning. Ligeledes på det almene område bremser de Radikale for en grundlæggende ændringer, der kan gøre det almene nybyggeri billigere. Det skyldes, at de radikale har tilsluttet sig regeringens forlig i 2009 med DF om de såkaldte strukturændringer i den almene sektor.

Politiske partier	Valget 2007	20/09/09	20/12/09	17/01/10	14/02/10	14/03/10	18/04/10	16/05/10
 A - Socialdemokraterne	45 25,5%	42 23,6	46 25,3	46 25,6	47 26,6	50 28	47 26,6	46 25,8
 B - Det Radikale Venstre	9 5,1%	8 4,8	8 4,5	6 3,4	8 4,6	6 3,3	8 4,4	7 4,2
 C - Det Konservative Folkeparti	18 10,4%	17 9,5	18 10,2	18 10,2	18 9,9	19 10,6	17 9,8	13 7,2
 F - Socialistisk Folkeparti	23 13,0%	33 18,7	31 17,0	31 17,3	32 18,1	28 15,5	28 15,8	32 18,1
 K - Kristendemokraterne	0 0,9%	0 0,1	0 1,1	0 0,4	0 0,6	0 0,5	0 0,5	0 0,0
 O - Dansk Folkeparti	25 13,9%	25 13,9	24 13,5	25 14,0	23 12,7	24 13,1	26 14,8	26 14,9
 V - Venstre	46 26,2%	45 25,6	44 24,3	44 25,0	43 24,7	44 24,2	41 23,1	41 23,3
 I - Liberal Alliance	5 2,8%	0 0,5	0 1,3	0 1,1	0 0,9	0 1,4	4 2,1	6 3,4
 Ø - Enhedslisten	4 2,2%	5 2,7	4 2,4	5 2,6	4 2,3	4 2,5	4 2,6	4 2,0
? - Øvrige*	0 0,0%		0 0,4	0 0,4	0 0,3	0 0,9	0 0,3	0 1,1

## 2. Den samfundsøkonomiske situation

Det økonomiske råd, også kaldet vismændene, fremlagde d. 3 juni 2010 rådets forårsrapport 2010. Prognosen for konjunkturudviklingen er vist nedenfor.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

*Tabel A Prognosens hovedtal*

	2008	2009	2010	2011	2012
BNP-vækst (pct.)	-0,9	-4,9	1,7	1,1	1,7
Offentlig saldo (mia. kr.)	60	-47	-88	-69	-51
Betalingsbalance (mia. kr.)	38	66	59	55	48
Ledighed (1.000 pers.)	52	98	124	148	143
Beskæftigelsesændring (1.000 pers.)	36	-100	-64	-19	10
Stigning i lønomkostninger (pct.)	4,2	2,9	2,3	2,0	2,3
Inflation (pct.)	3,2	1,3	2,3	2,0	1,9

Anm.: Inflationen er opgjort som væksten i deflatoren for det private forbrug.

Kilde: Danmarks Statistik, Nationalregnskaber, ADAM's databank og egne beregninger.

Det ses, at vismændene forventer en markant forbedring af dansk økonomi. Det skal ses i lys af, at vismændene forventer, at udlandet trækker dansk vækst op. Ledigheden topper i 2011 med 148.000 ledige. Stigningerne i lønomkostningerne er nu på et lavere niveau end tidligere. Arbejderbevægelsens Erhvervsråd mener, at vismændene er for optimistiske, fordi mange af vore samhandelspartnere er i gang med at bremse op for væksten, fordi der nu gennemføres store finanspolitiske stramninger i mange lande.

Når det gælder boligmarkedet, forventer Vismændene jf nedenstående oversigt, at det vil vende, således vi går fra et prisfald i 2009 på 13,8 % til små prisstigninger. Renten forventes først at stige i 2012.

*Tabel I.1 Hovedtal i konjunkturvurderingen, fortsat*

	2008	2009	2010	2011	2012
	----- Pct. -----				
Kontantpris på boliger	-3,7	-13,8	0,4	0,6	3,0
10-årig obligationsrente	4,3	3,6	3,5	3,8	4,0

Vismændene anbefaler en aktiv økonomisk politik, der imødegår udsigten til meget store underskud på de offentlige finanser frem mod 2020 og 2030. Vismændene gennemgår derfor i deres rapport også grundigt virkningen af forskellige økonomiske politikker med henblik på at forbedre de offentlige finanser.

## 3. Lejelovsforhandlingerne

Som omtalt i sidste beretning til Hovedbestyrelsen afvikledes der den 9. februar 2010 med boligudvalget i Folketinget et ekspertmøde om organisationernes ønsker til ændringer i lejeloven jf det d. 28. oktober 2008 oversendte forlig med 57 enighedspunkter.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Mødet resulterede i, at de boligpolitiske ordfører fik det klare indtryk, at organisationerne ønsker lejelovsforliget fremsat, og at parterne ikke støtter ministerens synspunkt, hvorefter forliget indeholder for få faktiske og materielle ændringer ikke er korrekt.

For at uddybe dette aftales det, at organisationerne efterfølgende til boligudvalget sendte en præcisering af, hvilken karakter, bestemmelser i forliget har. 16 punkter vedrører forenkling, 14 punkter præcisering af gældende ret og 22 punkter med lejeretslige ændringer.

Efterfølgende har regeringen skiftet Socialminister, og der er pt rygter om, at ministeren i efterårssamlingen 2010 vil se nærmere på forliget fra organisationerne.

### 4. Regeringens lejelovsforslag om stråmandsudlejning L 200

Den 26. marts 2010 fremsatte socialminister Benedikte Kiær forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene omhandlende stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v..

I sin motivering skriver ministeren blandt andet følgende:

*”Formålet med den foreslåede lovændring er at afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde, uden herved at begrænse adgangen til udlejning af for eksempel servicerede boliger.*

*Boligreguleringsloven fastlægger rammerne for Grundejernes Investeringsfonds virksomhed, herunder udlånsvirksomhed, og for fondens administration af de opgaver, fonden er tillagt i loven. Loven indeholder bestemmelser, der ikke længere er behov for at opretholde, samtidig med at der på andre områder savnes instrumenter til at sikre, at fonden kan varetage de opgaver, den i loven er pålagt.*

*Formålet med de foreslåede ændringer er dels at smidiggøre Grundejernes Investeringsfonds administration af gennemførelse af påbudte arbejder for udlejerens regning og registrering af manglende efterlevelse af huslejenævns påbud efter reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejede beboelseslejligheder dels at ophæve overflødige regler om fondens långivning.”*

Ministerens lovforslag var en opfølgning af det lejelovsforslag, som ministeren den 4. december 2009 med frist til den 11. januar 2010 havde sendt i høring hos organisationerne. Høringssvaret er omtalt i sidste beretning til hovedbestyrelsen.

Vi fremsendte d. 20. april 2010 sammen med Danmarks Lejerforeninger følgende kommentar til ministerens forslag:

*”Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO beklager endnu engang, at regeringen og dens ressortminister Socialminister Benedikte Kiær, ikke har villet respektere det forlig, som de fem udlejer- og lejerorganisationer har forhandlet på plads med henblik på forenkling af lejelovgivningen.*

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Organisationerne har, på direkte opfordring fra daværende ressortministre, i 3 til 4 år grundigt forhandlet lejelovgivningen og til ministeren i oktober 2008 fremsendt et positivt forligsresultat, i form af en enighedsliste med 57 punkter, ledsaget af de fem organisationers enige anbefaling af en samlet gennemførelse.

Ministeren har på trods af den forhandlede enighed valgt at fremsætte sit eget lejelovsforlag, som er totalt anderledes, og som kun indeholder ganske få elementer fra organisationernes lejelovsforlig. Ministeren har forud herfor fremsendt et lignende forslag i præhøring og et i endelig høring, som parterne i enighed meddelte, at de ikke kunne tiltræde, samtidig med at de endnu engang anbefalede gennemførelse af organisationernes lejelovsforlig fra oktober 2008.

Lejerorganisationerne har i vort høringssvar den 11. januar 2010 kommenterer det tidligere høringsudspil ultimo 2009 fra Indenrigs- og Socialministeren. Det foreliggende forslag indeholder, når det gælder stråmandsudlejning og bestemmelserne vedrørende GI, samme forslag som i høringsudkastet. Organisationerne henholder sig derfor til vor tidligere kommentarer hertil i nævnte høringssvar.

På et punkt indeholder L 200 et nyt udspil i forhold til det tidlige høringsudkast, nemlig forslag til ændring af 46 stk. 1, som lyder:

I § 46 j, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Udlejeren kan kræve overgang til afregning for vandforbrug efter forbrugsmålere, hvis udlejers pligt til at installere vandmålere følger af anden lovgivning.«

I bemærkningerne hertil anføres:

”Det foreslås, at der indføres en hjemmel for udlejeren til uden lejerens accept at installere vandmålere og overgå til afregning for vandforbruget i ejendommen efter disse målere, hvis udlejeren efter anden lovgivning er forpligtet til at installere sådanne vandmålere.

Der pågår overvejelser om at indføre krav om måling af vandforbruget, men overvejelserne herom er endnu ikke afsluttet. Der er således bl.a. ikke taget stilling til, for hvilke ejendomme et sådan krav skal gælde. For at sikre, at der i lejeloven findes den fornødne lovhjemmel for udlejeren til at opfylde et sådan krav, foreslås der indført en hjemmel hertil, der er betinget af, at kravet om installation af vandmålere følger af anden lovgivning. Udgiften til installation af vandmålere kan udløse en forbedringsforhøjelse.”

Lejerorganisationerne kan ikke støtte den foreslåede ændring. Organisationerne finder, at det er afgørende, at lejerne fortsat selv kan afgøre, hvorledes vandforbruget skal fordeles. Organisationerne anbefaler, at den gældende bestemmelse bevares. Den lyder:

” 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere.”

Lejerorganisationer er således af den opfattelse, at lejerne selv skal afgøre, hvordan vandudgiften skal fordeles. Om man vil fordele efter kvm. eller målere.

Lejerorganisationerne skal beklage, at ministeren ikke nærmere har belyst de økonomiske konsekvenser for forskellige familietyper og lejeformer af at gå over til fordeling af vand efter

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

*målere. Således mangler der en afklaring af, hvorledes lejerne kompenseres over den individuelle boligstøtte, målernes holdbarhed og udskiftningsfrekvens og hvorledes lejerne i småhuse rammes af de foreslåede bestemmelser.*

Ministeren valgte herefter at pille vanddelen ud af forslaget, således at denne del skulle besluttes senere, når de af os og oppositionen ønskede konsekvensberegninger forelå.

Herefter var der tilbage at forsøge at gøre forslagene om indgreb overfor ståmandsudlejning bedre.

Da ordførerne fra regeringspartierne, samt regeringens støtteparti trods oppositionens ønsker herom ikke havde til hensigt at ændre denne del, var det vores mål at sikre, at betænkningen indeholdt en række spørgsmål og svar, som kunne være vejledende for boligretten, og som på den måde reparerede lidt på manglerne i forslaget.

SD og SF havde tidligere d. xxx som beslutningsforslag stillet vores forslag om kommunal godkendelse ved udlejning til fremleje. Vi hjalp med at udforme følgende ændringsforslag, som blev afleveret i forbindelse med afgivelse af betænkning d. 20 maj 2010.

*Efter § 72 i LL indsættes som ny paragraf:*

*”§ 72 a. En udlejer kan kun udleje en lejlighed eller et enkeltværelse alene med henblik på fremleje, hvis kommunalbestyrelsens samtykke hertil er indhentet. Kommunalbestyrelsens samtykke omfatter samtlige lejligheder og enkeltværelser i den ejendom, hvortil der søges samtykke. Samtykke gives for en bestemt periode, og det skal af samtykket fremgå, hvor mange lejligheder og enkeltværelser der er i ejendommen. Ved ansøgning om samtykke skal udlejeren oplyse om størrelsen af den fremtidige leje, samt på hvilke betingelser lejlighederne og enkeltværelserne fremlejes.”*

Derudover får vi sikre, at blandt andet følgende spm/svar optrykkes som bilag til betænkningen

*Spørgsmål nr. 6:*

*”I konstruktioner, hvor stråmanden er en virksomhed, som er oprettet af udlejeren selv, har lejere hidtil haft store problemer med at rejse sagen. Mener ministeren, at dette lovforslag vil afhjælpe dette problem, og at en lejer, som rejser sagen, dermed vil undgå at få problemer med at få forlænget sit tidsbegrænsede lejemål?”*

*Svar:*

*Hvis en udlejer opretter et firma, og udlejer boliger via dette firma med det formål at omgå lejelovens beskyttelsesregler, er jeg overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen under henvisning til, at der foreligger omgåelse.*

*Jeg er ikke enig i, at lejere hidtil har haft store problemer med at rejse sagen. Hvis det var tilfældet, er jeg sikker på, at Lejernes LO ville sørge for, at der ville blive rejst en retssag herom, som kan danne præcedens i tilsvarende sager. Problemstillingen er ikke ny, og der har været rigelig tid til at få rettens afgørelse i en sådan sag.*

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

*Lejeloven indeholder regler om tidsbegrænset udlejning. Efter disse regler kan boligretten tilsidesætte et vilkår om tidsbegrænsning, hvis vilkåret ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.*

*Samtidigt er det klart, at en lejer, der vil indgå en tidsbegrænset lejekontrakt, må være klar over, at formålet med tidsbegrænsningen er, at lejeforholdet ophører, når lejeperioden udløber. Lejeren kan derfor ikke nødvendigvis have en forventning om, at lejeforholdet fortsættes.*

*Endelig bemærkes, at dette problem ikke relaterer sig til problemstillingen vedrørende spekulativ stråmandsudlejning men til tidsbegrænset udlejning generelt. Disse regler har jeg ingen planer om at ændre.*

*Spørgsmål nr. 19:*

*”Vil ministeren redegøre for, om ministerens svar på L 200 spørgsmål 6 også gælder den situation, hvor udlejer udlejer flere lejligheder til et firma, som alle fremlejes, og hvor der mellem udlejer og firmaet (stråmanden) er et forretningsforhold, således at stråmandens virksomhed leverer en vare eller tjenesteydelse til udlejer? Og vil ministeren herunder oplyse, om ministeren er overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen?”*

*Svar:*

*Hvis en udlejer i stedet for at oprette et firma benytter fx et håndværkerfirma, som er tilknyttet udlejer, og udlejer boliger via dette firma med det formål at omgå lejelovens beskyttelsesregler, er jeg i sagens natur også i dette tilfælde overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen under henvisning til, at der foreligger omgåelse.*

Parallelt med denne aktivitet modtager LLOiH en henvendelse fra Ejendomsforeningen Danmark, som inviterede til en embedsmandsforhandling om stråmandsudlejning. ED ville undersøge om de i fællesskab med LLO kunne anbefale en ændring af L 200.

Der afholdtes herefter efter aftale med ledelsen og vores samarbejdspartner DL to sonderende møder LLOiH/ LLOdk/ ED og herefter inviterede vi Danmarks Lejerforening til at deltage.

I løbet af de fire møder og ved telefoniske kontakter forsøgte vi at nå til enighed med ED om en række undtagelser for L 200, til gengæld for, at vi fik sat en ordentlig stopper for stråmandsudlejning.

Efter det fjerde møde d. 18. maj 2010 måtte vi konstatere, at vi ikke kunne komme til enighed, idet ED insisterede på at få en undtagelse, således at det skulle blåstemmes, at arbejdsgivere som fremlejgivere har ret til at udleje tidsbegrænset til deres medarbejdere.

Vi forsøgte at formulere et kompromis, således at også medarbejdere, som er fremlejetagere hos deres arbejdsgivere ville få samme rettigheder som alle andre lejere – men ED var ikke interesseret i et sådant kompromis.

Vi besluttede derfor, at det er bedre at få vedtaget L 200 og så senere stramme den op, så vi 100% effektivt afskaffer stråmænd – et projekt der har bedre chancer efter det næste folketingsvalg.

Ejendomsforeningen Danmark har efterfølgende henvendt til folketinget med deres ønsker.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at der i lejelovens 1 stk. 1 efter det – som følge af lovforslag L 200 – ændrede 1. pkt. indføjes følgende 2. pkt.:

*” Udlejning til en virksomhed m.v. (juridisk person) vil dog være undtaget fra 1. pkt., (i lovforslaget, red) hvis der sker*

- udlejning til juridiske personer med henblik på fremskaffelse af boliger til midlertidig genhusning, herunder ved byfornyelse*
- udlejning til udenlandske repræsentationer og internationale organisationer, når videreudlejning sker til deres medarbejdere*
- udlejning til offentlige eller private organisationer, med henblik på videreudlejning til flygtninge og asylansøgere m.v.*
- udlejning til sociale, selvejende institutioner*
- udlejning til undervisningsinstitutioner, læreanstalter, skoler og tilsvarende, når videreudlejningen sker til forskere og undervisere*
- udlejning til virksomheder med behov for at kunne tiltrække midlertidig arbejdskraft med særlige kompetencer*
- udlejning til virksomheder, organisationer og statslige, regionale og kommunale organisationer med henblik på at fremskaffe boliger til egne ansatte samt*
- udlejning til kommuner, kommunale fællesskaber eller regioner med henblik på at kunne huse grupper af borgere med særlige behov.”*

Vi kender forslaget fra vores interne forhandlinger, og det var især pindene 6 og 7 vi ikke kunne acceptere. Selv om ED havde givet indrømmelser på andre af vore krav, især om begrænsning af de mange andre muligheder for omgåelse og spekulation i stråmandsudlejning, trods regeringens forslag, kunne vi ikke acceptere, at ståmandsudlejning blev til en blåstempling af et nyt udlejningsmarked for virksomheder, som køber deres medarbejdere foran i boligkøen, og samtidigt binder medarbejderne urimeligt i tidsbegrænsede lejekontakter.

## 5. Europaparlamentet vedtager retningslinier for Energi i ejendommene.

Europa-Parlamentet vedtog d. 8. maj 2010 et nyt Energy Performance direktiv om bygningers energiforbrug (EPBD).

Direktivet omhandler energi certifikater, som skal sikre gennemsigtighed og objektivitet for lejere

Som en del af EU's 20-20-20 klimapakke vedtog Europa-Parlamentet ligeledes et direktiv om nye energimæssige ydeevner for bygninger.

De nye forordninger om byggestandarder og energi certifikater omhandler:

1) Alle bygninger er bygget efter 2020/12/31 skal have høje energibesparende standarder og være drevet af en høj grad af vedvarende energi.



## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010**

- 2) eksisterende bygninger skal have forbedret deres energimæssige ydeevne efter større renoveringer, hvis det vil være muligt.
- 3) Medlemsstaterne skal etablere et certificeringssystem for at måle den energimæssige ydeevne af en bygning.
- 4) Certifikater skal foreligge for enhver ny bygget og solgt bygning eller lejet ud til en ny lejer.
- 5) Certifikaterne skal give anbefalinger til forbedring og kan indeholde yderligere oplysninger, som omhandler det årlige energiforbrug og andelen af vedvarende energi.

Der er nye regler for lejere og ejere:

- 1) Gennemsigtighed i reklamen: En indikator for den energimæssige ydeevne skal offentliggøres på alle kommercielle reklamer for fast ejendom (internet, aviser).
- 2) Åbenhed i dokumenter: Energi attesten skal vises til potentielle lejere (når der fremvises en lejlighed) og kan udleveres ved underskrift af lejekontrakt.
- 3) Åbenhed for fremtidige retrofitting: Anbefalinger til moderniseringer skal være en del af et energi certifikat.
- 4) Objektivitet og sikring af lovens udførelse: Offentlige myndigheder skal kontrollere en betydelig procentdel af energi certifikater for deres korrekthed.
- 5) Indførelse af relevante midler: En ny artikel tilføjes i EPBD og økonomiske incitament er skal fremlægges på EU og nationalt plan.

Den nationale lovgivning i medlemslandene skal følge senest ved udgangen af 2012 .

## **6. Er huslejereguleringen fair?**

Den gennemsnitlige lejebolig i ældre privat udlejning er 70 kvm. Huslejereguleringen betyder, at huslejen for en ikke moderniseret privatejet udlejningsbolig opført før 1992 typisk er ca. 560 kr. pr. kvm bolig om året, eller 3.266 kr. pr måned. Den almene bolig i samme aldersgruppe ligger på samme niveau.

Det store spørgsmål er nu, hvad er en fair husleje? Er det rimeligt og fair sådan boligpolitisk set, at man kan bo eller leje en ikke moderniseret 70 kvm lejlighed i København til 3.266 kr. om måneden. Der er ingen tvivl, sættes lejligheden i avisen, er den udlejet i morgen.

Men hvordan er det så, når man regner på det. Er huslejereguleringen urimelig og unfair.?

I anledningen af vores modpart Ejendomsforeningen Danmark's 150 jubilæum, har ED købt cand polit, Jens Lunde (JL) Institut for finansiering til at skive en videnskabelig redegørelse om den private udlejningsforms vilkår. JL er kendt fra medierne, især Berlinske Tidende og Jyllands Posten bruger JL, når der er behov for en vurdering fra en uafhængig forsker.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

JL er kendt for sine ønsker om et ”frit” boligmarked uden huslejeregulering, og fra markante udtalelser i pressen, såsom ..... det er ” slet ikke rimeligt, at lejere kan søge huslejenedsættelse, efter de har skrevet under på en kontrakt”. ”Systemet er ... fuldkomment absurd”.

I sin artikel behandler han selvsagt huslejereguleringen. Udlejerne ønsker den afskaffet. JL skriver:

**En kort sammenfatning af kritikken af huslejereguleringen er, at den forvrider boligallokeringen, hæmmer adgangen til boligmarkedet, reducerer de boligsøgendes valgmuligheder, skaber tilfældige forskelle i de disponible indkomster efter skat og bolig for husstande med ellers ens vilkår – og skaber dermed gevinster i „boliglotteriet“, se blandt utallige muligheder Gelting (1965), Albon and Stafford (1987) og Boligministeriet (1993). Huslejereguleringen er den eneste af krigstidens mange maksimalprisordninger, der er opretholdt.**

JL's kritik er den sædvanlige økonomiske lærebogskritik af et reguleret marked. Der er sådan set ikke noget forkert i det, JL skriver. Pointen er imidlertid, at det efter en mikroøkonomisk teoretisk indgang kan vises, at alle prisregulerede markeder har ovenstående defekter, og alligevel vrimler den moderne markedsøkonomi med massevis af pris eller mængde regulerende tiltag (hospitalsydelser, uddannelse, landbrug etc) - bemærkelsesværdigt helt uden den tilsvarende voldsomme kritik fra økonomerne. Det tør man simpelt hen ikke, fordi man rammer ind i kerneelementerne af en velfærdsstat.

Da JL erkender, at alle boligformer er regulerede, er det derfor mere opgaven at afklare, om reguleringen er fair.

Til at afklare dette foretager vi et eksperiment. Da de fleste lejere er enlige husstande, der bor i mindre boliger, så beregner vi, hvad der bedst kan betale sig, at leje eller eje. Vi er nødt til lidt urealistisk at forudsætte, at alle kan vælge frit. Det ved vi godt ikke passer, for selvfølgelig er det kun den bedre stillede del af befolkningen, der kan låne til køb af en ejerbolig.

Den enlige husstand, som fx tjener 336.000 om året, vælger mellem at bo i en mindre 60 kvm ejerlejlighed eller at bo i samme lejlighed som lejer. Boperioden sættes til den gennemsnitlige for en ejerbolig, 20 år.

Vi tager først en ikke moderniseret privat udlejet Nørrebro lejlighed i pæn stand med termoruder, porttelefon og en ældre køkkenmodernisering til en husleje på 550 kr. pr. kvm årligt. Samme lejlighed koster pt. ca. 16.000 kr. pr. kvm at købe.

Ejerlejlighedskøbet finansieres for 80 % vedkommende med et almindeligt 5 % ikke afdragsfrit fast forrentet obligationslån, de sidste 20 % med et 9 % banklån. Til ejerboligens kapitaludgifter lægges det samme, som boligen som lejerbolig koster i drift, dvs. betaling af ejendomsskatter og afgifter, vedligeholdelse, administration, i alt ca. 350 kr. pr. kvm, samt ejendomsværdiskat. Selve moderniseringen afspejles i salgsprisen. Alt hvad der løbende er tilbage efter boligudgift

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

og skat forbruges. Boligejeren sparer op som følge af afdrag på lån og skattefrie værdistigninger på lang sigt på ejerlejligheden.

For lejerboligen lånefinansieres indskuddet på 6 mdr.'s husleje, og lejereren afholder samme årlige forbrug som boligejeren. Da lejereren bor til en lavere løbende boligudgift end ejeren, har lejereren hvert år et overskud, som spares op til markedsrenten (5 %) ved successive obligationskøb. Transaktionsomkostninger er udeladt.

Nu sammenlignes ejeren og lejerens formue efter 20 år. Hvad var det bedste valg?

Det afhænger helt klart af, hvor meget huspriserne vil stige de næste 20 år. Ingen kan spå om fremtiden, alligevel er det ud over ideologi typisk spådomme, beregninger og prognoser, der bestemmer de fleste af politikernes handlinger.

Ifølge klassisk økonomisk teori vil huspriserne på længere sigt ikke overstige stigningerne i det øvrige prisniveau, dvs. inflationen. Skal det holde, kan vi nu forvente, at huspriserne yderligere vil falde 20 %, og det tror igen. Sagen er nemlig, at huspriserne også styres af ændringer i de makroøkonomiske variable som konkurrenceevnen, arbejdsløsheden, realindkomstudviklingen, produktivitetsstigninger etc., og ikke mindre af politiske/ideologiske indgreb i låneadgang og beskatning.

Så derfor retter vi blikket bagud, og forudsætter, at huspriserne stiger som de i gennemsnit har gjort siden 1966, nemlig årligt ca. 1,6 % mere end inflationen. Det er det, der gør boligejerne så glade.

Hvis vi bruger en real stigning på 1,2 % årligt, så viser beregningen, at ejeren er en moderat vinder.

Men hvis vi rykker forudsætningen, og lader huspriserne stige som siden 1966, nemlig 1,6 % årligt mere end inflationen, er ejeren en vinder. Så vil ejeren have en opsparing der er 353.407 kr. større end lejerens.

Hvis huspriserne antages at stige som med 3,5 % årligt, dvs. som i de sidste 20 år, vil ejeren realiserer en opsparing, der er 2.071.000 kr. større end lejerens opsparing.

Med andre ord, huslejereguleringen sikre, at lejereren betaler det samme (men endda ofte mere) for at bo sammenlignet med ejerlejlighedsindehaveren. Huslejereguleringen sikre en balance på boligmarkedet. Alle boliger får tilskud, enten i form af skattefritagelse og skatterabat eller i form af en reguleringsgevinst. Reguleringen holder lejen 40 % under markedslejen, hvis man skal tro Vismændenes beregninger. Fjernes huslejereguleringen, vil ejeren ved bare 1,2 % real stigning i huspriserne realisere en opsparing, der er 1.038.307 kr. større end lejerens.

Vil man fjerne huslejereguleringen, må man anstændigvis også fjerne skattetilskuddene til ejerboligen. Det har de fleste økonomer (Vismænd, OECD, etc) heldigvis for længst påpeget.

Hvad så, hvis vi ændre forudsætningerne. Hvis huspriserne stiger mere end forventet, ja, så stiger også de skattefrie kapitalgevinster. Hvis renten stiger er det på sigt bundet til forventet stigende inflation, til lavere reale husprisstigninger, til faldende kurser og dermed til udhuling af lejerens opsparing.

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Hvad hvis ejerboligen erhverves med afdragsfrie lån. Så bliver det billige at bo de første 10 år, men dyrere de næste 10 år. Hvis ejerboligen erhverves med rentetilpasningslån, så er det billigere nu, men også her tager boligejeren en risiko for højere rente og dermed højere boligudgift på længere sigt. Men stigende rente vil også udhule kursværdien af lejerens opsparing. Så begge rammes af stigende rente.

Ovennævnte resultat passer ikke med JL's udsagn herom. Han skriver:

### **Ubalancen mellem boligformerne**

Boligudgifterne og boligomkostningerne varierer klart imellem boligformerne. Det kan henføres til de meget forskellige regler for de forskellige boligformer, således den vidt forskellige skattemæssige behandling af boligformerne tillige med huslejeregulering for almene og private lejeboliger, maksimalprisregler for andelsboliger, støtteordninger til opførelse af almene boliger (og tidligere private andelsboliger) samt individuel boligstøtte (boligsikring og boligydelse) – for nu at nævne de vigtigste reguleringer.

Denne ubalance kan illustreres igennem nærmere beregninger. En sammenligning blev præsenteret af Det Økonomiske Råds formandskab (2001) og lidt forud af Lunde og Hvidt (1999). Beregningsresultaterne afhænger særlig af de indlagte forskelle i beregningsmodellen og mindre af de økonomiske variables forudsatte størrelse. Det vil føre for vidt at udarbejde en tilsvarende sammenligning for nærværende kapitel. Det skyldes også, at resultaterne er forholdsvis entydige for de private lejeboligers vedkommende.

Nybyggede private lejeboliger vil således få de højeste boligomkostninger blandt de forskellige mulige boligformer, dernæst følger enten – afhængig af beregningsforudsætningerne – den nybyggede ejerbolig eller private andelsbolig, mens den almene lejebolig vil have de laveste boligomkostninger (husleje). En sådan sammenligning beror naturligvis på, at der sammenlignes for en identisk bolig i nybyggeriet, og at denne vil have kostet det samme at opføre uanset efterfølgende boligform. Går man ind i de ældre boligformer, hvor støtten endnu kan være kapitaliseret i lave ejendomspriser, bliver private lejemål under huslejeregulering og ældre andelsboliger under maksimalprisregler de billigste, ligesom de ældste almene lejemål hører til her.

Det ses i sidste afsnit, at JL mener, at går man ind i de ældre boligformer, er de private lejemål under huslejeregulering de billigste. Desværre dokumentere ingen af JL's henvisninger dette. Der findes simpelt hen ikke beregninger, der belyser denne problemstilling. Kun de ovenfor gennemgåede beregninger udført af LLO.

## **7. Nye forskningsresultater om boligbehovet**

Lektor, cand polit, Morten Skak, Syddansk Universitet har udarbejdet en ny analyse af behovet for boliger, herunder nyt boligbyggeri. Analysen hedder: "Den fremtidige boligefterspørgsel".

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Morten Skak er projektleder under Center for Bolig og Velfærd - et forskningscenter, der modtager finansiel støtte fra Realdania fonden (hvis formand siden 2009 har været Jesper Nygård, adm. direktør i KAB) – og hans forskning er koncentreret om boligøkonomi og velfærd. Desuden deltager MS et projekt om boligejerskab og aldring kaldet DEMHOW, som modtager støtte fra EU's Framework 7 programme.

”Skal vi bo til leje eller skal vi eje?”, ”Et boligmarked uden regler” og ”Rent Control and Misallocation” er eksempler på områder, som MS behandler. Sidstnævnte med den klare konklusion, at huslejereguleringen i den almene og private udlejningssektor er skadelig.

Boligpolitisk er MS forskning meget vigtig, fordi en række partier, herunder ikke mindst Det radikale Venstre, knytter deres boligpolitiske meninger tæt op af markedsorienterede forskere (forskere der er tilknyttet den mikroøkonomiske tradition i nationaløkonomien).

Prognose 2009-2025	Årlig tilvækst
Ejerboliger	9.804
Andelsboliger	1.875
Almene udlejningsboliger	4.500
Private udlejningsboliger	3.821
Lejeboliger i alt	10.196
I alt	20.000

Prognosen bygger på udviklingen i befolkningen jævnfør Danmarks Statistiks befolkningsprognose og et skøn på baggrund af den historiske udvikling, samt de gældende økonomiske forhold for ejer/lejerboligbyggeri, over antallet, der vil bo enlig og som par i år 2025 og dermed over antallet, som vil bo i ejer eller lejerbolig.

Antallet der vil bo i lejerbolig er herefter så fordelt på antallet der vil bo i andelsboliger, almene boliger og private udlejningsboliger.

Antallet, der vil bo i privat udlejningsboliger er fastsat som en residual, ud fra et skøn over, hvor mange nybyggede andelsboliger og nybyggede almene boliger, der vil efterspørges. Kilden til sidstnævnte er Socialministeriets behovsanalyse fra 2005.

Vi deltog på SBI's boligdag d. 14. april 2010, hvor MS præsenterede undersøgelsen for et publikum bestående af 200 beslutningstagere fra kommunerne og fra bygge/bolig praktikerne.

Der er især to afgørende kritikpunkter over MS analyse. For det første har MS grundlæggernde analyseret behovet for tilvæksten i boligforsyningen ud fra en analyse af befolkningsudviklingen. Lidt forenklet, hvis antallet af singler vokser med 10 personer og antallet af par vokser med 10 par, er der behov for 20 boliger mere.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010**

Hermed glemmer MS at se på, om den eksisterende boligbestand er tilstækkelig til at dække boligbehovet i dag. Det var netop pointen i Ølgårdudvalgets (efter professor Anders Ølgård) demografiske metode, hvor man ser på antallet af boliger i forhold til en boligforsyning, der sikre alle par og enlige familier over 20 år en bolig.

Det var netop Ølgård udvalgets metode LLO brugte, da vi for nogle måneder siden opdaterede vor analyse af behovet for boligbyggeri i Danmark. Analysen, der viste, at der pt. mangler at blive bygget 187.000 boliger, hvis alle skal have en bolig i overensstemmelse med Ølgårdudvalgets kriterier, blev offentliggjort i Vi Lejere nr. 4 2009 og bredt omtalt i medierne, blandt andet fordi Ritzau udsendte beregningerne.

For det andet er bestemmelsen af behovet for almene boliger en ren afskrift af Socialministriets analyse. Og MS glemmer at fortælle, at det er MS's eget politiske valg, der bestemmer, at residualen skal/bør bo i privat udlejningsbolig. Der er intet videnskabeligt, der dokumenterer, at boligefterspørgslen vil rette sig mod privat udlejning. Det dokumentere MS ikke.

### **8. Nye forskningsresultater om befolkningens fordeling på boligerne**

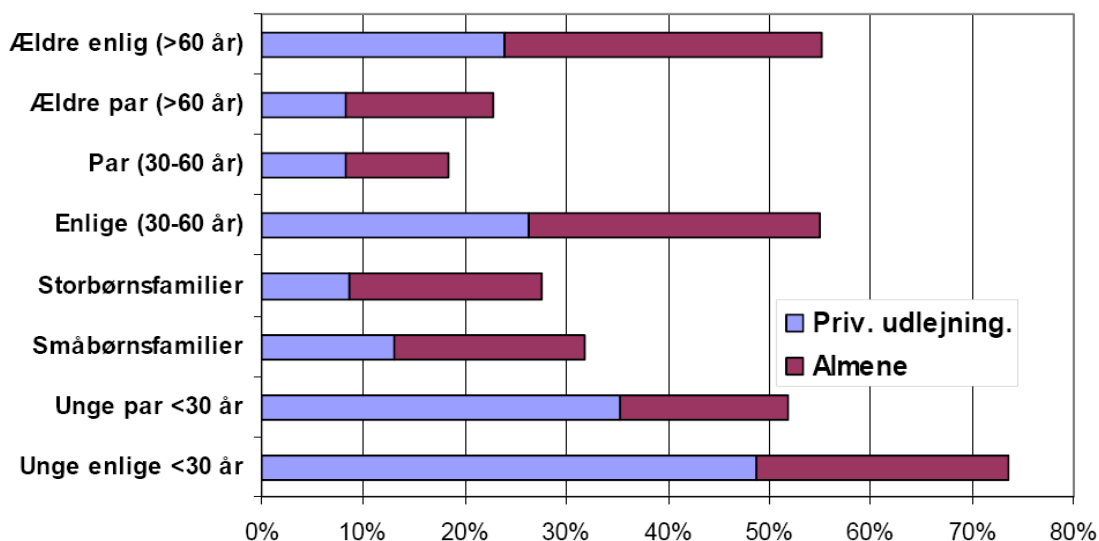
Hans Skifter Andersen (HSA), Seniorforsker SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) - By, Bolig og Ejendom, Hørsholm har udarbejdet en analyse "Udlejningsboligernes rolle på boligmarkedet". HSA's forskningsområde er Arkitektur og Fysisk planlægning, Boligmarked Boligøkonomi, Byens sociale udvikling, Problemramte boligområder og Byfornyelse.

Analysen blev offentliggjort på SBI's boligdag omtalt ovenfor. Analysen omhandler en beskrivelse af udlejningsboligernes rolle og en spørgeskemaanalyse af befolkningens boligønsker.

Nedenfor ses befolkningens fordeling på lejeboliger efter livscyklusgruppe. Det ses tydeligt, at lejeboligen er for enlige og for unge og ældre.

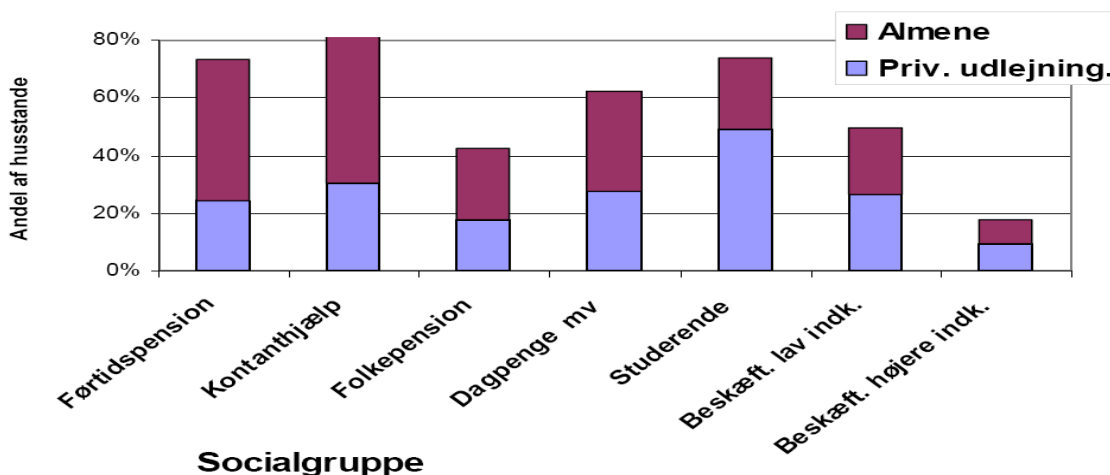
# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

## Andel i livscyklusgrupper, som bor i lejeboliger



Befolkningens fordeling på lejeboliger efter socialgruppe viser nedenfor. Det ses, at personer på førtidspension, kontanthjælp, dagpenge, studerende bor over 50 % i lejebolig.

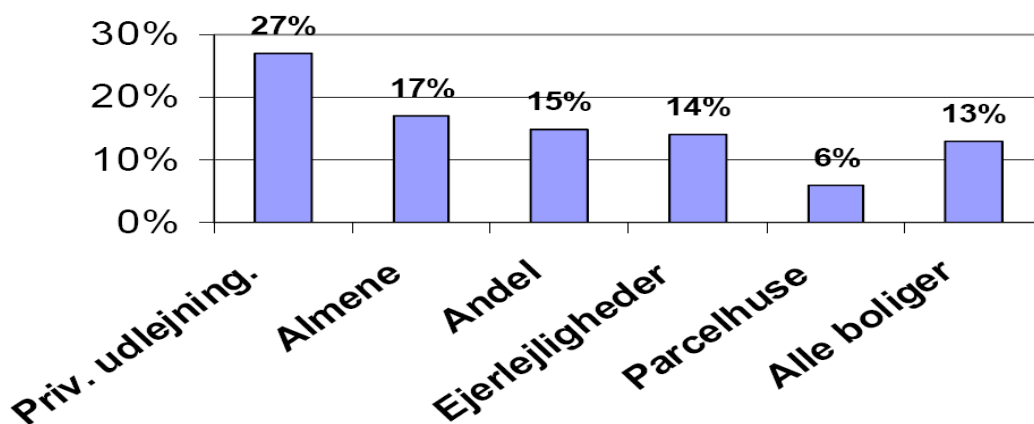
## Andel i socialgrupper i lejebolig



Af tabellen nedenfor ses, at flyttehyppigheden er meget høj i den private udlejningssektor. Ikke mindst har LLO bekymret sig meget om de lempelige regler for modernisering ved genudlejning, et regelsæt, det betyder, at den private lejeboligsektor i de kommende 10 år vil skifte lejefastsættelsessystem til den mere markedslignende leje, som kendetegner det lejedes værdi.

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

## Boligomsætning: andel boliger, som skifter beboere pr. år



Nedenfor ses HSA's opsummering af resultatet af hans nyere forskning

### Opsummering



- "Restefterspørgsel" efter lejeboliger
- De dårligst stillede primært i den almene sektor men en del også i private udlejningsboliger
- Private udlejningsboliger er især vigtige for de unge, som ofte starter deres boligkarriere her.
- Ikke mange børnefamilier vil have lejeboliger - primært af økonomiske årsager. Det samme gælder for midaldrende par
- Ældre enlige ønsker især almene boliger.
- Den private udlejningssektor har vigtig rolle som formidler af mobilitet på boligmarkedet.

## 9. Ejendomsforeningen Danmark og de almene boligorganisationer i kampagne for energirenoveringer

ED har etableret et strategisk samarbejde med Almen net om fremme af energirenoveringer i udlejningssektoren.

Almen net er en selvstændig forening, der blev stiftet 20. november 2007. Foreningen er et netværk for almene boligorganisationer. Alle medlemmer betaler et årligt kontingent. Det gradueres efter boligorganisationens størrelse.

AlmenNet har i dag over 40 medlemsorganisationer, der repræsenterer næsten 2/3 af alle almene boliger i Danmark. Medlemsorganisationer spænder fra boligforeninger på under 1000 boliger til administrationselskaber på et halvt hundrede tusinde boliger. Hver



# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

medlemsorganisation tilmelder selv de nøglemedarbejdere fra administrationen, som deltager i netværket.

Medlemmerne samarbejder om at udvikle gode løsninger på de udfordringer, der knytter sig til at fremtidssikre de almene boligafdelinger. Det sker via netværksmøder, seminarer, ERFA grupper og gennem fælles udviklingsprojekter.

Foreningens repræsentantskab samles hvert år i november til det årlige møde, som vælger bestyrelsen og udstikker kursen for foreningens virke.

Repræsentantskabet udgør øverste myndighed i AlmenNet. Alle medlemsorganisationer indgår i repræsentantskabsgruppen ved deres direktør e.l.

ED og Almen net er sammen Socialministeriet og Grundejernes Investeringsfond gået i offensiven for at finde politiske forslag, som kan fremme energirenoveringer i udlejningssektoren.

Den 22. april afholdte samarbejdet en konference med følgende formål.

Det er målet med konferencen at sende et stærkt og positivt signal om, at man i den almene og private boligsektor kan og vil udvikle sig i samarbejde med beboere og lejere. Konferencen skal bidrage til at identificere de største potentialer for energirenovering og de mest interessante områder for afprøvning i pilotprojekter samt lægge grundlaget for et netværk af interesserede. Konferencens konklusio-

Konference styregruppen bestod af:

## **I KONFERENCENS STYREGRUPPE HAR FØLGENDE DELTAGET:**

Rolf Andersson, AlmenNet  
Lars Axelsen, Grundejernes Investeringsfond  
Henrik Lindved Bang, Bygherreforeningen  
Niels Haldor Bertelsen, SBI/Aalborg Universitet  
Torben Christensen, Ejendomsforeningen Danmark  
Henrik Davidsen, PKEconsult  
Tom Frederiksen, Socialministeriet  
Keld Fuhr, BoligfondenKuben  
Karsten Gullach, Socialministeriet  
Kim Haugbølle, SBI/Aalborg Universitet  
Poul Erik Jørgensen, Nykredit  
Olav Kirchhoff, AlmenNet  
Birgitte Stang, Grundejernes Investeringsfond  
Hans Erik Svarre, Socialministeriet

For den almene sektor var det vigtigt at få sendt følgende signal:

## Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

Derimod kan mange af disse projekter have en udmærket rentabilitet, hvis de gennemføres som led i en større, gennemgribende renovering, som typisk er støttet af Landsbyggefonden for at kunne realiseres. En betydelig barriere for at gennemføre energirenoveringer i den almene sektor er således, at Landsbyggefondens muligheder for at støtte renoveringer er begrænsede.

For den private udlejningssektor, eller rettere Ejendomsforeningen Danmark, var det vigtigt at få sendt følgende signal:

system. Ved beregning af forbedringsforhøjelser for boliglejemaal, skal udgifterne til de udførte energibesparende foranstaltninger opdeles i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter. Hvorledes det indbyrdes forhold mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder er, vurderes skønsomt ud fra de konkrete omstændigheder, og det er vanskeligt på forhånd at vurdere, hvorledes resultatet bliver.

Om det er rentabelt at udføre forbedringsarbejder i boliglejemaal, kan derfor være overordentligt vanskeligt at vurdere inden udførelsen, hvilket jævnligt vil resultere i, at energibesparende foranstaltninger ikke gennemføres af ejeren uanset, at det genererer en større eller mindre udgiftsbesparelse for lejere og for samfundet. Der er dog mulighed for at indhente forhåndsgodkendelse.

Sammen var parterne enige om at anbefale såkaldte ESCO løsninger. Beskrivelsen heraf ses nedenfor:

# Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010

## ANVENDELSEN AF ESCO OG EPC'ER I DANMARK

Energy Service Companies (ESCO) og Energy Performance Contracting (EPC) er afarter af den primært engelske tradition for Offentlig Private Partnerskaber (OPP). Grundidéen er at samtænke udførelse, finansiering, drift og risici. Der er ifølge Dansk Energi i forbindelse med energirenovering flere ESCO-modeller, der kan bringes i anvendelse. ESCO nævnes som en af flere løsninger, der kan bidrage til at realisere flere energibesparelser i den danske bygningsmasse. Variationen vedrører fx spørgsmålene om hvorvidt:

- ESCO-virksomheden skal have ejerskabet til det energiforbrugende udstyr
- ESCO-virksomheden skal varetage finansieringen
- ESCO-virksomheden skal påtage sig risikoen forbundet med projektet
- Aftaler mellem ESCO-virksomheden og kunden skal være performanceafhængige

ESCO-konceptet har været kendt i Danmark i mange år, men har i de senere år fået stigende opmærksomhed. Modellen hvor ESCO-virksomheden har ejerskabet til det energiforbrugende udstyr er ikke særlig udbredt, mens der er mange eksempler på projekter, hvor der indgår hel eller delvis finansiering, risikohåndtering og/eller performancekrav. ESCO-aktiviteterne gennemføres i vidt omfang hos el-selskabernes rådgivningsvirksomheder samt af specialiserede virksomheder.

Fordelen ved ESCO og EPC er, at forbrugerne og bygningsejerne kan få afløbet en risiko for både energieffektiviteten og for anlæggets levetid. Såfremt anlægget også finansieres af ESCO-virksomheden afløbes tillige en (re) finansieringsrisiko. Men naturligvis påtager ingen sig normalt en risiko uden at tage sig betalt for det.

Kernen i et ESCO projekt er samme princip, som indgik i Socialministerens høringsudkast til forslag til ændring af lejen efter energirenoveringer (omtalt i forrige beretning til HB). Lejeren får ingen lejeforhøjelse og muligvis kun en mindre lejenedsættelse, som følge af energirenoveringer, fordi lejerens energibesparelse bruges til at finansiere forbedringsarbejderne. Disse kan fx være leveret af en ekstern ESCO virksomhed. Vi protesterede mod denne model.

## 10. Ejendomsforeningens 150 års jubilæum

På Ejendomsforeningen Danmarks hjemmeside kan man finde følgende intro:

”Året var 1860. København var midt i en rivende udvikling. Hovedstaden, som gennem århundreder havde ligget sammenklemt indenfor sine volde, havde med sit voksende befolkningsantal brug for plads. Demarkationslinjen blev ved lov flyttet, og 1800 tønder land fik byggefrihed. Men det var ikke alene udvidelsen, der markerede den store epoke i byens udvikling. København fik også sit første vandværk. Der kom gas til belysning og madlavning, og der blev indført kloaksystem.

## **Boligpolitisk beretning 2 kvartal 2010**

Alle disse bekvemmeligheder medførte selvfølgelig også store udgifter. Særlig de offentlige goder, som gas, vand og kloak gav store udgifter. Det var disse forhold og deres økonomiske problemer, som dannede udgangspunkt for grundejernes sammenslutningstanke. Så den 23. maj 1860 mødtes 23 mænd i "Apollosalen" på hjørnet af Østergade og Christen Bernikowsstræde og Københavns Grundejerforening blev stiftet. Tilslutningen var dog alt andet end overvældende, og foreningen begyndte sin tilværelse med blot 23 medlemmer. Meget er sket siden hen, og mange flere er kommet til. I 2004 fusionerede Københavns Grundejerforening og Ejendomsforeningen Danmark, og i dag er vi en forening med knap 3.000 medlemmer."

### **11. Ny boligpolitisk direktør i BL**

Boligselskabernes Landsforening er interesse- og brancheorganisation for cirka 700 almene boligorganisationer med tilsammen mere end 545.000 boliger - eller næsten hver femte danske bolig. Boligerne er fordelt på 8.000 afdelinger.

Næsten samtlige almene boligorganisationer er medlem af BL. Der er stor forskel på medlemsorganisationerne. De største administrerer cirka 50.000 boliger, og der findes organisationer med færre end 10 boliger.

Boligselskabernes Landsforenings bestyrelse består af 30 medlemmer. De synspunkter og politiske holdninger, som BL fremfører i forhandlinger med myndighederne, fastlægges i BL's bestyrelse og repræsentantskab.

BL's direktør Gert Nielsen afgik i foråret 2010, hvorefter stillingen blev overtaget af Bent Madsen, tidligere vicedirektør. Vi forventer ikke, at det vil give et afgørende skift i BL's boligpolitiske linie.