

# Beretning

Perioden fra d. 21. november 2018 til d. 19. marts 2019.

	<b>Indholdsfortegnelse</b>
<b>1.</b>	<b>Den landspolitiske situation, Folketinget</b>
<b>2.</b>	<b>Regeringens parallelsamfundspakke – obligatorisk vuggestue og læringstilbud.</b>
<b>3.</b>	<b>Regeringens første forslag til deleøkonomi (fx AirBnB) (beskatning).</b>
<b>4.</b>	<b>Regeringens andet forslag til deleøkonomi (fx AirBnB) (benyttelse af boligerne).</b>
<b>5.</b>	<b>Regeringens forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt)</b>
<b>6.</b>	<b>Regeringens udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindsud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger)”</b>
<b>7.</b>	<b>Regeringens parallelsamfundspakke. Boligområdet.</b>
<b>8.</b>	<b>Aftale om nedsættelse af ekspertgruppe som skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2</b>
<b>9.</b>	<b>Ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (ventelister)</b>
<b>10.</b>	<b>Udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer</b>
<b>11.</b>	<b>11. Udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. (Tilsagn til nybyggeri opført af privat part)</b>
<b>12.</b>	<b>Nye rapporter fra Landsbyggefonden</b>

# 1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

I tabellen nedenfor er valgresultat ved Folketingsvalget d. 18. juni 2015 sammenlignet med de seneste opinionstal.

”Blå blok” bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede ved valget flertal.

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	Øv.	Sum
<b>Valget 2015</b>	<b>18/6 2015</b>	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	0	7,5	4,8	-	100
<b>Epinion</b>	<b>24/5 2016</b>	8,2	4,7	26,8	5,0	2,9	-	17,0	21,1	0	8,2	6,0	-	100
<b>Epinion</b>	<b>23/5 2017</b>	8,8	4,2	28,2	5,4	4,6	-	17,0	18,1	0	6,3	6,0	-	100
<b>Epinion</b>	<b>14/6 2017</b>	9,0	4,6	28,6	5,0	3,4	-	18,1	18,2	0	5,8	5,5		100
<b>Epinion</b>	<b>23/9 2017</b>	9,6	4,6	26,6	5,4	4,7	-	18,1	18,1	2,3	5,4	4,8		100
<b>Epinion</b>	<b>15/2 2018</b>	8,0	5,4	28,0	5,1	4,6	-	18,7	17,2	2,1	5,3	4,8		100
<b>Epinion</b>	<b>16/5 2018</b>	9,6	5,9	25,9	6,3	4,3	-	18,0	18,4	2,0	4,9	4,1		100
<b>Epinion</b>	<b>20/8 2018</b>	9,1	4,6	26,4	5,6	4,1	-	18,4	19,7	2,6	4,5	4,5		100
<b>Epinion</b>	<b>16/11 2018</b>	10,2	5,3	26,5	6,0	4,1	0,5	18,3	17,5	3,3	4,1	4,1	-	100
<b>Epinion</b>	<b>27/2 2019</b>	9,7	5,9	28,2	6,1	3,8	0,7	17,8	15,2	2,8	4,5	3,5	1,8	100

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for ”Nye Borgerlige”

Epinions indeks er lavet på baggrund af i alt 1.532 gennemførte interviews, med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 19. februar til den 25. februar 2019.

Bemærk: I indekset spørges der kun til opstillingsberettigede partier. Det vil sige partier, der allerede er repræsenteret i Folketinget og partier, der af Social- og Indenrigsministeriet er godkendte til, at opstille til folketingsvalg. Nye Borgerlige optræder derfor ikke i visninger før 20. oktober 2016. I denne måling er partiet Klaus Riskjær anført som ”øvrige”.

Målingen d. 27. februar 2019 viser, at rød blok (inkl. RV og ALT) samlet set går frem i forhold til valget i 2015.

Rød blok står til at få ca. 53,4 % af stemmerne, og blå blok (inkl. NB) står til 44,1 % Ca. 2,5% står til at blive stemmespild (Kristendemokraterne og partiet Klaus Riskjær står ikke til at komme over spærregrænsen).

## **2. Regeringens parallelsamfundspakke – obligatorisk vuggestue og læringstilbud.**

D. 28. maj 2018 indgik regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Konservative), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti en ”delaftale på Børne- og Socialministeriets område om obligatorisk læringstilbud til 1-årige i udsatte boligområder og skærpet straf for pligtforsømmelse for ledere i offentlig tjeneste eller hverv.”

Aftalen medfører at der indføres 25 timers obligatorisk læringstilbud til 1-årige børn i udsatte boligområder.

En udmøntning af denne aftale er sendt i forhøring d. 29. juni 2018.

Forslaget medfører, at børnene i disse områder, dels skal gå i vuggestue i et bestemt tidsrum og at de skal gennemgå særlige læringsforløb i dette tidsrum, der har til hensigt, at udvikle barnets sprog, generelle læringsparathed og introducere barnet til danske traditioner og højtider.

Det er muligt for forældre, selv at varetage dette forløb, hvis de kan tale dansk på 9. klasses niveau.

Hvis forældrene ikke sender deres børn i obligatorisk læringstilbud og ikke selv foretager dette, vil børneydelsen blive taget fra dem.

DR.dk (28. maj 2018) anslår at ca. 700 1-årige, vil være omfattet af de nye regler.

LLO har afstået fra at støtte eller kritisere forslaget, da indholdet ikke direkte relaterer sig til spørgsmål om boligforhold.

Regeringen fremsatte forslaget d. 3. oktober 2018 (kaldet ”[L 7 Forslag til lov om ændring af dagtilbudsloven og lov om en børne- og ungeydelse](#)” i samling 2018-2019).

Lovforslaget blev vedtaget 13. december 2018. For stemte S, DF, V, LA og KF, imod stemte EL, ALT, RV og SF, hverken for eller imod stemte 0

## **3. Regeringens første forslag til deleøkonomi (fx AirBnB) (beskatning).**

Regeringen har sendt lovforslag om deleøkonomi i forhøring d. 2. juli 2018. Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstres indgik en *Aftale om bedre vilkår for vækst og korrekt skattebetaling i dele- og platformøkonomien*, der vedrører nye og ændrede bundfradrag for deleøkonomiske indtægter.

Udlejning via deleøkonomiske tjenester, får dels nogle skattemæssige fordele i forhold til nu, og får endvidere en lovbestemt ret til at leje ud, i op til 70 dage, via tjenester som f.eks. AirBnB (kommunerne kan dog sætte antallet af dage op til 100 dage).

Skattefordelene er:

- Bundfradraget for korttidsudlejning af fritidsboliger øges til 40.000 kr. årligt (2018-niveau), hvis der sker indberetning af udlejningsindtægterne.
- Ved korttidsudlejning af helårsboliger indføres et bundfradrag på 28.000 kr. (2018-niveau), hvis der sker indberetning fra tredjepart. Alene 60 pct. af den lejeindtægt, der overstiger bundfradraget, medregnes til den skattepligtige indkomst.

LLO har afgivet høringssvar d. 17. august 2018, der bl.a. kritiserer aftalen for at have en for lang periode, og for ikke at sikre lejerne en ret til at benytte AirBnB i samme grad som ejerne, og dermed gå glip af de samme skattefordele som ejerne.

Regeringen har fremsat lovforslag ” [L 102 Forslag til lov om ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om et indkomstregister, personskatteloven og skatteindberetningsloven.](#) ” som blev vedtaget d. 20. december 2018.

For stemte S, DF, V, LA, RV og KF, imod stemte EL, ALT og SF

#### **4. Regeringens andet forslag til deleøkonomi (fx AirBnB) (benyttelse af boligerne).**

Som led i ovennævnte aftale om deleøkonomi, har erhvervsministeren fremsat lovforslag om gennemførelse af denne.

Det foreslås at der indføres grænser for borgernes udlejning af egen, fulde helårsbolig til ferie- og fritidsformål. Grænserne knytter an til den indberetningsform, som borgeren vælger, for at understøtte og tilskynde til brug af digitale platforme, som automatisk indberetter udlejningsindtægten til indkomstregisteret.

Anvender borgeren en udlejningsformidler, som automatisk indberetter udlejningsindtægten til indkomstregisteret, kan borgeren udleje i 70 dage årligt. Formidler borgeren selv udlejningen, kan borgeren udleje i 30 dage om året. Kommunerne kan hæve grænsen på 70 dage til højst 100 dage.

Den automatiske indberetningsløsning for udlejningsformidlere vil dog først foreligge pr. den 1. januar 2021, hvorfor der foreslås en overgangsordning, som muliggør, at borgeren kan udleje egen helårsbolig i 70 dage årligt, uanset indberetningsform frem til den 31. december 2020.

LLO har d. 5. februar 2019 (som den eneste lejerorganisation) [afgivet høringssvar](#) herom, hvor forslaget kritiseres, da værelsesudlejning er undtaget udlejningsloftet, da perioden på 70 dage er for lang og da man ikke fastslår, at udlejning ved tjenester som AirBnB ikke er en gyldig grund til, at tidsbegrænse almindelige lejeforhold.

Erhvervsministeren har fremsat forslag d. 27. februar ”[L 188 Forslag til lov om ændring af lov om sommerhuse og camping m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og byggeloven.](#)” Forslaget forventes 2. behandlet d. 2. april og 3. behandlet 4. april.

LLO har sammen med Horesta og EjendomDanmark desuden bragt et [fælles debatindlæg](#) hvori lovforslaget kritiseres. Dette er gengivet nedenfor:

”Hensyn til Airbnb går forud for tilsyn med presset boligmarked.”

Sommerens politiske aftale om dele- og platformøkonomi ligner ikke længere sig selv. Regeringen har fremsat det sidste af tre lovforslag, der skal udmønte aftalen. Der åbnes for en massiv og uhensigtsmæssig udlejning af boliger og værelser, som vil presse et i forvejen hårdt presset boligmarked, lyder kritikken fra HORESTA m.fl.

Katia K. Østergaard fra HORESTA, Helene Toxværd, LLO Danmark, og Jannick Nytoft EjendomDanmark retter i dag en skarp kritik af den politiske Airbnb-aftale, som regeringen har fremsat i tre lovforslag.

De mener ikke, at der skabes klarhed over reglerne, og myndighederne får ikke de nødvendige værktøjer til at sikre, at lovgivningen overholdes. Den politiske aftale var klar i sin formulering og fastsatte en grænse for, hvor meget en bolig må udlejes i korte perioder, typisk til turister. Men i lovforslaget er udlejningen af enkeltværelser undtaget, og grænsen gælder kun for udlejning af den fulde helårsbolig.

”Skellet mellem værelser og hele boligen i den politiske aftale giver en mulighed for, at boliger og værelser kan udlejes store dele af året. Og når det samtidig er aftalt, at korttidsudlejning skal have meget attraktive vilkår gennem øgede fradrag og lav beskatning, så er forretningscasen klar. Det bliver økonomisk meget attraktivt at korttidsudleje sin bolig eller boligens værelser hele året rundt. Ligesom reglerne for korttidsudlejning er langt mere fleksible, end når man lejer ud for længere tid,” skriver de tre direktører, og fortsætter:

Udlejer man en bolig eller et værelse på helårsplan, sætter lovgivningen snævre rammer for fastsættelsen af huslejen. Vælger man i stedet at udleje samme bolig eller værelse via Airbnb eller Booking.com, er der frie rammer for prisfastsættelse. Det fremmer selvfølgelig motivationen til at korttidsudleje på et marked, hvor efterspørgslen er stor”.

LLO Danmark, EjendomDanmark og HORESTA mener, at konsekvensen er et større pres på boligmarkedet, som vil gøre det sværere for blandt andre studerende at få et værelse at bo i. Samtidig vil forskellige rammer for udlejning af hele boligen og udlejning af værelser gøre det ekstremt vanskeligt at kontrollere, om lovgivningen overholdes.

Kontrollen vanskeliggøres også af, at der sættes en grænse for antallet af udlejningsdage, mens myndighederne kun kan få oplyst udlejerens indtægt. Et beløb siger ikke noget om, hvorvidt der er tale om udlejning af et værelse eller af hele boligen. Man kan ikke lovgive om æbler og føre tilsyn på pærer.

”Desværre giver lovforslaget ikke brugbare værktøjer til at kontrollere, om korttidsudlejning er systematisk, og boligen dermed har fået karakter af hotel. Det efterlader tilsynsmyndighederne - Erhvervsstyrelsen og kommunerne - uden mulighed for at føre den fornødne kontrol. På trods af at vi på det kraftigste har advaret mod at undtage korttidsudlejning af værelser fra udlejningsloftet, har regeringen valgt at holde fast”, skriver Katia. K. Østergaard, Helene Toxværd og Jannick Nytoft.

De tre organisationer mener, at alt tyder på, at regeringens meget profilerede aftale med Airbnb om at dele information om udlejernes indtægter er indgået under forudsætning af øget skattefradrag og undtagelser fra den politisk aftalte udlejningsgrænse. En høj pris at betale for at få Airbnb til at gøre det samme, som andre udlejningsvirksomheder har gjort i årevis.

”Hensynet til en stor international platformsvirksomhed og den enkeltes mulighed for at tjene penge på korttidsudlejning af egen bolig synes at gå forud for hensynet til allerede vedtagne lejeregler og ikke mindst for at sikre, at boligområder primært er til for at bo og leve i. Vi vil opfordre Folketingets partier til at holde sig til sommerens politiske aftale om dele- og platformsoekonomi. Og at sikre vedtagelse af en lov, der faktisk kan håndhæves. Der skal ikke laves undtagelser for dele af korttidsudlejningen. Det ændrer karakteren af vores boliger. Det presser boligmarkedet. Og det underminerer muligheden for at sikre, at den private korttidsudlejning ikke fortsætter ukontrollabelt”, lyder det afsluttende.”

## **5. Regeringens forslag til lov om Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt)**

Regeringen har sendt forslag om kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt i høring d. 2. juli 2018.

Forslaget styrker kommunernes mulighed for at sikre overholdelsen af reglerne, om bopælspligt ved at give indføre en udtrykkelig hjemmel til, at samkøre CPR-registret med BBR-registret og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), ved at give kommune mulighed for at opsøge udvalgte husstande på bopælen (dog ikke længere end døren til boligen) og mulighed for at indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en husstands forbrug.

LLO afgav høringssvar d. 17. august 2018. Vi støtter forslaget, da det forfølger et nødvendigt og sagligt formål, nemlig en hensigtsmæssig benyttelse af boligmassen. Desuden giver lovforslaget ikke direkte adgang til at komme indenfor lejerens hjem, men kun at møde frem til dørtærsklen, hvilket synes at være en rimelig afvejning.

Regeringen har fremsat lovforslaget d. 14. november 2018, ([L 98 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I 2018-2019 samling](#)). Lovforslaget blev vedtaget d. 20. december 2018.

For stemte S, DF, V, EL, LA, ALT, RV, SF og KF, ingen stemte imod eller hverken for eller imod.

Forslaget trådte i kraft d. 1. januar. 2019.

## **6. Regeringens udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindsud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger)”**

Forslaget omhandler muligheden for nedsættelse af kommunal grundkapital, til almene boliger og kapitalindsud til friplejeboliger samt differentiering af kommunal grundkapital til almene familieboliger.

LLO afgav høringssvar d. 21. august. Vi støtter forslaget, da det efter vores opfattelse vil føre til, at kommunerne tilskyndes at bygge flere almene boliger, herunder særligt mindre almene boliger, som der er mangel på i landets større byer.

Regeringen har fremsat lovforslaget d. 10. oktober 2018 ([L 71 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger. \(Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindsud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger\)](#) i samling 2018-2019).

Forslaget blev vedtaget d. 13 december 2018. For stemte S, DF, V, EL, LA, ALT, RV, SF og KF og ingen stemte imod eller hverken for eller imod.

Loven trådte i kraft pr. 1. januar 2019.

## **7. Regeringens parallelsamfundspakke. Boligområdet.**

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti indgik d. 9. maj en aftale om udmøntning af boligdelen af regeringens såkaldte ”ghettoplan”.

Denne udmøntning blev sendt i forhøring.

LLO har lavet et omfattende høringssvar, hvor aftalen gennemgås punkt for punkt.

De positive ændringer i aftalen er, at de almene lejere holdes fri for at skulle betale den store del af den regning staten i dag betaler, når der skal opføres nye boliger (ydelsesstøtten). Lejerne undgår dermed at betale 13 milliarder, som der var lagt op til i første udkast. Endvidere kan en del af det provenu som boligselskaberne vil få, ved salg af ejendomme og grunde kunne bruges til at købe grunde i områder, hvor grundpriserne i dag, gør det vanskeligt at opføre nye almene boliger.

Af de negative ændringer fastholdes de fleste punkter.

1. Beboerdemokratiet bliver i højere grad styret af boligministeren, kommunerne og boligorganisationen, fremfor beboerne selv. Beboerne har altså ikke det sidste ord, når det skal beslutte om deres boliger skal sælges eller rives ned.
2. De såkaldte "ghettokriterier" ændres, så flere boligområder nu bliver omfattet. Med andre ord flytter man målstolperne igen. Fremover vil der alene kunne være tale om en "ghetto", hvis andelen af indvandrere og efterkommere fra ikkevestlige lande overstiger 50 pct. (ellers er man et udsat boligområde).
3. Det fastholdes at, de såkaldte "hårde ghettoområder", maksimalt må have 40 % almene familieboliger. Der kan dog gøres en undtagelse under særlige omstændigheder.
4. Salg af almene boliger fastholdes som et middel til at nå målet på de 40 %. Som noget nyt skal salgsprovenuet, kunne gå til at købe grunde til almene boliger i andre områder.
5. Rettighederne ved genhusning for de beboere, der får nedlagt eller solgt deres bolig, er stadigvæk uoverskuelige og uklare. Med den nye aftale, er det aftalt at lejerne skal genhuses "internt i boligområdet". Det er urealistisk at genhuse beboerne internt i afdelingen, når der kan være tale om op til 60% af boligerne i et område, der skal rives ned, sælges eller omdannes. Det må forventes at de beboere, der har ressourcerne til at flytte selv, vil flytte, imens de beboere, der ikke har de fornødne ressourcer, ikke kan flytte. Dette vil nok ikke få den ønskede ændring af beboersammensætning, snarere tværtimod.
6. "1-kilometers-reglen" gennemføres, det vil sige at udlejer kan ophæve lejeaftalen, hvis lejer bliver dømt for visse former for kriminalitet, der begås indenfor en radius af lejerens ejendom. Dette sker selvom nyere praksis fra Højesteret viser, at det er overflødig. Dette vil have mange utilsigtede konsekvenser. Lejere kan eksempelvis risikere at blive sat på gaden, hvis de bliver udsat for vold, af et andet medlem af husstanden.

LLO afgav [høringssvar](#) d. 22. august 2018.

Forslaget er mødt med kritik fra flere store spillere i boligsektoren, særligt BL har fokuseret på problemet (særligt 40% reglen), men spillere som KL har også kritiseret, at forslaget vil betyde at gode boliger rives ned.

Flere græsrodsorganisationer er opstået som følge, af pakken, herunder "Almen Modstand", der har taget initiativ til demonstrationer i København og Aarhus (LLO deltog i begge og holdt tale i Aarhus). Facebookgruppen har ca. 2100 "synes godt om"- tilkendegivelser.

En anden gruppe hedder "Flyt jer selv - Ghettopakken er uretfærdig", der har over 3600 "synes godt om"- tilkendegivelser.



LLO har [kritiseret pakken](#) i [flere sammenhænge](#).

På trods af protesterne og høringssvarene, støtter aftaleparterne stadigvæk op om aftalen, som derfor må antages at blive gennemført.

Der er dog kommet justeringer i pakken ift. den oprindelige aftaletekst:

Den første justering er, at kommunen ændrer sin rolle ([som omtalt i Vi Lejere nr. 4](#)). Kommunerne får en vetoret, når de såkaldte udviklingsplaner skal laves til Boligministerens godkendelse. Boligorganisationerne får bare en høringsret. Kommunen kan dermed reelt bestemme, hvordan man kommer ned på 40% almene familieboliger. Kommunen får ligeledes mulighed for at give påbud, såfremt en boligorganisation ikke overholder udviklingsplanen.

LLO afgav [høringssvar](#) til ændringsforslaget d. 25. oktober (vedhæftet som bilag).

Den anden justering er at visse ”hårde ghettoområder” ikke nødvendigvis skal leve op til 40%-reglen, hvis boligområdet har under 2100 beboere, og andelen af kriminelle er forholdsvist lav. Dette vil formentligt berøre 5-6 boligafdelinger på den hårde ghettoliste. Konsekvensen er, at man får lov at beholde en højere andel af almene familieboliger (forslaget siger 50-60% fremfor 40%). BL's direktør, Bent Madsen har i den forbindelse bemærket at *”Man sætter ikke nedrivningen i stå. Det bliver så bare ikke 330, men måske 200 gode boliger, der rives ned i Finlandsparken i Vejle”*.

Forslaget [L 38 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje](#) og ændringsforslaget blev vedtaget d. 22. november 2018.

For stemte S, DF, V, LA, SF og KF, imod stemte EL, ALT og RV.

[Fagbladet Boligen har fulgt op på de fire dispensationsansøgninger](#), ministeriet har modtaget fra de ”hårde ghettoer”. Tre fik afslag og en enkelt fik delvis dispensation fra 40% kravet (Motalavej i Slagelse).

## **8. Aftale om nedsættelse af ekspertgruppe som skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2**

Regeringen (V, LA og KF) og S, DF, EL, RV og SF indgik den 27. februar 2019, en aftale om at en ekspertgruppe skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Denne aftale var en reaktion på S og DF's beslutningsforslag, der ligeledes foreslog en undersøgelse, men at der imens denne undersøgelse foregik skulle være et ”straksindgreb” således at beløbsgrænserne for 5,2 arbejder fordobledes imens arbejdsgruppen arbejdede.

Det fremgår af aftalen at *” [...] parterne enige om at nedsætte en ekspertgruppe, som skal undersøge omfanget og virkningerne af § 5 stk. 2 og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven. Når rapporten foreligger, vil Transport-, Bygnings- og Boligministeren indkalde partierne til politiske drøftelser.*

*Parterne er enige om, at forligsparterne stilles frit i forhold til § 5 stk. 2 problemstillingen efter arbejdsgruppens afrapportering og således ikke er bundet af forliget på dette punkt, når der skal tages stilling til ekspertgruppens anbefalinger.”*

Kommissoriet lyder således (delvist uddrag):

”Formål

Ekspertgruppen har til formål at belyse omfanget og effekten af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med udgangspunkt i en opdatering af 2009-undersøgelsen udarbejdet af det daværende Velfærdsministerium.

Desuden skal ekspertgruppen beskrive virkningerne af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Bestemmelsen har til formål at sikre, at den ældre boligmasse vedligeholdes og moderniseres gennem et incitament til udlejere til at foretage investeringer i ejendommen samtidig med at sikre en rimelig husleje. Desuden skal det belyses, om omfanget af anvendelsen af § 5 stk. 2 er passende i forhold til formålet med ordningen, og hvordan omfanget afviger fra forventningerne, da ordningen blev indført. I denne forbindelse skal ekspertgruppen afdække eventuelle problemer eller uhensigtsmæssigheder i reglerne. Undersøgelsen skal afdække konsekvenserne/udviklingen i forhold til huslejeniveau før og efter modernisering. Ekspertgruppen skal desuden vurdere om lejelovgivningens almindelige regler om forbedringer og lejeforhøjelse for forbedringer giver et tilstrækkeligt incitament for udlejer til at foretage forbedringer.

Såfremt der identificeres problemer med § 5 stk. 2, skal ekspertgruppen komme med konkrete anbefalinger, om hvordan ordningen vedrørende gennemgribende forbedringer kan justeres.

Anbefalingerne skal tage hensyn til, at:

- den ældre boligmasse skal vedligeholdes og moderniseres,
- udlejere skal have et incitament til at lave forbedringer, således at den del af boligmassen, som anvendes til privat udlejning, følger boligstandarden i resten af boligmassen.

Ekspertgruppen skal i forbindelse med udarbejdelsen af anbefalinger have for øje, at lejelovsforliget fra 2014 har til formål at modernisere og forenkle lejeloven og boligreguleringsloven og skal derfor overveje om anbefalingerne vil gøre boligreguleringslovens regler om huslejefastsættelse mere udviklede. Økonomiske konsekvenser af anbefalingerne, herunder konsekvenser for andelsbolig-sektoren, private udlejningsejendomme og investorer, samt økonomiske konsekvenser for staten og kommuner skal belyses. Desuden skal behovet for eventuelle overgangsordninger belyses. Ydermere skal ekspertgruppen i forbindelse med deres anbefalinger belyse konsekvenserne i forhold til, om der fortsat vil være en rimelig andel private lejeboliger i de store byer, som det er muligt at betale for mennesker med gennemsnitlige indkomster.

Sammensætning:

Ekspertgruppen består af følgende medlemmer:

- universitetsprofessor (kendskab til lejelovgivningen)
- dommer(kendskab til reglerne anvendelse i praksis)
- boligøkonom (kendskab til boligøkonomi- og finansiering)
- repræsentant for udlejere (EjendomDanmark)
- repræsentant for lejere (LLO).”

Ministeriet har siden henvendt sig og spurgt hvem i vil udpege.

LLO har valgt, at lade Anders Svendsen være LLO's udpegede medlem af ekspertgruppen.

Ekspertgruppen påbegynder sit arbejde i april 2019 og forventes at have en endelig rapport klar senest 1. oktober 2019.

## **9. Ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (ventelister)**

D. 4. marts 2019, indgik regeringen (V, LA og KF) og DF en politisk aftale om ændring af de almene ventelisteregler.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har herefter fremsendt høring, om ændring af udlejningsbekendtgørelsen. Heraf fremgår det at:

”Formålet med at ændre de gældende regler om udlejning af ledige almene familieboliger er at imødekomme et ønske om, at en andel af de ledige almene familieboliger udlejes direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste uden først at have været tilbudt boligsøgende på oprykningsventelisten. Det bliver således lettere for boligsøgende udefra at komme i betragtning til ledige almene familieboliger.”

Konkret foreslås det at ”Fortrinsretten for boligsøgende på oprykningsventelisten anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.”

Det foreslås at ændringen sker pr. 1. maj 2019.

LLO er i færd med at udfærdige høringssvar herom.

## **10. udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer**

Forslaget indfører en ramme til landsbyfornyelse, der kan anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land. Kommunerne kan bruge rammen til at støtte bygningsfornyelse, områdefornyelse samt kondemnering og genhusning.

Formålet er at fokusere byfornyelsesmidlerne til landets landsbyer og landområder, hvor der er størst behov for offentlig støtte til fornyelse af byerne.

Lovforslaget er en følge af finansloven for 2019, hvor den statslige udgiftsramme til byfornyelse omprioriteres til en ny ramme til landsbyfornyelse.

LLO har afgivet høringssvar herom d. 31. januar 2019, hvoraf det fremgår at vi anerkender, at der er et behov i de mindre byer for at hæve boligstandarden.

Der er dog ligeledes stadigvæk et problem med boligstandarden i Danmarks større byer.

Endvidere er det centralt at byfornyelse bruges til byfornyelse og ikke nedrivning, da de ejendomme med et stort vedligeholdelseefterslæb, der ikke bliver byfornyset, formentligt vil blive de næste kandidater til nedrivning.

Forslaget er fremsat d. 27. februar ("[L 185 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer. \(Støtte til styrket indsats i udkantsområderne\).](#)") og er pt. under førstebehandling.

Hvis forslaget bliver vedtaget, forventes det at træde i kraft den 1. maj 2019.

## **11. Udkast til lovforslag om ændring af lov om almene boliger m.v. (Tilsagn til nybyggeri opført af privat part)**

Ministeriet har sendt [et lovforslag i forhøring hos os](#), der skal sikre større gennemsækelighed i byggeprocessen, ved opførelsen af almene boliger, og sikre at der også kan gives tilsagn om ydelsesstøtte i de sager, hvor almene boliger opføres i samarbejde med en privat part.

Forslaget er primært af teknisk karakter, og LLO har hverken stærke holdninger for eller imod forslaget. Der er derfor ikke lavet høringssvar herom.

Forslaget er ikke blevet fremsat for Folketinget endnu.

## **12. Nye rapporter fra Landsbyggefonden:**

Landsbyggefonden her udgivet fire rapporter om:

### **[Ledige boliger i den almene boligsektor januar 2018 - januar 2019](#)**

Heraf fremgår det at det kun er 0,30% af de almene boliger, der er ledige p.t.

### **[Boligerne i den almene boligsektor 2019](#)**

Heraf fremgår det bl.a. at den gennemsnitlige almene bolig er på 75,8 m<sup>2</sup>, har 2,7 værelser og en gennemsnitsalder på 44 år.

### **[Anvisninger i den almene boligsektor 2018](#)**

Heraf fremgår det bl.a. at ca. hver syvende bolig i den almene boligsektor, skiftede lejere i løbet 2018.

### Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne 2015-2018

Heraf fremgår det bl.a. at den almene boligsektor er relativt størst i Brøndby Kommune og på den Københavnske Vestegn, mens sektoren er relativt mindst i de små ø-kommuner, Gentofte samt i typiske landkommuner.

På landsplan udgør den almene boligsektor 20,2 % af den samlede boligmasse pr. 1. januar 2018. Det er et fald i forhold til 2015, hvor andelen var 20,5 %.