

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Beretning

Perioden fra d. 6. september 2014 til d. 22. november 2014

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	SR regeringens lovprogram
4.	SR finanslovsforlig med SF og EL.
5.	SR lejelovsforslag om forenkling i høring
6.	SR forslag om øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by m.v., L 39
7.	SR udspil til ny almene boligaftale
8.	SR forslag om skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v., L 47
9.	Høring over SR regeringens byfornyelsesforslag
10.	Ny beregning af ejer/lejer balancen i storbyerne

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

1. Den politiske situation

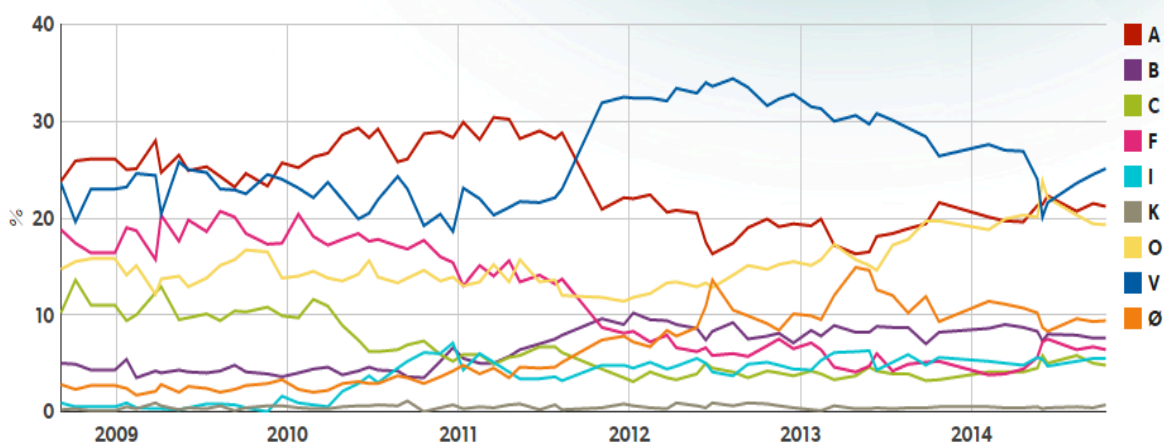
Meningsmålingen fra d. 15. oktober 2014, dvs. inden finanslovens vedtagelse, viser, at tilslutningen til SD ligger på 21,2 %, og at "de røde" partier (SD,SF og EL) ligger stabilt med 37 % af stemmerne. SR regeringen og venstrefløjen kan mønstre 44,6 % af stemmerne.

Den store sejrherre er stadig DF med nu 19,3 % af stemmerne. Samlet set har blå blok et solidt flertal, og kan mønstre 55.4 % af stemmerne.

		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	15/10 2015	9,4	6,4	21,2	7,6	4,8	0,7	25,1	19,3	5,5		

Note. Kilde DR og Epinion.

Figuren nedenfor viser den historiske udvikling i tilslutningen til partierne.



Det ses, at den procentvise tilslutning til V stiger markant fra 2011 til 2013, for herefter at falde tilbage på niveauet fra 2009 og 2010. Dog er V ved at genvinde tilslutningen, medens niveauet for DF nu er på niveauet for SD stadig er historisk lavt.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

2. Den samfundsøkonomiske situation

Som det ses af Vismændenes analyse i tabellen nedenfor har væksten i dansk økonomi og de vigtigste aftager lande for dansk eksport stået stille i de sidste 4 år. Trods ihærdige anstrengelser fra regeringen på at styrke dansk økonomi og trods en rimelig tillid hos forbrugerne til fremtiden, er det ingen nævneværdig stigning i det private forbrug.

Men som det også ses i tabellen, forventes det, at BNP væksten og beskæftigelsen vil stige 2015 til 2020. Ledigheden på 138.000 bruttoledige vil falde til 118.000 i gennemsnit i perioden 2016 til 2020. (2020 søjlen). Beskæftigelsen vil stige med 50.000 i årene 2015 og 2016.

Underskuddet på de offentlige finanser forventes at være på 3,6 % af BNP i 2015. Men det vil rette sig frem til 2020.

Huspriserne er ved at rette sig, med stigninger på 3 %, dvs. 2 % mere end inflationen i 2014. Det er først og fremmest prisstigninger på ejerlejligheder i storbyerne, der trækker huspriserne i vejret.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2020*
BNP real vækst (pct.) DK	1,0	-0,4	0,4	0,5	2,3	2,6	2,8
BNP i aftagerlande (realvækst i pct.)	2,4	1,1	1,1	1,8	2,3	2,9	2,7
Offentlig saldo (pct. af BNP)	-2,0	-4,2	-0,9	-1,7	-3,6	-2,7	0,3
Betalingsbalance (pct. af BNP)	5,8	5,2	7,3	5,8	4,5	3,6	0,1
Bruttoledighed (1000 pers.)	162	152	153	138	135	132	118
Beskæftigelsen (ændr. i 1000 pers.)	-10	-6,7	2,0	24	18	28	35
Stigning i lønomk. (pct.)	2,3	1,9	1,7	1,5	1,9	2,7	2,9
Inflation (pct.)	2,8	2,5	1,0	0,7	1,3	1,7	2,0
Stigning i kontantprisen (nom)	-3,4	2,5	2,7	3,1	3,4	1,8	2,2

Kilde: Det økonomiske råd, vismandsrapporten 2014 efterår

Note *: "2020 søjlen" viser den gennemsnitlige vækst fra 2016 til 2020.

Vismændene mener, at bedringen af situationen på boligmarkedet og udsigt til yderligere prisstigninger de kommende år øger troen på, at det er profitabelt at opføre nye boliger. Boliginvesteringerne vil derfor stige frem mod 2020.

Omvendt vil en bedring af den internationale økonomi medføre en rentestigning, som igen vil lægge en dæmper på udviklingen i huspriserne.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

3. SR regeringens lovprogram

Den 8. oktober offentliggjorde regeringen nedenstående lovprogram for MBBL for 2014/2015 .

Lov om sommerhuse på fremmed grund (Okt I)

Lovforslaget vedrører reglerne om lejeforholdet om sommerhuse på fremmed grund, herunder reglerne om lejefastsættelse og opsigelse.

Ændring af lov om almene boliger mv. (Ny identifikation af ghettoområder og videregivelse af oplysninger om lejere) (Okt II)

Lovforslaget indebærer, at de gældende kriterier for ghettoområder suppleres med to nye kriterier vedrørende henholdsvis uddannelse og indkomst. Forslaget vedrører endvidere øgede muligheder for at udveksle og videregive oplysninger om lejere. Forslaget følger op på den politiske aftale om nye kriterier for særligt udsatte boligområder mellem regeringen, LA og KF fra juni 2013.

Ændring af lov om leje med flere love (Energisparepakke) (Nov II)

Forslaget er en genfremsættelse af L 109 fra folketingsåret 2012/13 med enkelte ændringer bl.a. på baggrund af fornyede politiske drøftelser om forslaget.

Ændring af lov om almene boliger mv. (Ommærkning til ungdomsboliger, ungdomsboligbidrag til store ommærkede ungdomsboliger, forlængelse af særordning for 4. maj kollegier) (Nov II)

Lovforslaget indebærer, at der åbnes mulighed for at ommærke almene familie- og ældreboliger med en størrelse på mellem 50-65 m² til almene ungdomsboliger. Endvidere foreslås det, at de dyreste af disse ommærkede boliger kan modtage tilsagn om et ungdomsboligbidrag. Endelige forslås en særordning for 4. maj kollegierne forlænget fra 2015 til 2025.

Ændring af lov om leje og lov om midlertidig boligregulering (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen, beskyttelse mod urimeligt høje istandsættelseskrav ved fraflytning mv.) (Jan II)

Lovforslaget vedrører en forenkling og modernisering af lejelovgivningen især reglerne om varsling af lejeforhøjelser og reglerne om vedligeholdelse samt en udmøntning af regeringsgrundlagets bemærkninger om bedre beskyttelse mod urimeligt høje istandsættelsesregninger ved fraflytning. Forslaget omfatter endvidere elementer fra udlejer- og lejerorganisationernes såkaldte enighedsliste.

Ændring af lov om friplejeboliger (Revision) (Mar II)

Lovforslaget forventes at indebære en række ændringer af lov om friplejeboliger på baggrund af en evaluering af loven.

Regional- og Landdistriktpolitisk Redegørelse (Apr II)

Det ses af lovprogrammet, at regeringen heller ikke denne gang tager fat i regeringsgrundlagets aftale om at gøre noget ved de høje huslejer efter moderniseringer af de privatejede udlejningsboliger.

4. SR finanslovsforlig med SF og EL.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Regeringen fremlagde i august 2015 sit finanslovsforslag for 2015. Forslaget indeholdt bl. a. følgende:

- En samlet vækst i det offentlige forbrug på 0,8 pct. i 2015.
- Et sundhedsudspil med et løft af indsatsen på sundhedsområdet på i alt 5 mia. kr. fra 2015-2018 samt en styrkelse af psykiatrien med i alt 2,2 mia. kr. frem til 2018.
- Et løft i de samlede investeringer i uddannelse (taxametertilskud mv.) og SU løftes med knap 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2015, samt en reform af erhvervsuddannelserne.
- En Reserve til finanslovsforhandlingerne på 1,5 mia. kr., der kan anvendes til målrettede velfærdsforbedringer.
- En forhøjelse af loftet over fradrag for fagforeningskontingent til 6.000 kr. årligt fra 2015 og frem, som bidrager til et velorganiseret arbejdsmarked samt øger den disponible indkomst for 1,3 mio. fagforeningsmedlemmer.

Forslaget ville ifølge regeringen betyde, at beskæftigelsen vil stige med 21.000 personer i 2014 (korrigeret for effekten af lærerkonflikten i 2013) og yderligere 22.000 personer i 2015, og at regeringen understøtter en fortsat vækst i det offentlige forbrug og et højt niveau for de offentlige investeringer (knap 43 mia. kr. i 2015).

Den 13 november 2014 indgik regeringen forlig om finansloven med SF og EL. Aftalen betød:

- Markant kvalitetsløft til sundhedsområdet
- Mere pædagogisk personale i dagtilbud
- Klippekort til hjemmehjælp
- Ny midlertidig kontantydelse
- Bedre vilkår for kontant- og uddannelseshjælpsmodtagere
- Et velfungerende og velorganiseret arbejdsmarked
- En ny letbane i Aalborg
- Grøn omstilling og en styrket klimaindsats
- En blandet boligsammensætning
- Styrket indsats for inklusion i folkeskolen
- Asylansøgere og udviklingsbistand i 2015

Aftalen giver mere specifikt:

- 6,5 mia. kr. til en styrkelse af sundhedsområdet i perioden 2015-2018. (Til at flere skal overleve kræft, kroniske sygdomme skal opdages tidligere, de praktiserende læger skal styrkes, og der skal sættes ind mod overbelægning.
- En ny kontantydelse for jobsøgende, der har opbrugt retten til dagenge og arbejdsmarkedsydelse.
- Afskaffelse af den gensidige forsørgerpligt for samlevende kontanthjælpsmodtagere.
- Målrettede forbedringer for unge kontanthjælpsmodtagere.
- Styrket indsats mod social dumping
- Sikring af en blandet beboersammensætning.
- 1 mia. kr. til mere personale i vuggestuer, børnehaver og andre dagtilbud fra 2015-2018.
- 1,6 mia. kr. fra 2015-2018 til grøn omstilling, klimatiltag og ny letbane i Aalborg.
- Klippekort til ekstra hjemmehjælp for ældre.
- Øget fradrag for fagforeningskontingent.
- En pulje på 250 mio. kr. til modtagelse af flygtninge i kommunerne

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

På boligområdet er aftalen om en sikring af en blandet beboersammensætning særlig vigtig, fordi den efterkommer et krav, som LLO og mange andre har rejst.

Her er regeringen, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten enige om, at kommunerne skal have bedre muligheder for at udvikle byer med en blandet bolig- og beboersammensætning. Det vil bidrage til, at der skabes alsidige byer med plads til alle.

Planloven ændres, så kommunerne gives mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye boligområder. Det vil sige arealer, der ikke allerede anvendes eller er lokalplanlagt til boligformål.

Kommunerne gives dermed mulighed for at ændre planlægningen for et lokalplanlagt erhvervsområde til et boligområde med en væsentlig andel af almene boliger, hvilket også vil gælde for erhvervsområderne i lokalplaner, der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Ordningen indføres som en forsøgsordning i 10 år.

Partierne er også enige om at give kommunerne med det største pres på boligmarkedet mulighed for at give støtte til alment boligbyggeri på dyre byggegrunde i lokalplanlagte boligområder, hvor det ellers ikke vil være muligt at opføre almene boliger.

Muligheden for at give støtte målrettes til kommuner med en forventet befolkningstilvækst på mindst 10.000 personer inden 2025 (ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose), og hvor der ikke er mange ledige almene boliger.

Støtten kan gives af kommunerne i form af et grundkøbslån inden for en samlet ramme på 500 mio. kr. over 10 år. Grundkøbslånet ydes rente- og afdragsfrit i 50 år svarende til betingelserne for kommunernes grundkapitalindsud ved tilsagn til almene boliger.

5. SR lejelovsforslag om forenkling i høring

Den 11. juni 2014 indgik SR regeringen et bredt forlig om en forenkling af lejelovgivningen for den private boligudlejning. Bag forliget stod partierne DF, V, SF og EL. Forliget er grundigt beskrevet i forrige beretning til HB.

Den 17. september 2014 modtog vi i høringsudkast et lovforslag til udmøntning af lejelovsforliget.

Efter en bred debat, hvor bl. a. kursusedtagerne på lejeretskurset for øvede d. 20. september, FU og HB kunne ytre sig om forslaget, fremsendte vi den 14. oktober 2014 LLO's høringsvar til lovudkastet. Vi anførte følgende:

”Vi skal indledningsvist takke for at have fået lovforslaget i høring. Høringsudkastet tager udgangspunkt i et bredt lejelovsforslag af 11.06.2014 mellem Regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten, samt i den enighedsliste, som udlejer – og lejerorganisationerne har afleveret til og forhandlet under ledelse af skiftende regeringer siden

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

2005. I det omfang forliget ikke er eksplicit, har ministeriet ændret lejelovgivningen under hensyn til ønsket fra forligspartierne om at fastholde balancen mellem udlejer og lejer. Således giver høringsudkastet til lovændringer udlejer en række lettelser i administreringen af privat udlejningsvirksomhed, for eksempel ny lettere kombineret regulering af lejen med nettoprisindeks/omkostningsbestemt leje i storhuse, indeksregulering i småhuse, lettelser i afrapportering af vedligeholdelsesregnskaber og lettelser i pligten til involvering af beboerrepræsentationen i beslutningsprocessen. Og ikke mindst de såkaldte amatørudlejere får betydelige lettelser i adgangen til at opsiges lejer.

LLO er tilfredse med, at lejerne får øget tryghed i form af pligt til ind- og fraflytningssyn, samt dertil obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter, øget gennemsækelighed ved at trappeleje erstattes af indeksregulering, og derudover øget indseende og forståelse for ejendommens vilkår via udlejers pligt til i storhuse at involverer beboerrepræsentationerne i vedligeholdelsesplanlægningen.

Desværre får lejerne ikke den lettelse i fraflytningsudgifterne, som ministeren havde lagt op til, men i stedet er der en lettelse for de lejere, der kun har boet i lejemålet i kort tid. LLO finder det ærgerligt, at lejernes indseende og kontrol med vedligeholdelsesregnskabet formindskes og det er både u hensigtsmæssigt og uforståeligt for parterne, at ministeriet har valgt at fjerne partenes mulighed for lokalt at aftale en frivillig forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse. LLO er selv sagt ikke tilfreds med at beboerrepræsentationen på en række områder gives færre rettigheder end efter nuværende lovgivning. Vi skal især beklage, at reglerne for beboerrepræsentationens kompetence ikke er blevet gjort mere klare og at overtrædelse af de hidtidige usanktionerede bestemmelser, ikke er blevet sanktioneret, men for eksempel erstattet af bestemmelser, der er korte hensigtserklæringer.

Alt i alt bevarer forliget dog efter vor opfattelse den balance mellem ejer og lejer, som har været vigtig for forligspartierne og som følger af et bredt forlig i Folketinget. For lejerne er der tale om vigtige forbedringer, som vi har efterspurgt længe. Vi er derfor tilfredse med udspillet, og vi mener, at udspillet er med til at styrke lejernes rettigheder i Danmark, og dermed gør lejeloven nemmere at overskue.

I det følgende fremlægger vi en række forslag til **specifikke ændringer**, som efter vor opfattelse er mere hensigtsmæssige i forhold til den udmøntning af forliget, som ministeriet har foretaget, og som vil afklare uklarheder/ulogiske dele af udkastet til lovtekst.

Forligets punkt 1: obligatorisk ind- og fraflytningssyn.

Specifikke bemærkninger:

1. Lejers mulighed for at påpege indflytningsmangler inden 14 dage fra indflytning jf. LL §14 er uændret.
 - a. Det foreslås at lejer gøres tydelig opmærksom på at denne mulighed består, da lejer i modsat fald må håbe, at udlejer har lavet en fyldestgørende indflytningsrapport, som senere vil kunne bruges imod udlejer selv. Det foreslås at dette fremgår af nye versioner af typeformularen.
2. Det fremgår ikke klart med hvilken frist lejer skal indkaldes til synet. Dette medfører teknisk set en mulighed for omgåelse. Hvis lejers 14-dages frist jf. LL § 14 ikke skal ses i forlængelse af synet med udlejer, kan komme i den u hensigtsmæssige situation at, lejers deadline for at have påtalt indflytningsmangler udløber inden tidspunktet for indflytningssynet.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

- a. Det foreslås at det fremgår af loven at indflytningssynet skal foretages ved rådighedsoverdragelsen. I modsat fald, finder retsfølgen i den nye LL § 5, stk. 2, 3. pkt anvendelse.
 - b. Det foreslås desuden at lejers frist jf. LL § 14, løber fra modtagelsen af indflytningsrapporten, ikke fra indflytning.
 - c. Ligeledes bør det af loven fremgå, at lejeren ikke nødvendigvis skal underskrive en indflytningsrapport (vi er opmærksomme på at dette fremgår af bemærkningerne, men det bør fremgå direkte af loven, til gavn for overskueligheden).
3. Det er oplyst, at forhold som skyldes misligholdelse altid vil kunne påtales, uanset at der ikke foreligger en indflytningsrapport, jf. bemærkningerne s. 43-44. Dette er med til at udvande bestemmelsen, da lejeren sædvanligvis alene hæfter for sin misligholdelse ved fraflytning (med undtagelse af nyistandsatte lejemål). Manglende vedligeholdelse kan, efter praksis, udgøre misligholdelse, hvis der eksempelvis ikke bliver malet i en længere periode, eller lakeret gulve ofte nok.
- a. Det foreslås at man enten udspecificerer hvad begrebet ”misligholdelse” dækker over i loven, eller at det specificeres hvilke dele af misligholdelsesbegrebet ikke skal finde anvendelse ved ovennævnte krav, ved introduktion af begrebet ”skader”.
4. Det er i praksis ikke muligt for lejer at vide hvor mange boliger som udlejeren udlejer og dermed om reglerne om indflytningssyn overhovedet finder anvendelse. Dels kan lejer i praksis ikke finde ud af dette via Tingbogen, dels kan man ikke vide hvor mange af udlejers faste ejendomme, der er udlejet.
5. Det foreslås at udlejer ved kontrakt erklærer på tro og love at han alene udlejer en bolig. Dette kan eventuelt indarbejdes ved udarbejdelsen af en ny typeformular. Hvis dette ikke er sket, må udlejer godtgøre at han alene udlejer en beboelseslejlighed ud. Der laves ikke standardblanketter for indflytningsmangellister, men der lægges op til at der skal udfærdiges standardblanketter for fraflytningsmangellister.
- a. Det foreslås at man for at øge overskueligheden for parterne og for at lette huslejenævnets sagsbehandling, udfærdiger indflytningsrapporter og udflytningsrapporter fra ministeriets side. Disse rapporter bør indeholde de samme punkter og være bygget op på samme vis. Det foreslås endvidere at disse rapporter tillægges virkning som efter LL § 5, stk. 2

Forligets punkt 2: Normalistandsættelse ved fraflytning.

Specifikke bemærkninger:

Det vil være formålstjenesteligt, at få udspecificeret forligets ordlyd om, at lejer hæfter op til en ”mellemslibning” med i loven. Dette vil efter vores opfattelse i øvrigt være en kodificering af praksis, da lejer (ved gennemslidning af lak på gulve) sjældent hæfter for afhøvling.

Vi noterer os endvidere, at det med indførelsen af de nye regler ikke er lagt op til en ændring af de almindelige hovedprincipper for lejers fraflytning, herunder at lejer ikke kan blive pålagt at levere det lejede tilbage end ved indflytning, jf. LL § 98, stk. 1.

Det vil desuden være nærliggende at ændre den nuværende typeformular således at der ikke længere skal afkrydses at lejemålet henholdsvis er nyistandsat ved indflytning og kræves nyistandsat ved fraflytning, da dette kan føre til skuffede forventninger.

Forligets punkt 3: Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler:

Specifikke bemærkninger:

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

1. Da reglerne om fri leje i BRL flyttes jf. ændringen af § 15 a, jf. ændringslovens § 2, nr. 18, er det uklart om lejemål med fri lejefastsættelse jf. LL § 53, stk. 3-6 ligeledes er omfattet. Dette bedes præciseret.
 - a. Det fremgår af bemærkningerne s. 48 at det alene er småhuse jf. BRL kap. IV A, som ønsket undtaget. Da der ikke er de samme forhold at tage hensyn til, ved fri leje så vi antager at disse ligeledes er omfattet af begrænsningen.
2. Lovforslaget medfører en negligering af det udvendige vedligeholdelsesregnskabs betydning ift. gældende ret, herunder at det er en forudsætning for at opkræve lejeforhøjelse. Det foreslås endvidere, at regnskabet kun skal offentliggøres på GI's hjemmeside.
 - a. Det foreslås at beboerrepræsentationen stadigvæk modtager vedligeholdelsesregnskabet skriftligt.
 - b. Det foreslås ligeledes at beboerrepræsentationen inden 3 uger efter modtagelsen af udlejerens oplysninger fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen overleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med sådan dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende vedligeholdelsesregnskabet. Dette er en forudsætning for effektiv kontrol af regnskabet.
 - c. Det foreslås at udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejeren ikke har udleveret dokumentationen til beboerrepræsentationen. Såfremt reglen ikke sanktioneres, er det ikke vores forventning eller erfaring at reglen vil blive overholdt.
3. LLO foreslår at BRL § 18 d bibeholdes, dog nævnt med en 10 årig vedligeholdelsesplan, samt med et loft på 15 kr. pr. kvadratmeter. Lovforslagets § 2, nr. 24 ændres i overensstemmelse hermed.
 - a. Ofte har udlejer en negativ vedligeholdelseskonto, og uanset at lejeren ikke har ansvar for dette, så er det vigtig, at parterne kan aftale en forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse, fordi det i mange tilfælde vil være banebrydende for tidsvarende og energibesparende forbedringer af ejendommen.

Forligspunkt 4: Reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres.

Specifikke bemærkninger:

1. Den foreslåede nye LL § 65, jf. ændringsforslaget § 1, nr. 43, bør have sanktioner forbundet i stk1. nr. 1-4., i modsat fald bliver de erfaringsmæssigt meningsløse.
2. Det foreslås at grænsen for hvornår udlejer skal høre beboerrepræsentationen ved iværksættelse af forbedringsarbejder jf. lovforslagets § 65, stk. 2 sættes ned fra 60 kr. pr. kvadratmeter til 30 kr. pr kvadratmeter. I modsat fald vil arbejder som eksempelvis vinduesudskiftning til gadeside kunne gennemføres uden at høre beboerrepræsentationen. I samme paragraf bør ”et rimeligt varsel” ændres til at mødets skriftligt indkaldes med mindst 2 ugers varsel, således at beboerrepræsentationen har en reel mulighed for at deltage.

Forligspunkt 5: stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler.

LLO støtter generelt at de udlejere, som ikke kan overholde loven i deres administration af loven, mærker en konsekvens. Det er vores erfaring at mængden af sager hvor udlejer ikke overholder loven ikke står mål med det antal som dømmes efter paragraffen om tvangsadministration. Dette skyldes i høj grad at processen for at indbringe en sag om tvangsadministration er meget teknisk bøvlet, at der ikke deles information imellem de

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

forskellige nævn og at der er ”smuthuller” i processen. Vi støtter dog den i forliget foreslåede stramning.

Forligspunkt 6: Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejerlejligheder.

LLO er ikke imod at udlejer får mulighed for at kende det lovlige lejeniveau inden udlejning, for at afstemme forventningerne i lejeforholdet. I praksis er det dog et problem at det alene er den ene part (udlejeren) som har partsstatus i en sag, som er af væsentlig betydning for den anden part (lejereren).

Det er vores erfaring at nævnene ikke giver sagerne den samme behandling, som de ville have fået, hvis der havde været muligt for en modpart at varetage sine interesser.

Det er endvidere problematisk at lejerne, delvist, skal være med til at finansiere denne sagstype, som de ikke kan være parter i, igennem et forhøjet nævnsgæbyr.

Det er sandsynligt at der vil komme en stigning i antallet af forhåndsgodkendelser når gæbyret bliver nedsat, og det fremgår af finansieringen, at tabet skal dækkes af udlejers gæbyr for tabte sager, og at nævnsgæbyret hæves generelt. Det fremgår af bemærkningerne at man regner med 2000 sager om året, på landsplan. Det betvivles om finansieringen er tilstrækkelig for den ekstra byrde som nævnene bliver pålagt.

Forligspunkt 7. Ny indeksering af den omkostningsbestemte leje.

Det er tvivlsomt om muligheden for at nettoprisindeksere den omkostningsbestemte leje får den ønskede effekt. Det er uklart om udlejer kan undgå at varsle omkostningsbestemt leje i fremtiden, om hvad der sker hvis udlejer ikke overholder de nye regler, og hvem der skal indbringe en tvist. Desuden har beboerrepræsentation ikke ret til at indbringe på alle lejeres vegne, og dette er både uhensigtsmæssigt bebyrdende for huslejenævnene, og en urimelig forringelse af beboerrepræsentationens rettigheder.

Specifikke bemærkninger:

1. Det er ikke nok at beregne lejen når 2 års perioden er slut. Hvis udlejer vil have en lejestigning, skal det varsles.
 - a. Det skal tydeliggøres, at der ved stigning i driftsudgifterne ved udlejers beregning efter stk. 1, skal ske varsling efter § 7, jf. §§ 12 og 13.
 - b. I den foreslåede BRL § 9a, stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 8, fremgår ikke tydeligt, at udlejer ved stigning i driftsudgifterne jf. BRL § 7, der konstateres ved beregningen, der fremsendes til lejerne inden 2 års periodens udløb, skal varsles efter §§ 12 eller 13.
 - c. Bestemmelsen kan i modsat fald forstås således, at udlejer ikke på noget tidspunkt behøver at varsle efter de sædvanlige regler om omkostningsbestemt leje. Dette synes ikke at være hensigten med ordningen eller forliget.
 - d. For at undgå denne situation bør der indføres en pligt for at udlejer skal varsle lejestigninger jf. BRL § 7 jf. §§ 12 og 13, hvis han ønsker lejestigninger som følge af sin beregning.
2. Beboerrepræsentationen skal kunne gøre indsigelse over beregningen på samtlige lejeres vegne, ligesom ved normale lejestigninger.
 - a. Det foreslås at beboerrepræsentationen skal have kompetence til at fremkomme med indsigelser mod beregningen på samtlige lejeres vegne, efterfulgt af en indbringelsesfrist for udlejer, ligesom der i ejendomme, hvor der ikke er beboerrepræsentation, skal være en indsigelsesadgang for lejerne, således at udlejer har indbringelsespligten som i dag.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

- b. Beboerrepræsentationen er slet ikke nævnt i denne procedure, hvilket forekommer uhensigtsmæssigt, da de hermed mister muligheden for at kontrollere lejens lovlighed. Beboerrepræsentationens mulighed for at indbringe uenighed om beregningen fremgår alene af § 15, stk. 3. Denne bør fremgå direkte af bestemmelsen i § 9a.
 - c. Det er uklart om beboerrepræsentationen har indsigelsesadgang overfor den beregning, der kommer efter en 2 årig reguleringsperiode, ligesom det er den enkelte lejer, der skal indbringe reguleringen. Dette vil medføre en betydelig administrativ byrde for huslejenævnene (da der vil skulle betales gebyr pr. lejemål) og uklarhed ifm. lejeopkrævning i en ejendom, hvis kun nogle af beboerne indbringer beregningen. Det foreslås derfor at give beboerrepræsentationen mulighed for at gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne efter de samme principper som i BRL §§ 12 og 13.
3. Der bør indføres sanktioner ved manglende overholdelse af loven, i lighed med øvrige varslingsregler.
- a. Det bemærkes at der ikke er nævnt nogen konsekvens såfremt udlejer ikke fremsender en beregning når 2-års perioden afsluttes. Dette virker ikke hensigtsmæssigt, da der bør tages højde for udlejere, som ikke overholder denne nye form for lejeregulering.
 - b. Det foreslås at sanktionen kommer til at lyde på at lejen skal være på det niveau, som den var på ved starten af 2-års reguleringen, hvis udlejer ikke foretager en gyldig beregning jf. § 9a stk.1, 4. pkt.
4. Det er uklart hvem der skal indbringe uenigheder for huslejenævnet: altså om lejer har en Indsigelsesadgang (udlejer skal indbringe) eller en indbringelsesmulighed (lejer skal indbringe)
- a. Det bemærkes at der i bemærkningerne er en uoverensstemmelse imellem lovforslagets § 2, nr. 17 (s.87) og nr. 8 (s. 85). Efter nr. 17 foreslås det, at lejer kan gøre indsigelse mod og få indbragt varslinger efter nettoprisindeks. Dette er i modstrid med nr. 8 hvoraf det fremgår at lejer ikke har indsigelsesadgang, men derimod indbringelsesmulighed.
 - b. Det er vor opfattelse at siden det er udlejer som ønsker at ændre lejevilkårene, er det også ham som bør indbringe sag herom for nævnet, hvis modparten protesterer. Lejer eller beboerrepræsentationen bør derfor have indsigelsesadgang som ved almindelige omkostningsbestemte lejevarslinger jf. BRL § 12-13.

Forligspunkt 8: Opsigelse af lejere med 1 års varsel for enkeltudlejere.

Specifikke bemærkninger:

Det vurderes, at det er overordentligt betænkeligt alene at lade det være udlejers forhold på opsigelsestidspunktet være afgørende for opsigelsesmuligheden, da disse forhold i sagens natur kan ændre sig i lejeperioden. Eksempelvis er stort set alt nybyggeri opdelt i ejerlejligheder og fredede ejendomme kan ligeledes blive udmatrikulerede i ejerlejligheder, dertil kommer de ejendomme som er gået fra at være udlejningsejendomme til at blive opdelt i ejerlejligheder, som delvist bebos af restlejere.

Den foreslåede ændring vil betyde, at alle lejere i udmatrikulerede boliger med kontrakt, indgået efter 1/1 2015, vil få meget usikre boligforhold.

Det fremgår af forliget at formålet med denne ændring er at fjerne snubletråde for enkelt-boligudlejere, som uforvarende har indgået permanente lejekontrakter.

Men ændringen giver i fremtiden en kraftig øget mulighed for at opsiges lejere i ejerlejligheder, i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder (det vil i praksis sige alt nybyggeri, fredede

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

ejendomme og restejendomme). Ændringen vil betyde, at lejere i ejendomme, ejet af de største udlejere, vil kunne blive opsagt langt nemmere, end tidligere, ved salg af enkelte ejerlejligheder. Dette kan komme til at betyde, at der vil kunne komme et stærkt stigende antal opsigelser af førnævnte lejere, når stigninger i ejendomspriserne medfører, at udlejer har et incitament til at sælge, fremfor at leje ud.

Endvidere er der, med det nuværende Tingbogssystem, ikke mulighed for at lejer ikke selv kan kontrollere hvor mange ejendomme udlejer ejer, eller udlejer.

Ændringen betyder desuden, at en større udlejer af ejendomme udstykket i ejerlejligheder vil kunne bruge opsigelsesadgangen som pression, da udlejer vil have økonomisk incitament til at frasælge de lejligheder med de lejere, som betaler den laveste leje, og har de mest fordelagtige vilkår først.

Vi har set en foruroligende retspraksis i hvilken en lejer blev opsagt, med den begrundelse at udlejer selv skulle benytte det lejede, selvom udlejer alene ejede en ideel andel af ejendommen (i øvrigt givet som arveforskud) jf. Københavns Byrets dom af 8. april 2014 i sag BS 3A-4634/2013 (sagen er anket).

Hvis denne praksis ikke ændres, og kombineres denne med lovændringen, bliver muligheden for at opsigelse lejer gjort betydeligt større for udlejere af mere end en enkelt beboelseslejlighed, stik imod forligets hensigt.

LLO foreslår derfor følgende ændring:

Ændringsforslag: I lovforslagets § 1, nr. 48 efter ”udlejede ejerboliger og andelsboliger” tilføjes:

”Der kan endvidere kun ske opsigelse efter denne bestemmelse hvis udlejer, ved indgåelsen af lejeaftalen, ikke ejede andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.”

Med den ovenstående tilføjelse til ændringsforslaget vil enkelt-bolig-udlejer stadigvæk kunne opsigelse den lejer, som var i lejemålet, da hun købte lejligheden af en anden enkelt-bolig-udlejer. Ændringsforslaget tillader derimod ikke, at lejeren i fx pensionskasseejendommen opsiges. Dette vil følge intentionen i forliget, hensynet til enkelt-bolig-udlejerens uforvarende permanente binding, meget mere præcist.

Det bemærkes desuden at der er forskel i bemærkningernes (s.73) hvorefter der alene kan ske opsigelse hvis en ejer, kun **ejer** den ejerbolig eller andelsbolig, som skal opsiges, og så lovttekstens §1, nr. 48 hvorefter opsigelse kan ske hvis udlejer ikke **udlejer** andre ejerboliger eller andelsboliger. Der er således en ret substantiel forskel på de to forhold. Det er vores opfattelse at det mest rimelige vil være at bruge den fortolkning, som er foretaget i bemærkningerne, og ændre lovtteksten i overensstemmelse hermed.

Endeligt skal det bemærkes at hvis udlejer alligevel ikke flytter ind, så kan lejer ikke kræve at blive genindsat, men alene erstatning. Denne erstatning er normalt på 25.000 til 50.000 kr. og svarer ca. til fraflytningsomkostninger og at gøre lejemålet fraflytningsklart.

Med afskaffelsen af de tidligere værn imod opsigelse, er det sandsynligt at vi ser flere opsigelser i fremtiden, og ændringen bør i den forbindelse ledsages af sanktioner, eksempelvis bøder, der kan virke afskrækkende i forhold til at udfærdige opsigelser med skinbegrundelser.

Forligspunkt: 9 og 10

Ingen bemærkninger

Forligspunkt 11: Sommerhuse undtages regulering af lejeloven.

LLO har som udgangspunkt ikke protester imod at leje af sommerhuse og andre fritidsboliger, til ferie- eller fritidsbrug, undtages at blive reguleret efter lejeloven og boligreguleringslovens bestemmelser.

Det er for LLO vigtigt at denne bestemmelse ikke misbruges til de facto at afskære lejeren fra at gå i huslejenævnet med sin sag.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Det er, efter vor erfaring, ikke usædvanligt, at et nævn lader domstolene afgøre bevisspørgsmål, når der er tale om fortolkning af mundtlige aftaler eller når udlejer afviser at stå ved ordlyden af en kontrakt, men mener, at der mundtligt blev aftalt modstridende vilkår.

Det er vor frygt at denne bestemmelse vil blive en sovepude, hvis der alene henvises til de almindelige regler om hvornår nævnet kan afvise at behandle sagen. Erfaringsmæssigt har vi set at udlejer kan blive "belønnet" for at "mudre vandene", fordi nævnet er mere tilbøjeligt til at afvise sager, jo mere tvivl der er om hvad der er aftalt.

Efter bemærkningerne s. 37, fremgår det at en sædvanlig feriemæssig periode er op til 6-8 uger, men at dette ikke automatisk medfører, at man er omfattet af lejeloven, men at det kun skal indgå som et element i fortolkningen af aftalen.

Vi foreslår derfor følgende: At give nævnet en eksplicit kompetence til at vurdere om forholdet er omfattet eller ej i kompetencebestemmelsen jf. LL §106. samt at nævnet gives mulighed for at vurdere andre end skriftlige beviser, eksempelvis ved afholdelse af møder med sagens parter. (indsættes i BRL § 40)."

Ministeret har herefter til de boligpolitiske ordfører udarbejdet et høringsnotat, der evaluerer høringsvarerne. I dette høringsnotat fra ministeren konkluderes, at der ikke er grund til afgørende at ændre den udmøntning, som ministeren har lavet af lejelovsforliget. Dette er imidlertid ikke tilfredsstillende for forligsparterne. Så derfor arbejder ministeren nu på at finde ud af i hvilken grad forligsparterne kan acceptere ændringer i lovudspillet, som tilgodeser indvendingerne i høringsvaret.

Efter en afklaring af nogle af pointerne i vores høringsvar, blandt andet således, at fortolkningen blev bedre for lejerne, har vi koncentreret os om at presse på for følgende ændringer:

1. Lejers frist for at påtale indflytnings mangler på 14 dage, skal løbe fra dagen med indflytningssynet. (Kræver tilføjelse i LL § 14)

I forslaget er det ikke sikret, at lejers 14-dages frist jf. LL § 14 er i forlængelse af synet med udlejer. Hermed kan mange lejere komme i den u hensigtsmæssige situation, at lejers deadline for at have påtalt indflytningsmangler udløber inden tidspunktet for indflytningssynet. Det er uheldigt, fordi mange lejere vil vente med at gennemgå lejemålet, til synet foretages. Udlejer indkalder til syn om 3 uger, hvorefter det er for sent for lejer at pege på mangler. Lejer kan ikke tvinge udlejer til at tage lejers synspunkt med indflytningsrapporten.

Det foreslås derfor, at lejers 14 dages frist, jf. LL § 14, løber fra modtagelsen af indflytningsrapporten, og ikke fra lejers indflytning eller lejers modtagelse af nøglerne.

Ligeledes bør det af loven fremgå, at lejeren ikke nødvendigvis skal underskrive en indflytningsrapport. (vi er opmærksomme på at dette fremgår af bemærkningerne, men det bør fremgå direkte af loven, til gavn for overskueligheden).

2. Straffen for uberettiget at opsigte lejer mhp egen indflytning skal skærpes. (blev lovet under forhandlingerne). (Kræver tilføjelser i LL kapitel XIII)

Det er stort set gratis for udlejer at lyve om opsigelsesgrunden, og hvis man bliver opdaget, er konsekvenserne meget begrænsede.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Hvis udlejer alligevel ikke flytter ind, så kan lejer ikke kræve at blive genindsat, men alene erstatning. Denne erstatning er normalt på 25.000 til 50.000 kr. og svarer ca. til fraflytningsomkostninger og at gøre lejemålet fraflytningsklart. Med andre ord, det koster ikke meget, at snyde en lejer til at fraflytte.

Med afskaffelsen af de tidligere værn imod opsigelse, er det sandsynligt at vi vil se mange flere opsigelser i fremtiden. Ændringen af loven bør derfor ledsages af skærpede sanktioner, eksempelvis bøder. Det vil virke afskrækkende, og hindre, at der udfærdiges opsigelser med skinbegrundelser.

3. Udlejers fraflytningskrav skal rejses senest i forbindelse med fraflytningsynet, (Ændring af den nye LL § 98, stk. 3).

Det er ikke rimeligt, at lejer efter en fælles gennemgang af lejligheden, efter lovforslaget kan få flere krav end dem udlejer har gjort opmærksom på ved synet. Sådant er praksis heller ikke i dag, så forslaget går imod huslejenævnenes praksis. Efter synet må lejer have klarhed over spørgsmålet om fraflytningsmangler.

Dette gælder naturligvis ikke skjulte fejl og mangler, som der tages hånd om jf. LL § 98, stk. 2, 2. pkt: ” Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejereren har handlet svigagtigt.”

Det var med forslaget hensigten at forbedre lejers retsstilling ved fraflytning. Men forslaget forlænger fristen for fraflytningskrav fra 2 uger til op til 4 uger, og det må siges at være et skridt i den anden retning. Det sker, fordi udlejer har 14 dage til at afholde fraflytningssyn og derefter 14 dage til at meddele sit krav. I alt en måned, hvor lejer skal gå i usikkerhed. Det er ikke rimeligt.

4. Udlejer og lejer skal have lov til at lave aftaler om at hensætte flere penge til den udvendige vedligeholdelse, for fx at få gennemført en vedligeholdelsesplan eller for at få gennemført energibesparende arbejder (altså beholde boligreguleringslovens § 18 d)

Vi har brug for ordningen af hensyn til rent faktisk at få gennemført tidsvarende og energibesparende forbedringer af ejendommen. Hvis kontoen i forvejen er i minus, kan det være meget vanskeligt at få udlejer til at foretage yderligere investeringer, hvis der ikke er udsigt til at dækket sine udgifter. Derfor bør man kunne forhandle om bedre dækning af udlejers udgifter. Desuden er både lejerorganisationerne og udlejerorganisationerne er glade for ordningen, så hvorfor skulle den tages væk? Hvilken skade skulle den gøre?

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

6. Høring over SR regeringens byfornyelsesforslag til at sikre gode boligsociale rammer på land og i by.

Den 3. oktober 2014 modtog vi ovennævnte forslag i høring.

Regeringen anfører i høringsudkastet, at det fremgår af regeringsgrundlaget, ”Et Danmark som står sammen”, fra oktober 2011, at gode boliger og bedre byer er et højt prioriteret indsatsområde for regeringen. Det skyldes, at gode boliger er helt afgørende for et godt liv. En god bolig i velfungerende omgivelser spiller således en stor rolle for den enkeltes velfærd. Derfor er det vigtigt for regeringen, at boligerne er tidssvarende og af en god standard. Ligeledes er det vigtigt, at byerne er socialt, trafikalt og miljømæssigt velfungerende. Det er i det hele taget et mål for regeringen, at vores byer skal være bæredygtige - socialt, miljømæssigt og økonomisk.

Der er fortsat områder og ejendomme, hvor den nødvendige og ønskede udvikling ikke uden videre sker på markedsvilkår, og i det omfang er der behov for, at grundlaget for de gode boliger og byer kan understøttes fra statslig og kommunal side. Lov om byfornyelse og udvikling af byer har gennem en lang årrække været grundlaget for den statslige og kommunale indsats.

Regeringen har herudover løbende taget en række initiativer på området. I den forbindelse kan bl.a. nævnes: Tænk tanken Byen 2025 (anbefalinger til, hvordan fællesskabet i byerne kan styrkes), Nøgleoplysningsskema om andelsboliger til salg (et værktøj, som giver potentielle købere af andelsboliger et bedre overblik over foreningens økonomi), og Tryghedspakken (bedre muligheder for at sikre tryghed for beboerne i udsatte boligområder).

Det danske samfund er samtidig på vej ind i en meget stor omstilling præget af urbanisering, centralisering og befolkningsforskydninger fra land til by. Det er en tendens, som også ses i resten af Europa. I de fleste danske kommuner vil man således i de kommende år kunne se frem til færre indbyggere, ligesom de større byer omvendt vil skulle kunne tage imod mange nye tilflyttere. Det er således ikke kun små landsbyer og mindre og mellemstore byer, der er direkte ramt af følgerne af befolkningsstilbagegang, men også de større byer påvirkes af følgerne af befolkningsforskydningen.

Befolkningsforskydningen udfordrer vores byer, vores fællesskaber og vores boligmarked i en hidtil uset grad, og det kræver tilpasning og omstilling i kommunerne, og ikke mindst en tidssvarende regulering. Dette aktualiserer behovet for en solid indsats vedrørende gode boliger og attraktive byer.

Omstillingsprocessen får både betydning for bypolitikken, dvs. hvordan vores byer indrettes og organiseres, herunder hvordan byernes indbyrdes roller defineres, og for boligpolitikken, der skal sikre et tilstrækkeligt udbud af attraktive boliger. Omstillingen indebærer bl.a., at nogle landsbyer må tilpasses, for at andre kan klare sig og være attraktive for bosætning, men den medfører også et behov for at sikre tilstrækkelige og tidssvarende boliger i de større byer til de mange tilflyttere.

Det er den enkelte kommune, som i særlig grad skal forholde sig til omstillingens positive og negative konsekvenser, ikke mindst i sin kommuneplanstrategi. På den baggrund har kommunerne efterspurgt redskaber til at håndtere denne omstilling, og regeringen har taget en lang række initiativer, som er beskrevet i Regional- og Landdistriktpolitisk Redegørelse 2014.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Herudover er det nødvendigt at tilpasse den lovgivningsmæssige ramme, således at kommunerne får bedre og mere fleksible muligheder for at anvende byfornyelse dér, hvor det ikke er muligt i dag, og således at loven i det hele taget på en mere tidssvarende måde kan fastholde og udvikle gode boligsociale forhold til gavn for hele Danmarks sammenhængskraft.

Lovforslaget skal sikre, at instrumenterne i lov om byfornyelse og udvikling af byer også i fremtiden matcher de boligsociale udfordringer, bl.a. således at dele af byfornyelsesmidlerne målrettes mod de udfordringer, som kommunerne har i forhold til de små byer, der er mest berørt af den stigende urbanisering samtidig med, at byfornyelsesmidlerne fortsat skal bidrage til at løfte boligstandarder i de større byer, som flere og flere flytter til.

Med lovforslaget gives der bl.a. mulighed for, at kommunerne i langt højere omfang end efter de gældende regler kan iværksætte en målrettet indsats i de konkrete byområder, hvor der er problemer, og hvor tilpasning og udvikling ikke sker af sig selv. Det gælder f.eks. de små landsbyer, hvor der er behov for at skabe forskønnelse, fornyelse og sammenhæng for at bevare dem som attraktive for bosætning. Det gælder også de udsatte boligområder, hvor der er behov for at sikre, at disse områder i højere grad end i dag kobles sammen med resten af lokalsamfundet og ikke bliver små enklaver. Der er f.eks. også behov for at få tænkt mindre erhvervsområder, som ligger i et boligområde, sammen med boligområdet, så hele området kommer til at hænge bedre sammen og er trygt at være i og egnet til udvikling.

Således foreslås det, at der fremover skal være områdefornyelsesmidler til rådighed for alle typer af indsatsområder, dvs. til de små byer, til nedslidte byområder i større byer, til nyere boligområder med store sociale problemer og til ældre erhvervs- og havneområder. Med forslaget vil der således blive afsat 80 mio. kr. mod hidtil 60 mio. kr. til projekter, som skal forbedre det enkelte område.

Et andet centralt element vedrørende målet med at fastholde de landbyer som attraktive for bosætning, som kommunen prioriterer, går ud på at sikre rammerne for fællesskabet i landsbyen. For at nå dette mål lægges der med lovforslaget op til, at de bygninger, som bidrager til at sikre fællesskabet i de små landsbyer, f.eks. forsamlingshusene, fortsat er i en stand, så de reelt kan varetage denne funktion.

Utidssvarende og nedslidte forsamlingshuse er et reelt problem i mange landsbyer, fordi de gældende regler i lov om byfornyelse og udvikling af byer i alle tilfælde forudsætter en betragtelig egenfinansiering til renoveringsprojekter, som mange frivilligt drevne forsamlingshuse ikke kan yde.

I det hele taget handler det om at give kommunerne bedre muligheder for at håndtere de omstillingsbehov, der er i forhold til det lokalområde, som de relevante boliger ligger i. Det handler især om, at den bygningsejer, som er tilbageholdende over for at lade sin ejendom byforny til gavn for beboerne, får øgede incitament til at anvende redskaberne i loven. Med lovforslaget forøges f.eks. den støtte, som den enkelte ejer, kan modtage til brug for bygningsfornyelse således fra en tredjedel til halvdelen. For fredede og bevaringsværdige ejendomme forøges støtten til trefjeddede

Den 21. oktober 2014 fremsendte vi vort høringssvar til Ministeriet for By, Bolig. Vi anførte, at Lejernes LO ikke kan acceptere, at midlerne til støtte af bygningsfornyelsen nedskæres. Den omlægning af midlerne, ministeren forslår, betyder, at lejerne i storbyerne, trods et

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

dokumenteret stort behov, ikke mere kan få den samme støtte til badeværelse eller toilet i lejligheden.

Det er skuffende, at regeringen på denne måde lader de indkomstmæssigt svageste borgere i stikken. Det er ligeledes skuffende, at når regeringen ændre byfornyelsesloven på en lang række områder, undlader regeringen at lytte til de krav, som lejerbevægelsen har til en bedre og mere effektiv byfornyelseslov.

Lejernes LO ønsker, at lejernes rettigheder i byfornyelsen genoprettes. Lejerne har siden 2003 ikke haft ret til individuelt eller kollektivt at veto et byfornyelsesprojekt. Lejerne er fuldstændig underkastet udefra kommende eksperters vurdering, ejers kalkulationer og kommunens planer. Det er det der populært hedder byfornyelse fra oven, - hen over hovedet på beboerne.

Det er også beskæmmende, at forslaget ikke indeholder en mulighed for, at lejerne i det mindste kunne antage en partsrådgiver, som specielt skal vare tage lejernes interesser.

Lejerne har den mulighed i forbindelse med aftaler om energisparearbejder efter den særlige bekendtgørelse herfor, men denne ordning for støtte til rådgivning til lejerne er undtaget projekter i forbindelse med byfornyelsesloven. Det undrer Lejernes LO, at i projekter, hvor lejeren risikere at skulle flytte, genhuses, eller have en midlertidig bolig andetsteds, hvor lejlighederne og ejendommen gennemgribende ombygges, - der giver loven ikke lejerne mulighed for en uvildig partsrådgiver.

Kommunerne kan efter byfornyelsesloven få støtte til at købe en analyse af, om der er skimmelsvamp i et lejemål. Der mangler i loven en pligt til at kommunen ikke bare afklare, om der er skimmelsvamp, men også vurderer, om skimmelsvampen skyldes adfærd eller skyldes bygningsmæssige mangler.

Hvis skimmelsvampen skyldes bygningsmæssige mangler, skal det i loven præciseres, at så skal kommunen behandle hele sagen under byfornyelsesloven, sådan at lejeren på et tidligt tidspunkt sikre en midlertidig erstatningsbolig.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

7. SR udspil til ny almene boligaftale

Regeringen har siden tiltrædelsen i oktober 2011 indgået tre boligaftaler med en bred kreds af Folketingets partier. Som følge af indgåede boligaftaler renoveres der fra 2011 til 2016 samlet for ca. 30 mia. kr. i den almene sektor. Det svarer til, at godt og vel 85.000 lejligheder bliver moderniseret, og at der er skabt ca. 20.000 nye arbejdspladser. Det har med andre ord været en meget væsentlig del af regeringens kickstart for at genoprette dansk økonomi.

Den gældende boligaftale skal fornyes inden udgangen af 2014, så den styrkede indsats i de udsatte boligområder og den omfattende indsats for fysisk genopretning af disse områder kan fortsættes. Godt og vel 20 pct. af danskerne – svarende til ca. 1 million - bor i de 600.000 lejligheder i den almene sektor. Langt størstedelen af dem bor i gode boliger i trygge boligkvarterer. Men i nogle af de almene boligkvarterer er der problemer med kriminalitet, chikanerier, sociale problemer og integrationsmæssige udfordringer.

Tabel 1. Nuværende og foreslåede rammer for investeringerne i den almene sektor er følgende:

(2015-pl)	Nuværende 2010-aftale	Udspil til 2014-aftale	Samlet beløb
Aftalelængde	4-årig aftale	4-årig aftale med evaluering efter 2 år	
Medfinansiering af nybyggeri	25 pct. i 2011/14.	25 pct. i 2015/18.	
Renoveringer (årligt) ¹	2.785 mio. kr. i 2013/16; ekstraordinær forhøjelse af rammen på 5.210 mio. kr. ²	+785 mio. kr. i 2015/16; 2.785 mio. kr. i 2017/18; 2.600 mio. kr. i 2019/20.	12.340 mio. kr.
Heraf af renoveringsrammen årligt tilskud til handikaptilgængelighed	210 mio. kr.	+90 i 2015/16 300 mio. kr. i 2017/20	1.380 mio. kr.
Heraf af renoveringsrammen et samlet tilskud til energieffektivisering max		250 mio. kr.	250 mio. kr.
Boligsocial indsats (årligt)	465 mio. kr. i 2011/14.	465 mio. kr. i 2015/18.	1.860 mio. kr.
Heraf max. huslejenedsættelser	232,5 mio. kr.	232,5 mio. kr.	930 mio. kr.
Infrastruktur (årligt)	160 mio. kr. i 2011/16.	160 mio. kr. i 2017/20.	640 mio. kr.
Nedrivninger (samlet)	500 mio. kr. i 2011/14.	800 mio. kr. i 2015/18	800 mio. kr.
Heraf totalnedrivninger i landdistrikter max.		200 mio. kr.	200 mio. kr.
			15.640 mio. kr.

1. Boligaftalen fra 2010 blev pga. den økonomiske krise justeret i 2011 (fremrykning af 5 mia. kr.), 2012 (forhøjet med 4,24 mia. kr. (2015-pris)) og i 2013 (forhøjet med 4,1 mia. kr. (2015-pris)).

2. Forhøjelsen udgjorde hhv. 2,5 mia. kr. i 2011, 1,5 mia. kr. i 2012 og 1 mia. kr. i 2013 (årets priser)

Aktuelt er der 33 boligområder på regeringens listen over de mest udsatte boligområder. Regeringen har forpligtet sig til at reducere antallet med 25 pct. inden 2016 og med 50 pct. inden 2021. De mål er fulgt op af en række indsatser af særligt politimæssig, boligsocial og renoveringsmæssig karakter. Indsatserne har især haft som mål at etablere tryghed og skabe bedre social og integrationsmæssig sammenhæng i boligområderne.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Landsbyggefonden er en hjørnesteen i indsatsen for at skabe attraktive boliger og boligområderne i den almene sektor. Fondens midler er finansieret af lejerne selv, og det er derfor afgørende for regeringen, at midlerne kommer lejerne til gode i form af øget tryghed, bedre boliger og mere attraktive områder.

Tryghed er et centralt mål for regeringen. Derfor skal tryghed være det centrale og gennemgående tema i den samlede indsats for landets udsatte boligområder. Og derfor skal der være skærpet fokus på at skabe øget tryghed og sætte mere målrettet, fokuseret og effektivt ind mod uroskabende adfærd og kriminalitet.

Dette kræver en samlet og ambitiøs tryghedsindsats med omfattende og velkoordinerede løsninger, der kommer hele vejen rundt om de udsatte boligområders tryghedsproblemer. Det kræver tryghedsskabende totalindsatser, der kombinerer fysiske, sociale og kriminalitetsforebyggende indsatser for at skabe mest mulig effekt.

Disse indsatser skal som udgangspunkt omfatte alle de udsatte boligområder. En effektiv og bredt dækkende tryghedsindsats for de udsatte boligområder skal omfatte følgende to hovedspor:

- a. Den boligsociale indsats: Indenfor dette spor vil der særligt være fokus på tidlig kriminalitetsforebyggende indsatser målrettet en bredere gruppe af udsatte børn og unge i de udsatte boligområder. Samtidig skal der indenfor disse projekter også være et tæt samarbejde med politiet om at få styr på den lille hårde kerne af stærkt utryghedsskabende og ofte kriminelle unge.
- b. Renoveringsindsatsen: Der skal mere fokus på tryghedsfremmende fysiske tiltag og omdannelser gennem renovering, omdannelse af fx udearealer m.v. i de udsatte boligområder. Disse fysiske løsninger og tiltag skal naturligt ses i sammenhæng med renoveringsrammen og infrastrukturrammen.

Ad a. Den boligsociale indsats

De centrale omdrejningspunkter i den boligsociale indsats er indsatsene for at sikre, at områderne er trygge, at den negative sociale arv brydes, og at indsatsen i området har en entydig ledelsesstruktur. Ligeledes skal det i helhedsplanerne være et klart formuleret mål at skabe trygge og socialt sammenhængende boligområder. Den sociale og kriminalitetsforebyggende hovedspor skal således være en central del i den boligsociale indsats.

En afgørende faktor med indvirkning på boligområdet tryghedsniveau er den utryghedsskabende adfærd, der ofte begås af en mindre gruppe unge, der har en gadeorienteret og ofte kriminel livsstil. Denne lille hårde kerne af meget utryghedsskabende unge kræver en konsekvent og stærkt fokuseret indsats med henblik på at få genskabt trygheden i boligområdet og tilliden mellem beboerne.

Det er afgørende, at der handles proaktivt og beslutsomt på akut opståede situationer som eksempelvis uro, hærværk og afbrændinger af containere og lignende. Sådanne episoder betyder, at utrygheden pludseligt kan stige markant i boligområdet, og det kan vende en ellers positiv udvikling i boligområdet.

Som et led i at løse disse tryghedsudfordringer etableres i samarbejde med Landsbyggefonden

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

den og CFBU et udrykningshold, som skal kunne træde til, når der er alvorlig utryghed og uro i et specifikt boligområde.

Udrykningsholdet skal i tæt samspil med andre væsentlige aktører bidrage med input og anbefalinger til kommune og boligorganisation. Det kan medvirke til, at der i boligområdet fremadrettet kan arbejdes effektivt og forebyggende med henblik på at undgå fremtidig uro.

Udrykningsholdet skal bl.a. med udgangspunkt i ministeriets værkstøjskasse videreformidle viden om de mest effektfulde indsatser, og skal sammen med de øvrige parter erfaringer og viden yde en kvalificeret rådgivning.

En effektiv og hurtig indsats er helt afgørende, hvis der pludseligt opstår uro i et område. Regeringen lægger derfor op til, at kravene til de boligsociale helhedsplaner skal strammes, så alle fremtidige helhedsplaner eksplicit forholder sig til trygheden i området og i forlængelse heraf igangsætter kriminalitetsreducerende indsatser.

Af hensyn til en effektiv håndtering af akut opståede tryghedsproblemer foreslås det, at der i helhedsplanerne formuleres en beredskabsplan for håndtering af akut opstående uro og tryghedsproblemer i de udsatte boligområder.

Beredskabsplanen bør formuleres som en handleplan, hvoraf det fremgår, hvilken funktion og ansvar de involverede parter har samt hvilke mekanismer, der skal igangsættes for at løse det opståede utryghedsproblem effektivt og hurtigt.

Der kan med fordel tages afsæt i den succesfulde beredskabsmodel fra Gellerup i Aarhus. Den såkaldte Gellerup-model består af et handlekraftigt beredskab af nærpolti, ungdomsklubleder og socialforvaltning, der hurtigt kan aktivere en større kreds af foreninger, klubber og civilsamfund med henblik på en hurtig løsning af akut opstået uro o.lign.

ad b. Renoveringsindsatsen

De fysiske rammer har stor indflydelse på den oplevede og faktiske tryghed i boligområderne. Kriminalpræventiv renovering med fokus på, hvordan der kan arbejdes aktivt med tryghedsfremmende foranstaltninger er af stor betydning for at øge trygheden og skabe øget social aktivitet i området.

Åbne og vel vedligeholdte udearealer og gode oversigtsforhold har en tryghedsfremmende betydning for boligområdet og giver mulighed for øget social aktivitet og flere øjne på gaden. Det er afgørende for beboernes oplevelse af trygheden i deres nærområde, at udearealerne fremstår åbne og indbydende.

Både renoveringsrammen og infrastrukturen giver gode muligheder for at igangsætte tryghedsfremmende fysiske tiltag som led i en helhedsorienteret indsats, og vil medvirke til at gøre boligområderne mere åbne, lyse og kendetegnet ved en øget social aktivitet.

Landsbygefondens midler

Landbygefonden er en selvejende institution, der har til formål at fremme selvfinansieringen i den almene sektor. Landsbygefonden finansieres via indbetalinger fra de almene boligafdelinger i form af pligtmæssige bidrag fra afdelinger ibrugtaget før 1970, indbetalinger af likvide midler fra udamortiserede prioritetslån samt forrentning.

I boligaftalen fra 2010 er der fastsat rammer frem til 2014 for Landsbygefondens støtte til boligsocial indsats, nedrivninger og bidrag til nybyggeriet og frem til 2016 for renovering og

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

infrastruktur.

Regeringen mener, at der fortsat er brug for en markant indsats med henblik på at forbedre områderne fysisk, økonomisk og socialt, herunder at sikre områderne mod uro og kriminalitet. Landsbyggefondens forskellige ordninger er afgørende for, om det lykkes at vende udviklingen, og der er derfor brug for at fastsætte nye rammer for den kommende periode.

Da Landsbyggefondens udgifter for tiden overstiger indtægterne, har fonden i disse år et underskud, der finansieres ved statslån. Ved udgangen af 2013 udgjorde lånet 4.467 mio. kr. Med de nuværende forpligtelser forventes det, at lånet i 2018 vil nå et maksimum på ca. 7.800 mio. kr. (2015-priser). Derefter forventes det, at fonden vil få overskud, således at lånet vil være tilbagebetalt inden udgangen af 2027. Det er vigtigt, at en ny aftale for prioritering af Landsbyggefondens midler også tager hensyn til, hvornår lånet vil være tilbagebetalt. Med det fremlagte forhandlings-udspil vil Landsbyggefondens gæld til staten være indfriet i 2032.

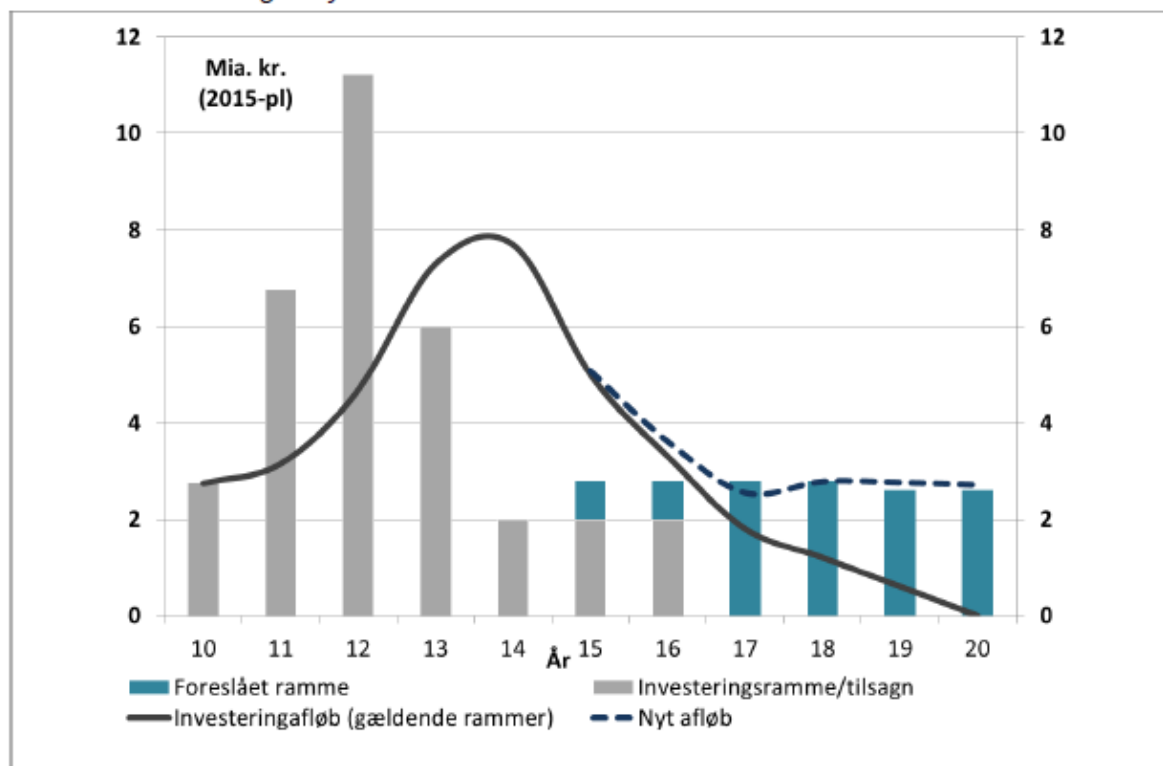
Effekter af forhandlingsudspillet

Regeringens forhandlingsudspil betyder en forhøjelse af rammerne i 2015-16, og nye rammer frem til 2020 medfører, at investeringerne lægger sig på et investeringsniveau i størrelsesordenen 2,8 mia. årligt i perioden 2017-2020. Den stigning der ses fra 2011 til 2015 er særlig resultatet af de tre boligaftaler, der blev indgået i hhv. 2011, 2012 og 2013. De tre aftaler supplerer hovedaftalen fra 2010 og blev indgået for at kickstarte dansk økonomi.

De tre aftaler har givet et ekstraordinært højt renoveringsomfang i den forløbne periode, og det skal der tages højde for, når man sammenligner investeringsniveauer i boligaftalen fra 2010 med det, der lægges op til i regeringens udspil. Det skal bemærkes, at niveauet i regeringens udspil er over det grundniveau, der blev besluttet i den sidste boligaftale fra 2010.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Figur 1. Landsbyggefondens investeringsramme til renovering og rammens investeringsafløb samt effekt af forslag til nye rammer 2015-2020



En endelig aftale baseret på regeringens udspil vil have betydelig jobmæssig effekt og vil sikre renovering af et højt antal lejligheder i den almene sektor.

Tabel 2. Forslag til Landsbyggefondens investeringsramme til renovering og investeringsafløb, samt skønnet effekt af forslag ift. antal renoverede boliger og antal beskæftigede 2015-2020

(mio. kr., 2015-pl)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nuværende investeringsramme	2.000	2.000				
Foreslået ny investeringsramme	2.785	2.785	2.785	2.785	2.600	2.600
Samlet investeringsafløb	5.100	3.600	2.600	2.800	2.800	2.700
Antal renoverede boliger sfa. ny ramme (skøn)	8.000	8.000	8.000	8.000	7.400	7.400
Beskæftigelseseffekt af ny ramme i alt (skønnet antal pers.)	2.800	2.800	2.800	2.800	2.600	2.600

Anm.: Almene renoveringsprojekter afvikles typisk over fire år. Aktiviteten skønnes fordelt med 10 pct. i tilsagnsåret og 30 pct. i hvert af de efterfølgende år.

Vi har holdt flere møder med de boligpolitiske ordførere om regeringens udspil. Vi har efterlyst en almen boligaftale med visioner for den almene sektor. Det er som om at Folketinget har set sig blinde på at reparere de uheldige sideeffekter af en alt for skæv boligsocial anvisning. Det er fint med flere penge til den boligsociale opgave, men den almene sektor konkurrenceevne forbedres ikke alene ved at oprenovere boligerne til dyre boliger, og ved at lave boligsociale tiltag.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Som eksempel har vi været ude med tre forslag til ændring af almenboligloven:

1. Lejerne i den almene sektor skal respekteres. Ligesom Folketinget vedtog at honorere de private udlejere for at stille boliger til rådighed til anvisning, skal de almene afdelinger honoreres for kommunernes boligsociale anvisningsret.
2. De almene afdelinger skal tages med på råd, når boligorganisationen aftaler social anvisning med kommunen
3. Lejerne i den enkelte afdeling skal uanset at boligorganisationen er imod kunne opnå uafhængig bistand hos en lejerorganisation. Lejerorganisationen hjælper ikke bare enkeltlejerne, den hjælper også afdelingsbestyrelsen med en bedre vurdering af de analyser og beregninger, man modtager fra boligorganisationen.

Og to forslag til ændring af den almene lejelov:

1. Ved en sag om mangler i lejemålet, skal lejerne kunne bruge beboerklagenævnet til at vurdere, om manglerne skal betyde lejenedsættelse. I dag skal lejeren den tunge vej via Boligretten.
2. Den enkelte lejer skal kunne veto forbedringer i sit lejemål, dog ikke basisinstallationer såsom rørgennemføringer.

Og endelig har vi påpeget, at planloven ændres, så kommunerne kan prioritere almene boliger ind i en lokalplan.

7. SR forslag om skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v., L 47

Andelsboligmarkedet har ligesom det øvrige boligmarked været præget af svingende konjunkturer de senere år. Især i årene fra 2003 til 2007 var der store stigninger i priserne på fast ejendom – prisstigninger, som efterfølgende blev afløst af fald.

For nogle af de andelsboligforeninger, der blev stiftet i årene op til 2008, bærer foreningernes økonomi i dag præg af, at man ved stiftelsen ikke sikrede sig et tilstrækkeligt solidt økonomisk fundament. En del af disse foreninger blev stiftet på grundlag af for optimistiske budgetter og med en finansiering, som viste sig at være både svært gennemskuelig og risikabel for andelshaverne. I en del tilfælde er andelsboligforeningens køb af ejendommen finansieret udelukkende med afdragsfrie lån – og i nogle tilfælde variabelt forrentede lån kombineret med en swapaftale. Der er også eksempler på, at man ved stiftelsen af andelsboligforeninger har kalkuleret med indtægter fra salg af resterende lejeboliger, som efterfølgende har vist sig ikke at holde stik. Endvidere er der eksempler på, at der ikke blev udarbejdet tilstrækkeligt langsigtede budgetter med blandt andet realistiske vedligeholdelsesplaner. Langsigtede realistiske budgetter er blandt andet udgangspunktet for, at de kommende andelshavere kan danne sig et billede af de fremtidige boligafgifter.

Regeringen gennemførte i 2013 en ændring af andelsboligloven, der har sikret større gennemsigtighed ved handel med andelsboliger. Dette skete bl.a. med indførelsen af krav om udlevering af en række vigtige nøgleoplysninger om foreningen og den aktuelle andelsbolig, der er sat til salg. Endvidere blev der indført en karenperiode på 2 år for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering efter stiftelsen af en andelsboligforening ved overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis. Disse tiltag styrkede gennemsigtigheden på

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

andelsboligmarkedet, således at køber og sælger fik det bedst mulige beslutningsgrundlag, når der handles andelsbolig. Samtidig sikrede karenperioden mod spekulation i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved stiftelse af foreningen.

Hovedformålet med nærværende lovforslag er ifølge regeringen at sikre, at andelsboligforeninger fremover stiftes på et solidt økonomisk fundament gennem en skærpelse af reglerne for stiftelsen af andelsboligforeninger, og at der samtidig skabes større gennemsigtighed i forhold til økonomien for de potentielle andelshavere, der vil være med til at stifte andelsboligforeningen. Hermed forhindres samlet, at nye andelsboligforeninger fremover løber ind i tilsvarende økonomiske problemer, som har ramt nogle andelsboligforeninger de senere år.

Lovforslaget indebærer, at der i forbindelse med stiftelse af private andelsboligforeninger, fremover stilles krav om udarbejdelse af retvisende budgetter (med en passende detaljeringsgrad) og økonomiske prognoser for foreningen, der afspejler den finansiering, der overvejes ved foreningens køb af ejendommen. Herudover stilles krav om et sammenligneligt budget, der tager udgangspunkt i finansiering af ejendommen med et 30-årigt, konverterbart, fastforrentet realkreditlån med afdrag. Dette vil give et sammenligningsgrundlag, der kan vise eventuelle usikkerhedsmomenter i den konkret foreslåede finansiering.

Der stilles samtidig krav om, at budgetter og det sammenlignelige budget skal indeholde en post, der opgør de forventede udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Der vil endvidere blive stillet krav om, at budgetterne ikke må indeholde indtægter for fremtidige salg af ledige lejelejligheder, idet dette giver et meget usikkert billede af økonomien i fremtiden.

Herudover indføres krav om, at 60 pct. af en udlejningsejendoms lejere skal deltage ved stiftelsen af andelsboligforeningen, før foreningen kan erhverve ejendommen. Dette vil yderligere sikre, at stiftelsen af andelsboligforeningen sker på et bredt og solidt fundament.

Endelig foreslås der en opfølgning på enkelte elementer af den lovgivning, der blev gennemført vedrørende krav om nøgleoplysninger ved salg af andelsboliger. Således udvides hjemlen til at pålægge penge- og realkreditinstitutter at udlevere finansielle nøgleoplysninger til at omfatte andre långivere, ligesom der foreslås indført et krav om, at en andelsboligforening skal være registreret i Det Centrale Virksomhedsregister.

Vi har i vort høringssvar d. 1. september 2014 udtalt, at Lejernes LO ikke kan støtte, at minimumsgrænsen hæves fra 1/3 til 2/3 af lejerne. Det vil gøre det væsentligt vanskeligere for lejerne at stifte en andelsboligforening. Andelsboligformen giver beboerne en meget stor indflydelse på deres boligform, en indflydelse, det slet ikke er mulig at opnå som lejer af en privatejet lejebolig. Andelsboligen er mere økonomisk overkommelig end ejerlejligheden, og den giver derfor mellemindkomstgruppen mulighed for flere alternative boligvalg. I stedet for på foreslåede måde at bremse udbredelsen af andelsboligen, bør regeringen fremme, at almindelige indkomster får lettere adgang til andelsboligen. Det skal ske ved at fjerne den usikre og problemskabende valuarregulering af andelskronen, og i stedet regulere værdien efter nettoprisindeks eller lignende.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Organisationen kan støtte forslaget om, at der skal foreligge budgetter og sammenlignelige budgetter før en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom, og kan tilføje, at der også bør foreligge en vedligeholdelsesplan.

10. Ny beregning af ejer/lejer balancen i storbyerne

Vi har bistået Arbejdernes Landsbank (AL) med en analyse af den privatøkonomiske balance mellem ejer og lejeboligen. I gennem mange år har dette været et særligt focusområde for LLO, fordi en meget skæv balance i lejeboligens favør vil betyde et voldsomt politisk pres med henblik på at få fjernet lejernes reguleringsgevinst.

Der er mange metodiske problemer med en sådan analyse. Selv om AL anvender en metode, som ikke er fuldstændig overens med LLO's metode, er resultatet af AL's analyse meget interessant.

AL's analyse viser, at prisen på ejerlejligheder er steget markant de seneste år. Men samtidig er boligrenterne historisk lave. Sammenligner man huslejen på en lejlighed i storbyen, er denne højere end de renter og boligskatte, der skal betales, hvis lejligheden købes. I København og Århus er de direkte omkostninger ved at eje i form af renter og ejendomsskatte blevet lavere end huslejen for en tilsvarende lejlighed.

Da AL sammenligner boligpriserne med lejligheder med fri leje og moderniserede lejligheder med en leje efter det lejedes værdi viser undersøgelsen set med lejerøjne, 1) at det er dyrt, at være fattig og være tvunget til at leje en frilejlighed, og 2) at det administrerede lejeniveau i moderniserede lejligheder er for højt i forhold til ejerboligpriserne, selv når man udelukker en kapitalgevinst i ejerboligen.

AL analyse viser, at en nyere lejlighed i København på 80 kvm. har en husleje på 9.650 kr. i København (1.447 kr. pr. kvm. årligt). Købt som ejerbolig vil renter og boligskatte løbe op i 7.550 kr. pr måned.

Er det i stedet en ældre lejlighed i København, vil renter og skatte løbe op i 7.050 kr. om måneden Her vil den tilsvarende husleje ligge på 7.350 kr. (1.103 kr. pr. kvm årligt).

I begge tilfælde er huslejen altså højere end de renter og skatte, der hver måned skal betales, hvis lejligheden var ens egen.

For Århus er forskellen større. Her vil renter og boligskatte på en nyere ejerlejlighed på 80 kvm. beløbe sig til 6.050 kr. pr måned. En tilsvarende lejlighed vil i udlejning koste 9.650 kr. pr. måned .

Er der tale om en ældre lejlighed vil huslejen ligge på 7.350 kr. pr måned, hvor renter og skatte vil være 5.850 kr. ved at erhverve den som ejerlejlighed.

København - månedlig husleje og månedlige omkostninger ved at eje 80 kvadratmeter lejlighed

Månedlig husleje

Omkostninger*

Omkostninger plus

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Nyere lejlighed	9.650	7.550	12.250
Ældre lejlighed	7.350	7.050	11.350

Kilde: Specialudtræk fra Boligsiden.dk og LLO

*Direkte omkostninger i form af renter og ejendomsskatter efter skat det første år

Århus - månedlig husleje og månedlige omkostninger ved at eje 80 kvadratmeter lejlighed

	Månedlig husleje	Omkostninger*	Omkostninger plus
Nyere lejlighed	9.650	6.050	9.700
Ældre lejlighed	7.350	5.850	9.350

Kilde: Specialudtræk fra Boligsiden.dk og LLO

*Direkte omkostninger i form af renter og ejendomsskatter efter skat det første år

Ejerlejlighedspriserne er steget meget i landets to største byer de seneste år. Kvadratmeterprisen i København er nu rundt regnet på 29.000 kr., mens den er 26.000 kr. i Århus. Begge steder er de nye lejligheder lidt dyrere end de ældre. AL, der jo også har en interesse i at give lån til boligkøb, mener, at det er interessant at se, at rentebetalingerne og skatterne alligevel ikke overstiger lejeudgiften, hvis man i stedet skulle vælge at leje. Det er især de meget lave renter, der har æren for det.

Afdrag er ikke medregnet som en direkte omkostning ved køb. Det skyldes, at afdrag er en opsparing til en selv. I mange tilfælde vil man dog skulle have penge op af lommen hver måned til afdrag.

Men selv når man medtager afdrag på lånet til ejerboligen, vil man kunne sidde lige så billigt i sin egen nyere lejlighed i Århus, som hvis man lejede den. En nyere lejlighed på 80 kvm. i Århus vil koste 9.650 kr. pr. måned i husleje. Det er kun en 50'er mindre, end hvis man køber og skal betale renter, skatter og afdrag på et fast forrentet lån.

Den holder dog ikke i København. Her skal man have 2.600 kr. ekstra op af lommen hver måned, hvis man vil kalde lejligheden sin egen frem for at bo til leje.

Så rent likviditetsmæssigt – altså i forhold til, hvor meget man skal have op af lommen hver måned – er der stadig en forskel i København, hvis man afdrager fra start.

Den fremtidige prisudvikling

Man skal huske på, at der - udover renter og ejendomsskatter – også kan være andre omkostninger forbundet ved at eje boligen selv. Det drejer sig især om udgifter til vedligeholdelse samt tab/gevinst ved salg i fremtiden.

Sidstnævnte kan både gøre ejerlejligheden billigere og dyrere.

Arbejdernes Landsbank anbefale ikke, at man styrter ud og køber, selv om eje-leje regnestykket lige nu ser ganske fordelagtigt ud i ejerlejlighedsmarkedets favør. Beslutningen om, hvorvidt man skal eje eller leje bør i høj grad baseres sig på ens tidshorisont. Det kan blive dyrt kun at bo i egen bolig i kort tid, da omkostningerne ved køb og salg er høje. Køber man, skal man også huske på, at der vil komme udgifter til vedligeholdelse hen ad vejen.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2014

Og så er det for AL selvfølgelig vigtigt at understrege, at den fremtidige prisudvikling er en stor, ubekendt faktor. Prisudviklingen kan nu en gang ændre meget på regnestykket den dag, man igen skal sælge boligen.

Beregningsmetoden

Huslejen på en privat udlejningsbolig svinger afhængigt af opførelsetidspunktet og evt. modernisering. Huslejen er på baggrund af data fra Lejernes Landsorganisation (LLO) opdelt på ikke-moderniserede lejligheder opført før 1992, moderniserede lejligheder opført før 1992 og moderniserede lejligheder opført efter 1991. AL betragter i analysen alene de to sidste kategorier, da banken mener, at den første er utilgængelig for de fleste.

Prisen på en lejlighed opført før 1992 og efter 1991 er beregnet på baggrund af særudtræk fra Boligsiden.dk

Finansieringen for ejerlejligheden består af et fastforrentet realkreditlån med en løbetid på 30 år (80 pct.) og et banklån med variabel rente og en løbetid på 20 år (20 pct.). Der er medtaget omkostninger forbundet med lånene i form af gebyrer, etableringsomkostninger og tinglysning. Ejendomsværdiskat og grundskyld er beregnet på baggrund af Skats ejendomsvurderinger for Århus og København.