

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Beretning

Perioden fra d. 20. august til d. 18. november 2016

| | |
|-----------|--|
| | Indholdsfortegnelse |
| 1. | Den politiske situation |
| 2. | Den samfundsøkonomiske situation |
| 3. | V - Regeringens lovkatalog |
| 4. | V – Regeringens finanslovsforslag 2017 |
| 5. | V - Regeringens forslag til Helhedsplan 2025 |
| 6. | V - Regeringens forslag til effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v., L 10 |
| 7. | V - Regeringens forslag til tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen |
| 8. | V - Regeringens udvalg vedrørende digitalisering |
| 9. | V - Regeringens udvalg vedrørende fremme af ejerlejligheder |

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

1. Den politiske situation

I tabellen nedenfor ses, at fordelingen af vælgertilslutningen ved valget d. 18. juni 2016. "Blå blok" bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede flertal.

Valgresultatet er sammenlignet med Epinions meningsmåling fra 24. maj 2016 og Berlingske's måling, som er et vægtet gennemsnit opgjort den 12. november 2016.

Epinion's måling fra 24. maj 2016 viser, at "Blå blok" får 49,2 % af stemmerne og "Rød blok" 50,8 %. Berlingskes måling viser, at Blå blok nu får 48,2 %.

| | | EL | SF | S | R | K | KD | V | DF | NB 1) | LA | Å | Øv. | Sum |
|-----------------------------|-------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|------|----------|-----|-----|-----|-----|
| Valget 2015 | 18/6 2015 | 7,8 | 4,2 | 26,3 | 4,6 | 3,4 | 0,8 | 19,5 | 21,1 | 0 | 7,5 | 4,8 | - | 100 |
| Epinion | 24/5 2016 | 8,2 | 4,7 | 26,8 | 5,0 | 2,9 | - | 17,0 | 21,1 | 0 | 8,2 | 6,0 | - | 100 |
| Berlingske barometer | 12/11 2016 | 8,4 | 4,7 | 27,1 | 5,4 | 3,0 | 0,7 | 19,0 | 16,6 | 2,0 | 6,9 | 6,1 | | 100 |

Note. Kilde: Epinion og Berlingske Barometer . 1) NB står for "Nye Borgerlige"

Rød blok kan mønstre over halvdelen af stemmerne med en samlet tilslutning på 51,7 %.

Regeringens beskæring af kontanthjælpen og integrationsydelsen har ikke rykket vælgerne. Derimod er Dansk folkeparties problemer med brug af midler fra EU efter de fleste kommentators opfattelse en del af forklaringen på tilbagegangen i vælgertilslutningen.

Dansk Folkeparti's tilbagegang svarer til ca. 80.000 vælgere. På én måned. Et dyk af den størrelse er kun set tre gange tidligere i Berlingske Barometers seks-årige historie.

Nye Borgerlige ligger til en vælgeropbakning på 2,0 procent - dog med en statistisk usikkerhed på 0,4 procentpoint. Det er primært vælgere fra Dansk Folkeparti, der har set lyset hos det nye parti. Ifølge en analyse af vælgervandringer foretaget af Gallup, kommer den største gruppe af partiets vælgere fra Dansk Folkeparti.

Nye Borgerlige har nu været opstillingsberettiget i over en måned, og i Barometeret har Nye Borgerlige ligget stabilt over spærregrensen siden den 17. oktober.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

2. Den samfundsøkonomiske situation

Den 11. oktober 2016 offentliggjorde Det Økonomiske Råd, også kaldet Vismændene, deres efterårsrapport om dansk økonomi.

| Tabel 2 Økonomiske nøgletal | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| BNP (realvækst i pct.) | 1,0 | 1,0 | 2,2 | 2,2 |
| Bruttoledighed (1.000 pers.) | 123 | 113 | 113 | 113 |
| Inflation (pct.) | 0,6 | 0,4 | 1,5 | 2,0 |
| Timeløn (pct.) | 1,8 | 2,2 | 2,4 | 2,4 |
| Offentlig saldo (pct. af BNP) | -1,7 | -0,6 | -1,6 | -1,1 |
| Kontantpris enfam. huse (pct.) | 2,9 | 1,6 | 2,1 | 3,2 |

Kilde: ”Dansk Økonomi, 2016 efterår, Det Økonomiske Råd.

Rapporten viser en forsat katastrofal svag vækst i BNP i Danmark. Det er desværre alene en forventet stigning i det private forbrug, der skaffer vækst. Forventningen bygger på, at borgernes forbrugsmuligheder øges, fordi beskæftigelsen ventes at stige med ca. 80.000 personer frem til udgangen af 2018. Samtidig øges husholdningernes formue som følge af fortsat stigende huspriser.

Den meget lave inflation i 2016 vil medføre en øget reallønsfremgang, som dog vil blive mere begrænset de kommende år, i takt med at inflationen ventes at stige. Bolig – og erhvervsinvesteringerne bidrager ikke nævneværdigt til væksten i dansk økonomi.

Vismandsrapporten har et kapitel om indkomst og ulighed. Vismændene slår fast, at uligheden gennem årtier er vokset, og den nu er på det højeste niveau i 25 år. De rigeste sidder på en stadig større del af kagen. Kontanthjælpsloftet i kombination med skattelettelser er en sikker opskrift på øget uligheden og mere fattigdom.

I forhold til Nationalbanken prognose omtalt i sidste beretning til HB skruer vismændene kraftigt ned på stigningerne i huspriserne. De forventes at stige med 1,6 procent i 2016, (nationalbanken forventede over det dobbelte), men det gælder stadig, at huspriserne vil i perioden fremover fastholde stigninger, der ligger langt over inflationen.

3. V - Regeringens lovkatalog

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Effektivisering af den almene sektor

Forslaget har til formål at give boligorganisationer og myndigheder en overordnet forpligtelse til at gennemføre løbende effektivisering af den almene sektor. Samtidig indebærer lovforslaget en række ændringer, som skal give redskaber til og understøtte en effektivisering.

På programmet i oktober.

Lempede regler for korttidsudlejning

Formålet med lovforslaget er at præcisere grænserne for korttidsudlejning af helårsboliger uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Lovforslaget er en opfølgning på regeringens strategi for vækst gennem deleøkonomi.

På programmet i december.

Beskæftigelsesministeriet

Regningen fra boligydelsepakken

Indirekte et levn fra sidste års lovkatalog, hvor regeringen i overtid måtte forkaste lovforslag om ændring af boligstøtten. Regeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Konservative har derfor aftalt at fortsætte med et minus på 90 millioner kroner på finansloven for 2016, men har givet håndslag på at finde pengene på boligydelse. Det er dermed en bunden opgave for Neergaard i det politiske efterår at finde 90 millioner kroner på boligydelse, som ikke gør ondt på pensionisterne.

På programmet i november.

Erhvervs- og Vækstministeriet

Udlejning af erhvervslokaler

Formålet med lovforslaget er at skabe større gennemsigtighed og at dæmme op for såkaldt skjulte huslejerabatter, der risikerer at presse lejen op i et kunstigt højt niveau.

På programmet i oktober.

Nyt planklagenævn

Med loven etableres et selvstændigt klagenævn på planområdet.

På programmet i oktober.

Reform af planloven

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Loven skal udmønte forårets store aftale om planloven, som i overskrifter skal give mere frihed og fleksibilitet i kommunernes fysiske planlægning, fortsat beskyttelse af kyster og natur, bedre udviklings-muligheder i landdistrikter, bedre muligheder for byudvikling, detailhandel og produktion.

På programmet i november.

Fleksible rammer for sommerhuse og camping

Der skal være klarere og mere fleksible rammer for brug og udlejning af sommerhuse i både vinter- og sommerhalvåret samt til-passe reglerne i campingreglementet til nye ferieønsker.

På programmet i februar

Skatteministeren

Ejendomsvurderingerne holdes i live

Lovforslaget er nødvendigt inden årsskiftet for at sikre, at der efter regeringens udskydelse af de nye vurderinger fortsat vil være et grundlag for beskatning af fast ejendom, indtil et nyt vurderingssystem kan tages i anvendelse.

På programmet i november

Transport og bygningsministeren

Postloven

Lovforslaget har til formål at afskaffe den såkaldte udligningsordning i postloven.

På programmet i oktober.

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet

Bedre grunddata

Lovforslaget har til formål at effektivisere og forenkle den offentlige registrering af landets faste ejendomme og bygninger. Lovforslaget er en opfølgning på aftalen om grunddataprogrammet ”Gode grunddata til alle – en kilde til vækst og effektivisering”.

På programmet i november.

Adresselov

Lovforslaget har til formål at effektivisere den offentlige forvaltning gennem øget genbrug af data om adresser. Lovforslaget etablerer bl.a. et selvstændigt lovgrundlag for adresseregistrering og relaterede myndighedsopgaver samt et nyt register, Danmarks Adresseregister. Lovforslaget er en opfølgning på aftalen om grunddataprogrammet ”Gode grunddata til alle – en kilde til vækst og effektivisering”.

På programmet i november.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Stedbestemt information

Lovforslagets formål er at samle, modernisere og forenkle lovgrundlaget for forvaltningen af stedbestemt information.

På programmet i januar.

4. V - Regeringens finanslovsforslag 2017

Tirsdag d. 30. august 2016 blev regeringens finanslovsforslag for 2017 offentliggjort sammen med et udspil til en mere langsigtet plan for dansk økonomi, den såkaldte 2025-plan.

Her er et kort overblik over finanslovsforslagets indhold:

- *Kræftplan:* Regeringen vil samlet set afsætte 1,5 milliarder kroner i perioden 2017-2020 til en ny kræftplan. Den fjerde nationale kræftplan skal blandt andet sikre en bedre patientinddragelse og sammenhæng i kræftbehandlingen, samt gå til indkøb af nyt udstyr, skannere og strålekanoner. Derudover skal der laves en bedre forebyggende indsats i forhold til rygning.
- *Sundhedsområdet:* Der afsættes 70 millioner til de resterende tiltag på sundhedsområdet. Blandt andet til personlig medicin, forbedring af nationale kliniske retningslinjer, frit valg af omsorgspleje og en styrkelse af rettigheder til forældre som har mistet et barn på grund af fejlbehandling.
- *Plejehjem:* 180 millioner skal årligt være med til at øge livskvaliteten og give mere selvbestemmelse for de ældre som er på plejehjem. Beboerne på plejehjem skal blandt andet have et klippekort til ekstra hjælp, som de selv kan bestemme over, og der afsættes flere midler til at styrke de danske dagtilbud.
- *Daginstitutioner:* 580 millioner skal i perioden 2017-2020 gå til at fremme børns trivsel, udvikling og læring i dagtilbuddene samt til at styrke overgangen til skolesystemet. Nærmere detaljer om tiltaget kommer til at fremgå af regeringens dagtilbudsudspil, som kommer i starten af 2017.
- *Sikkerhed:* Der afsættes årligt 0,8 milliarder kroner til en ny sikkerhedspulje, som skal styrke den nationale sikkerhed. Fra 2019 vil aftalepartierne kunne bruge puljen til at lave initiativer vedrørende forsvar, politi, terror og sikkerhed.
- *Ungdomskriminalitet:* 70 millioner skal gå til et udspil mod ungdomskriminalitet som præsenteres i efteråret 2017.
- *Højere straffe:* 90 millioner vil i perioden 2017-2020 gå til at skærpe straffene for kriminalitet.
- *Skat:* Regeringen vil afsætte 6,8 milliarder i perioden 2017-2020 til at styrke det skandaleramte skattevæsen. Pengene skal blandt andet gå til et nyt

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

ejendomsvurderingssystem, genopretning af inddrivelsen og en styrkelse af den grundlæggende drift i SKAT. Allerede i 2017 vil regeringen tilføje 1,3 milliarder til Skat.

- *Infrastruktur*: 0,5 milliarder går til en udvidelse af motorvej E45 mellem Aarhus og Skanderborg.
- *Veteraner*: 20 millioner kroner afsættets i perioden frem til 2019 til at styrke indsatsen for danske veteraner.

5. V – Regeringens forslag til helhedsplan 2025

Tirsdag d. 30. august præsenterede statsminister Lars Løkke Rasmussen (V) regeringens 2025-plan, som er blevet døbt Helhedsplanen – for et stærkere Danmark.

Målet med den nye plan er ifølge regeringen at øge vækstgrundlaget, så Danmark frem mod 2025 bliver 65 milliarder kroner rigere end ellers. Velstanden skal frem mod 2025 øges med omkring 42 milliarder kroner.

Regeringens 2025-plan har otte indsatsområder.

1. Det skal bedre betale sig at arbejde

- Nyt jobfradrag, der er målrettet de lavest lønnede.
- Nedsættelse af topskat for årsindkomster under en million kroner. Topskattesatsen reduceres for denne personkreds med fem procentpoint – fra femten til ti procent.
- Jobpræmie til langtidsløse, der kommer i job, på op til 30.000 kroner.
- Socialt frikort til hjemløse, så de får mulighed for at tjene et mindre beløb skattefrit.

Derudover lægger regeringen op til at justere overførsler og finansiering som følger:

- Gradueret loft over børnechecken, så den aftrappes med antallet af børn.
- Forlængelse af mindre regulering af de offentlige overførsler i 2024 og 2025, så overførslerne vokser i omtrent samme takt som forbrugerpriserne frem mod 2025.
- En måneds dagpengekarens for alle dimittender.
- Lønnen under seniorjobordningen harmoniseres med højeste dagpengesats for nye seniorjob.
- Lavere rentefradrag indføres i 2021-2025.
- Afskaffelse af den grønne check.

2. Konkurrencedygtige vilkår for virksomheder

- Skattelempelse til nye iværksættere.
- En nedsættelse af skatten på aktie- og kapitalindkomst.
- Investorfradrag.
- Strategi for deleøkonomi, som kommer i efteråret 2016.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

- Billigere el, vand og varme ved at modernisere reguleringen af forsyningssektoren, så effektiviteten i sektoren styrkes.
- Afskaffelse af PSO-afgiften.
- 27 milliarder kroner ekstra til investeringer i infrastruktur.
- Justeret selskabsskattemodel, som skal fremme virksomhedernes investeringer i Danmark.
- Ekstra fradrag for merinvesteringer i forskning og udvikling.

3. Senere pension

- Folkepensionsalderen hæves med seks måneder 1. januar 2025 – fra 67 år til 67,5 år.
- Efterlønsalderen forhøjes tilsvarende med seks måneder, så alle generationer opnår samme efterlønsperiode som under gældende regler.
- Sigtet i velfærdsaftalen fra 2006 fastholdes, så en 60-årig skal kunne forvente en alderdom med 14,5 år på folkepension. Det betyder blandt andet, at efterlønsalderen hæves med seks måneder 1. januar 2021 – fra 63 til 63,5 år.

4. Bedre kernevelfærd og sikkerhed

- Offentlige serviceudgifter kan stige med gennemsnitligt 0,5 procent om året. Det er 0,5 procent mere, end Venstre gik til valg på sidste sommer – dengang ønskede Venstre en offentlig nulvækst.
- De 0,5 procent svarer til cirka 2,5 milliarder kroner ekstra hvert år.
- Velfærdspulje på en milliard kroner til fx sundhed, ældrepleje og anden kernevelfærd.
- Pulje til styrket national sikkerhed på 800 millioner kroner til for eksempel forsvar, politi og terrorindsats.
- Kompetencepulje på en milliard kroner til et løft af danskernes kompetencer.
- Rammen for de offentlige investeringer øges med i alt 27 milliarder kroner frem til 2025.
- Skærpet fokus på at forny den offentlige sektor, så de offentlige midler prioriteres med omhu og anvendes der, hvor de gør størst gavn for borgerne. Arbejdsprogram for fornyelse af den offentlige sektor kommer i 2017.

5. Styr på flygtningestrøm

- Nødbremse til afvisning af asylansøgere, der skal gøre det muligt at afvise asylansøgere på grænsen og sende dem tilbage, hvis en situation, som ligner den fra september 2015, opstår.
- Stramninger vedrørende udsendelse, repatriering, permanent ophold og optjening.
- Styrket indsats i nærømråderne: Det danske bidrag øges med samlet en milliard kroner i 2016 og 2017, hvilket skal forebygge, at flygtninge og migranter søger mod Europa og Danmark.
- Ikke flere kvoteflygtninge i 2016, og sparede midler prioriteres i stedet nærømrådeindsatsen.
- Skærpede optjeningsprincipper for velfærdsydelse.
- Regeringen nedjusterer forventningen til, hvor mange flygtninge der i 2016 kommer til Danmark, fra 25.000 til 10.000.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

6. Nyt SU-system

- Omlægning af SU'en: Regeringen ønsker at omlægge uddannelsesstøtten, så SU-stipendier og rentefrit SU-lån hver udgør halvdelen af det samlede beløb, de studerende får til rådighed fra staten.
- SU-omlægningen skal have virkning for dem, der starter på en uddannelse fra medio 2019.
- Pulje til et løft af danskernes kompetencer.
- Udvalg om den fremtidige indretning af universitetsuddannelserne.
- 8.000-10.000 flere praktikpladser (en del af trepartsaftalen).

7. Øget opsparing til alderdom

- Gradvis indførelse af en obligatorisk pensionsopsparing for personer uden eller med meget begrænsede pensionsindbetalinger.
- Personer med indkomst over 300.000 kroner får et ekstra jobfradrag, en såkaldt pensionsbonus, hvis de sparer op til deres alderdom.
- Øget tilskyndelse til pensionsopsparing.

8. Reserve til boligejere

Udover ovenstående syv indsatsområder afsætter regeringen to ekstra reserver. For det første afsættes 24 milliarder kroner til tryghed for boligejerne, og den pulje skal sikre boligejerne i forbindelse med overgangen til et nyt ejendomsvurderingssystem.

For det andet afsættes 13,5 milliarder kroner til håndtering af usikker fremtid. De skal bruges som en buffer ved uforudsete udgifter efter 2020.

Vismændenes har vurderet regeringen 2025 plan. De understreger, at regeringens 2025-plan med besparelser og højere pensionsalder ikke er en nødvendighed, men en politisk prioritering.

Det er et politisk valg, at man vil dele skattelettelser ud på bekostning af investeringer i børn, uddannelse og det sociale sikkerhedsnet.

Vismændene påpeger, at skattelettelserne er finansieret af nedskæringer i det offentlige forbrug og af lavere indkomstoverførsler. Vismændene pointerer desuden, at regeringens 2025-plan hviler på en række usikkerheder.

Vi har været en hel del i pressen om den del af regeringens udspil, der omfatter et nyt vurderingssystem for grundværdierne.

Vi har generel anført følgende:

”Regeringens udmeldinger for boligudspillet behandler alt overvejende skatterabatten til boligejerne. De fremtidige vilkår for de 40 procent af vælgerne, der lejer deres bolig er blot beskrevet i et appendiks til forslaget. Opbremsningen i grundskylden vil nedsætte huslejen -

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

også på lejeområdet - men fra 2021 og frem vil den skatterabat som sikrer lejerne gradvist aftrappes.

Lejerne efterlyser, at trygheden på lejeområdet gives gennem en fastholdelse af huslejereguleringen. LLO arbejder hårdt for, at de garantier om bevaring af huslejereguleringen, som de fleste af Folketingets partier har givet LLO, også bliver indfriet ved de kommende lejelovsforhandlinger.

Huslejereguleringen gælder ikke for ejendomme bygget efter 1991. Her gælder markedslejen og den gives der ingen rabat. De 60.000 lejere, der bor i disse boliger med markedsleje savner en klar udmelding fra politikerne, der sikrer dem fremtidig tryghed i huslejen.

Desuden er en lang række boligtilskudsordninger skåret kraftigt ned af regeringen, hvilket sammen med kontanthjælpsloftet nu sætter mange familier i en (bolig)økonomisk knibe.

Regeringen har lovet tryghed for boligejerne, men LLO savner klare udmeldinger, garantier og handling på lejeområdet.”

6. V - Regeringens forslag til effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v., L 10

Lovforslaget, der blev fremsat af Udlændinge-, Integrations- og Boligminister Inger Støjberg (V) d. 10. oktober 2016, er en udmøntning af aftalen fra juni 2016 mellem regeringen, BL - Danmarks Almene Boliger og KL om et nationalt måltal for effektiviseringer i den almene boligsektor. Denne aftale er omtalt i forrige beretning til HB.

Lovforslaget indeholder en række initiativer, der skal medvirke til at opfylde det aftalte effektiviseringsmål og styrke fokus på en forbedring af driften, herunder bl.a. initiativer i forhold til boligorganisationernes arbejde, beboerdemokratiske beslutningsprocesser, det kommunale tilsyn samt ændringer vedrørende vedligeholdelse.

Herudover indeholder forslaget også hjemmel til forsøg vedrørende varmeregnskaber med fordeling ved brug af indeklimamålere.

Loven skal træde i kraft den 1. januar 2017.

Den 12. september 2016 fremsendte LLO følgende høringssvar til ministeren.

”Lejernes LO har modtaget regeringens udkast til lovforslag til effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v i høring.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Udkaste til lovforslag følger op på en aftale mellem regeringen, BL- Danmarks Almene Boliger, og KL om frem mod 2020 at effektivisere den almene boligsektor med 1,5 mia. kr.

Udkastet indeholder en række initiativer, der kan styrke fokus på en forbedring af driften og som sammen med den indsats, der skal ydes af boligorganisationer og kommuner kan medvirke til, at det aftalte effektiviseringsmål kan opfyldes og således skabe grundlag for huslejereduktioner.

Lejernes LO kan støtte parternes ønske om at effektivisere den almene sektor. Desværre bygger forslagene ikke på mere indseende og indflydelse til beboeren eller til de enkelte afdelinger, men på en øget vægt på en beslutnings kompetence i boligorganisationen. LLO frygter, at beboerdemokratiet dermed undergraves. Dette er til skade for den forståelse hos lejerne, som på længere sigt skal sikre den almene sektors overlevelse.

Med henblik på at sikre fokus på en stadig forbedring af produktivitet og effektivitet i alle boligorganisationer er der indgået en aftale om et nationalt måltal for effektiviseringer i den almene sektor. Måltallet skal danne grundlag for en afdæmpet huslejeudvikling for beboerne. Udgangspunktet for måltallet er hele den almene boligsektor. Der fastsættes således ikke et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling.

Måltallet omfatter som udgangspunkt samtlige driftsudgiftsposter for den almene boligsektor, idet der dog ses bort fra en række udgiftsposter, som beboerdemokratiet generelt ingen indflydelse har på. Der ses således bort fra nettokapitaludgifter på ”nybyggerilån” med offentlig støtte, nettokapitaludgifter på renoveringslån med støtte fra Landsbyggefonden, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, ejendomsskatter og individuelle forsyningsudgifter.

Det undrer LLO, at ministeriet mener, at beboerne ingen indflydelse har på henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det er netop et af de elementer i beboerdemokratiet, hvor den enkelte afdeling har mulighed for at tage ansvaret for egen boligstandard.

Udgiftsbasen for måltallet i den almene boligsektor er under et opgjort til 18,4 mia. kr. i 2014 (2014-priser). Der er aftalt, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. af udgiftsbasen, jf. ovenfor. Der er endvidere enighed om, at måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Som grundlag for opgørelse af den opnåede effektivisering er der desuden enighed om en model til neutral fremskrivning af udgiftsbasen

På den baggrund er der i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet etableret en effektiviseringsenhed, der skal fremme sektorens effektivitet. Enheden skal udvikle et

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

benchmark setup for boligorganisationer og afdelinger og løbende indsamle oplysninger om bedste praksis i sektoren og analyser af status på effektiv drift.

Lejernes LO kan støtte, at der etableres standarder for benchmark og sammenlignelige poster i budget og regnskab. Beboerne har i dag vanskeligt ved at gennemskue, om afdelingens udgifter er i det rette niveau, eller om de over en årrække har haft den rette udvikling.

Efter gældende regler kan øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen.

Lejerens LO skal beklage, at ministeren ikke forslår denne såkaldte overrullings bestemmelse fjernet. Bestemmelsen betyder, at afdelingens indflydelse er beskåret, og at lejerne i afdelingen kan sættes uden for indflydelse. Bestemmelsen er en formynderisk tilsidesættelse af den nære indflydelse på egen boligforhold, og den behandler i realiteten lejerne som borgere uden ret og evne til at vurdere deres egne boligforhold.

Det foreslås endda, at organisationsbestyrelsens ansvar for produktivitet og effektivitet præciseres, således at det klart fremgår af almenboligloven, at bestyrelsen har det overordnede ansvar for ledelsen af boligorganisationen og dens afdelinger, jf. lovforslaget § 1, nr. 2. Som en del af dette ansvar pålægges bestyrelsen handlepligt og krav om, at der fastsættes forbedringsmål, hvis analyser og produktivitetsnøgletal peger på forbedringsområder, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Såfremt en boligafdeling af beboerne drives uansvarligt, kan boligorganisationen inddrage tilsynsmyndigheden. Den foreslåede bestemmelse har derfor efter Lejernes LO's opfattelse alene til formål at styrke boligorganisationens mulighed for at tilsidesætte afdelingsdemokratiet.

Samtidig præciseres organisationsbestyrelsens kompetencer i forhold til afdelingerne, således at det klart fremgår, at det er organisationsbestyrelsens kompetence og ikke den enkelte afdelings kompetence at beslutte på hvilken måde, driften af boligorganisationen og dens afdelinger skal organiseres, samt at det er bestyrelsens ansvar, at det sker effektivt, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Med henblik på at skabe større synlighed for beboerne, vil det i forlængelse heraf i en bekendtgørelse blive fastsat,

- at de beboerstyrede poster i budgetter og regnskaber (samt tilhørende opfølgninger) skal synliggøres gennem fx trafiklys, der signalerer udgiftsniveauets højde,
- at boligorganisationen skal udarbejde ydelsesbeskrivelser for afdelingerne, fx kerne- og tilvalgsydelse, så det synliggøres for beboerne, hvilke ydelser de enkelte udgiftsposter dækker, og

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

- at boligorganisationen ved udgiftskrævende forslag, herunder forslag som stilles af beboere, afdelingsbestyrelser m.v. skal sikre, at forslagene indeholder oplysninger om huslejekonsekvenserne.

Lejernes LO kan støtte ovennævnte forslag til fremme af gennemsækeligheden af afdelingens drift.

Det nuværende benchmarkingsystem i styringsdialogen styrkes med henblik på, at det bliver nemmere for den enkelte boligafdeling, boligorganisation og kommune at sammenholde produktivitet og effektivitet på tværs af sektoren. Benchmarking vil have øget fokus på effektivitet. Hvor den nuværende økonomiske benchmarking fokuserer på bygge- og renoveringsprojekter, boligorganisationers og afdelingers opsparring samt boligorganisationers administration, inddrages fremover afdelingers driftsudgifter/produktivitet i form af et nyt effektivitetstal baseret på benchmarking på tværs af sektoren. Herved sker en kraftig udvidelse af de økonomiske aktiviteter, der er omfattet af benchmarking. Herudover vil styringsrapporten og almenstyringsdialog.dk blive gennemgået i forhold til behovet for nye oplysninger, der kan understøtte fokus på produktivitet og effektivitet.

Lejernes LO kan støtte ovennævnte forslag til styrkelse af styringsdialogen. LLO skal foreslå, at afrapporteringen af dialogen tydeliggøres og standardiseres, således at sammenligneligheden styrkes og således at borgene i kommunen bedre kan forstå den almene boligsektors rolle i den lokale samfundsøkonomi.

Det er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at organisationsbestyrelserne i forbindelse med den løbende gennemgang af udgiftsområderne, herunder især den langsigtede udgiftsplanlægning, jf. oven for under pkt. 2.2., skal foretage en vurdering af, om udlicitering af nogle eller alle delopgaver kan være hensigtsmæssig og omkostningsreducerende.

Administrationsaftaler skal indgås skriftligt og have klare opsigelsesregler samt være offentligt tilgængelige. Der er hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at kontrakter skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommende månedsskifte.

Lejernes LO ønsker, at de enkelte boligafdelinger sikres indflydelse og indseende med planer om udlicitering.

Med henblik på at realisere stordriftsfordele ved samadministration og – drift foreslås at sammenlægning af afdelinger skal besluttes af øverste myndighed og godkendes af de involverede afdelinger.

Forslaget kan støttes af LLO.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Med henblik på at sikre en mere optimal drift er det hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte, at boligorganisationens øverste myndighed får pligt til at forholde sig til og kompetence til at beslutte, om små nyetablerede afdelinger skal lægges sammen med en eksisterende afdeling.

Lejernes LO forslår, at der sættes en grænse for, hvad der opfattes som små afdelinger.

Selvom der i de senere år er sket en positiv udvikling i vedligeholdelsesindsatsen, herunder i henlæggelsesniveauet, er det vigtigt, at der fortsat arbejdes med vedligeholdelsesplanerne, ligesom der i styringsdialogen fortsat skal være fokus på henlæggelsesniveauet

Med henblik på at styrke vedligeholdelsesplanlægningen og sikre passende henlæggelser foreslås det præciseret, at det er boligorganisationens bestyrelse, der har ansvar for at sikre den nødvendige vedligeholdelse, samt at der henlægges de nødvendige midler hertil, jf. lovforslagets § 1, nr. 2.

Såfremt en boligafdeling af beboerne drives uansvarligt, kan boligorganisationen inddrage tilsynsmyndigheden. Den foreslåede bestemmelse har derfor efter Lejernes LO's opfattelse alene til formål at styrke boligorganisationens mulighed for at tilsidesætte afdelingsdemokratiet.

Det er hensigten i en bekendtgørelse at begrænse boligorganisationernes mulighed for at lade hårde hvidevarer indgå i anskaffelsestallet for nyt alment boligbyggeri til de hårde hvidevarer, der er nødvendige for, at boligen kan anses for beboelig, dvs. komfur, emhætte og køleskab.

Lejernes LO efterlyser en analyse af dette forslags betydning, når det gælder ønsket om at sikre den almene sektor beboere adgang til de samme tidssvarende installationer, som er en selvfølge for resten af befolkningen i andre boligformer, og som støttes over skattebilletten via rentefradrag og skatterabat.

7. V –regeringens forslag til tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedsløjen.

Lovforslaget, der blev fremsat d. 5. oktober 2016 af Erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen (V), fjerner lejerens mulighed for at tilsidesætte et vilkår om tidsbegrænsning og indfører dermed en videre adgang til at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler.

Lovforslaget præciserer endvidere, hvilke oplysninger der skal fremgå i forbindelse med vurderingen af markedsløjen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige erhvervslejemål.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Formålet er at fjerne barrierer for konkurrence og vækst på detailhandelsmarkedet og at skabe øget transparens i sager om regulering af lejen i erhvervslejemål til markedslejen.

Loven skal træde i kraft den 1. januar 2017.

Den 12. september 2016 fremsendte LLO følgende høringssvar til ministeren.

”Vedrørende høring om forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen) sagsnummer 2016-3497.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et forslag til lov om ændring af erhvervslejeloven. Lovforslaget forventes fremsat i Folketinget i oktober 2016. Formålet med lovforslaget er at styrke konkurrencen i Danmark ved bl.a. at skabe mere gennemsigtighed i reglerne på området.

Lovforslaget indeholder to hovedelementer. *For det første* et forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler. Forslaget følger af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse om fremtidens detailhandel fra foråret 2014. Der blev som opfølgning på analysen nedsat en arbejdsgruppe. På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger foreslås loven ændret, så der fremadrettet kan indgås tidsbegrænsede lejeaftaler i et videre omfang, end tilfældet er i dag.

For det andet indeholder lovforslaget en præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige lejemål.

Lejernes LO skal takke for at have fået ovennævnte udkast til lovforslag i høring. På grund af ferie og sygdom kan vi først fremsende høringssvar nu.

Forslagets indhold fsva. angår fratagelse af lejerens ret til at få tilsidesat tidsbegrænsningen (med den begrundelse at begrænsningen ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold jf. forlagets § 1 nr. 4) er for LLO at se stærkt problematisk.

Såfremt udlejer ikke længere skal have en god grund til at tidsbegrænse lejen, medfører det reelt set en stærk begrænsning af lejers rettigheder, da lejer ved enhver henvendelse om lejenedslag, vedligeholdelse eller andet skal vurdere om dette vil få betydning for muligheden for at kontrakten bliver forlænget. Desuden bliver opsigelsesbestemmelsen og – beskyttelsen overflødig såfremt lejemålet tidsbegrænset.

Med andre ord bliver enhver af lejers rettigheder uden relevans, hvis lejer alligevel er på en kort tidsbegrænset lejeaftale, som udlejer ikke har pligt til at forlænge.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Det gør kun forholdet værre, at lejer fratages muligheden for at få prøvet lejens størrelse i perioden. På denne måde erstattes markedslejen (jf. ELL kap. 3), med fri leje som vi kender det fra Lejelovens § 53, stk. 3-6.

Det må særligt antages at være lejere uden adgang eller ressourcer til advokater, der i første omgang vil lide under de nye reguleringer. På længere sigt må det forventes, at der i langt mindre grad benyttes tidsbegrænsede aftaler. Dette er typisk mindre virksomheder der vil blive berørt.

Den kundekreds og good-will lejer opbygger i den tidsbegrænsede lejeperiode, vil som oftest fortabes, hvis kontrakten ikke bliver forlænget, og lejers forhandlingsposition vil derfor blive væsentligt svagere.

Da tidsbegrænsninger ikke uden videre vil kunne aftales med tilbagevirkende kraft, må det antages, at disse regler alene har betydning for kontrakter, der er indgået efter lovens ikrafttræden. Dette vil skabe en skævvridning i omkostninger imellem de virksomheder, der har oprindelige kontrakter (som har en leje fastsat efter markedslejen) og de virksomheder, der er underlagt de foreslåede regler (der ikke er begrænset til markedslejen, hvorfor lejen formentligt kan fastsættes højere).

Samlet set er dette forslag (med undtagelse af forslaget § 1, nr. 3, som er en fornuftig ændring), en urimelig foræring til udlejerne, som vil medføre, at særligt små erhvervslejere vil få større usikkerhed og højere huslejer (da lejen ikke længere kan reguleres efter markedsleje jf. ELL § 13). Det må antages, at disse højere huslejer medfører højere priser for forbrugerne.

Lejernes LO ser gerne, at Erhvervslejeloven bliver forbedret med henblik på at øge gennemsigtigheden og trygheden for erhvervslejerne. Der er behov for at revidere loven, således at de mindre erhvervslejerers rettigheder sikres bedre. Erhvervslejeloven skal ændres, således at parterne i et erhvervsleje-forhold får mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævne.

I 2000 gennemførte SR regeringen efter anbefaling fra udlejer - og lejerorganisationerne en revidering af erhvervslejelovgivningen, således at der indførtes markedsleje for erhvervslejemål og således at aftalemuligheder mellem parterne vedrørende lejevilkår og lejeændringer blev væsentligt udvidet.

Erhvervslejemålene fik deres helt egen lovgivning, og den hidtidige sammenskrivning med lejelovgivningen for beboelseslejemål blev ophævet. Erfaringerne med loven viser, at især de mindre erhvervsdrivende har vanskeligt ved at forstå og bruge bestemmelserne i erhvervslejeloven.

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Da huslejenævnene ikke som tidligere har kompetence på erhvervslejeområdet er den mindre erhvervsdrivende lejer ved en tvist med udlejer henvist til at føre sin sag i boligretten. Det betyder store udgifter til advokat, samt en lang sagsbehandling. Ofte en periode på et halvt år til et år.

Sagen belaster dermed den erhvervsdrivende unødigt meget. Det er samfundsøkonomisk problem, at mindre danske erhvervsdrivende skal bruge uforholdsmæssige mange kræfter på at få sin ret i selv meget ”små” sager om vedligeholdelsesmangler eller tvister om forbrugsregnskaber.

Lejernes LO forslår derfor, at huslejenævnet i sager, der vedrører mangler i lejemålet og tvister om forbrugsregnskaber, kan træffe afgørelser i tvister mellem mindre erhvervslejere og udlejer.

Formålet er at give parterne i et erhvervslejeforhold mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævnene.

Sagsbehandlingstiden ved huslejenævnene er kort, nævnene er underlagt pligt til vejledning af parterne og officialmaksimen, og sagsomkostninger er lave. Udover den forenkling af konfliktbehandlingen, der følger af forslaget, forventes forslaget at lette presset på boligretterne.

Mindre erhvervslejere kunne for eksempel afgrænses til erhvervslejere, med en omsætning på mindre end 5 mio. kr. om året, hvor det lejede er mindre end 500 m² og hvor der er mindre end 5 ansatte i virksomheden.”

8. V - Regeringens udvalg vedrørende digitalisering

Regeringen har i august 2016 nedsat et udvalg vedrørende fremme af digitalisering. Udvalget er underlagt følgende kommissorium.

”Kommissorium for en arbejdsgruppe om fremme af muligheden for at anvende digital kommunikation i private lejeforhold

Baggrund

Lejelovens § 4, stk. 2, regulerer parternes muligheder for udveksling af digitale dokumenter, hvor lejelovgivningen stiller krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt, der ikke hensigtsmæssigt lader sig udføre på anden måde end skriftligt. Bestemmelsen blev indsat ved L 399 af 28. maj 2003 (Brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen).

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Ved L 310 af 30. marts 2015 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) er der indført nye regler i lejeloven om obligatoriske ind- og fraflytningssyn. Reglerne indebærer bl.a., at lejerens skal have udleveret en fysisk kopi af en synsrapport på synet, hvis lejerens møder op på synet. Det er et ønske fra både lejer- og udlejerensiden, at processen omkring disse syn i højere grad kan gennemføres digitalt.

Formål

I forbindelse med Folketingets behandling af lovforslaget L 97 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) oplyste den daværende boligminister, at ministeriet vil se nærmere på lejelovgivningens forhold til anvendelse af ny teknologi, herunder forbedrede muligheder for at gøre brug af digital kommunikation i leje- forhold.

Formålet er at vurdere, på hvilke områder lejelovgivningen bør tilpasses de mulig- heder, som ligger i en øget anvendelse af den digitale teknologi. Arbejdet skal munde ud i opstilling af en række forslag, som kan indgå i den forestående sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Opgaver

Arbejdsgruppen skal:

- Redegøre for de eksisterende regler i lejelovgivningen, der giver mulighed for at anvende digital kommunikation i den private udlejningssektor.
- Undersøge i hvilket omfang de eksisterende muligheder anvendes i praksis.
- Vurdere, på hvilke områder lejelovgivningen bør tilpasses de muligheder, som ligger i en øget anvendelse af den digitale teknologi, fx i forhold til gennemførelsen af ind- og fraflytningssyn.
- Opstille forslag, som kan indgå i den forestående sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Arbejdsgruppen skal inddrage hensynet til lejernes og udlejerens retssikkerhed i lejeforholdet, herunder:

- Udlejerens behov for at kunne bevise, at nødvendige processkridt er udført.
- Hensynet til lejere, der ikke har de fornødne digitale ressourcer.
- Hensynet til en betryggende proces, der sikrer, at elektroniske dokumenter ikke kan ændres efterfølgende m.v.

Arbejdsgruppen skal færdiggøre sit arbejde inden 31. december 2016.

Arbejdsgruppen har følgende sammensætning:

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Universitetsjurist som formand, én repræsentant fra hhv. lejer- og udlejersiden samt én repræsentant fra Digitaliseringsstyrelsen.”

Fra lejersiden repræsenterer forbundet juridiske konsulent Anders Svendsen Lejernes LO.

Udlændinge- Integrations- og Boligministeriet varetager sekretariatsfunktionen for arbejdsgruppen.

9. V - Regeringens udvalg vedrørende fremme af ejerlejligheder

Regeringen nedsatte d. 29. juni 2016 et udvalg, som skal se på mulighederne for at gøre ejerlejlighedsloven mere tidssvarende. Erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen har udpeget Professor Hans Henrik Edlund til at stå i spidsen for udvalget.

Udover formand Hans Henrik Edlund og tre ekspertmedlemmer, består udvalget af 10 medlemmer, som er blevet indstillet af en række organisationer og myndigheder. Udvalget skal aflevere sine anbefalinger, herunder et udkast til en moderniseret ejerlejlighedslov, inden 1. oktober 2017.

Udvalget har fået følgende oplæg og kommissorium af regeringen:

”Kommissoriets baggrund

Danmark har i dag et boligmarked med et varieret boligudbud, og det er centralt med en tidssvarende og tilpasset regulering heraf. En modernisering af dele af boligmarkedet vil kunne give ejere af ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder, så reglerne ikke stiller sig i vejen for borgernes ønsker og behov.

Ud af landets ca. 2,7 mio. boliger er ca. 50 pct. ejerboliger, ca. 22 pct. almene boliger, ca. 18 pct. private lejeboliger og ca. 8 pct. andelsboliger. Antallet af ejerlejligheder udgør ca. 267.000 svarende til knap 20 pct. af ejerboligerne, hvoraf ca. 123.000 er beboet af ejeren, ca. 124.000 beboet af en lejer og ca. 20.000 ubeboet eller lign. (jf. Danmarks Statistik).

Ejerlejlighedsloven

Ejerlejlighedsloven regulerer, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder og opstiller nogle grundlæggende regler for ejerforeninger. Loven indeholder bl.a. nogle forbud mod opdeling af ejendomme, herunder dels et forbud mod opdeling af ejendomme opført før 1. juli 1966, og dels et forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

ejerlejligheder. Loven er således med til at regulere, hvor stor en del af det danske boligmarked der potentielt kan bestå af ejerlejligheder, og har dermed betydning for fordelingen af boligformer i den danske boligmasse, der i dag er bred.

Ejerlejlighedsloven stammer fra 1966, og der er siden foretaget omkring 20 lovændringer. Der har typisk været tale om mindre ændringer, herunder justering af lovens anvendelsesområde og indsættelse af bestemmelser om opdeling af særlige bygningstyper i ejerlejligheder.

De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidssvarende. Der vil med en modernisering af ejerlejlighedsloven kunne sikres en tidssvarende, enkel og sammenhængende lov, der er mere tilgængelig for brugerne.

En eventuel ophævelse af forbuddene mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder vil formentlig få væsentlige konsekvenser for udbuddet af boliger.

For lejeboligmarkedet vil en udvidet mulighed for at opdele de ældre private udlejningsejendomme kunne medføre en væsentlig reduktion i udbuddet af billige lejeboliger.

For andelsboligmarkedet vil en opdeling af andelsboliger give andelshaverne mulighed for at realisere en større kapitalgevinst ved salg, end tilfældet er i dag. Dette vil formentlig få væsentlige konsekvenser for udbuddet af andelsboliger i fremtiden.

Det bemærkes, at det – som led i modernisering af ejerlejlighedsloven – også vurderes hensigtsmæssigt at undersøge den statslige fastsatte normalvedtægt, der regulerer vedtægtsregler for ejerforeninger i de tilfælde, hvor der ikke er fastsat særlige individuelle vedtægtsregler.

På baggrund af ovenstående nedsættes et udvalg, der skal vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere dele af boligmarkedet.

Udvalgets arbejde

Udvalget vil få til opgave at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov, herunder belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering. Det overordnede formål med moderniseringen er at sikre, at ejerlejlighedsloven:

1. Er tidssvarende.
2. Understøtter brugernes behov.
3. Er mere enkel og overskuelig.

Udvalget skal foretage en gennemgang af hele ejerlejlighedsloven med særligt fokus på følgende tre elementer:

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

1. Forbud mod opdeling af diverse ejendomme og bygninger

Loven indeholder et forbud mod opdeling af beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og som indeholder mere end to beboelseslejligheder, idet beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, som udgangspunkt kan opdeles i ejerlejligheder. Loven indeholder også et forbud mod at opdele landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, selvom de er opført efter 1. juli 1966.

Udvalget skal vurdere muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger.

Udvalget skal i sin vurdering af muligheder og konsekvenser foretage analyser af, hvad det vil betyde for udbuddet på boligmarkedet, herunder prisdannelsen, hvis det bliver muligt at opdele hele eller dele af en ældre bygningsmasse bestående af lejligheder i ejerlejligheder. Udvalget skal endvidere foretage økonomiske analyser af betydningen for bolig- og boligfinansieringsmarkedet, herunder udbuddet af de forskellige boligformer, hvis der bliver øget mulighed for at opdele flere ejendomme og bygninger i ejerlejligheder samt afdække fordelingspolitiske effekter.

2. Normalvedtægten

Ved siden af reglerne i ejerlejlighedsloven reguleres en ejerforening af foreningens vedtægter. Ifølge loven har erhvervs- og vækstministeren hjemmel til at fastsætte en normalvedtægt for ejerforeninger. Den nuværende normalvedtægt er fra 2004 og finder anvendelse, hvis der ikke er vedtaget særlige individuelle vedtægtsregler i den enkelte ejerforening. Mange ejerforeninger har selv tilføjet en række vedtægtsbestemmelser i de individuelle vedtægter, som udspringer af etableret retspraksis eller et generelt behov.

Udvalget skal vurdere muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres, eller om det kan overlades til det private marked selv, herunder foreningerne og interessenterne på området, at fastsætte en form for normalvedtægt.

3. Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur

Udvalget skal foretage en systematisk gennemgang af lovens bestemmelser med henblik på at modernisere og tilpasse sproget, simplificere lovens strukturelle opbygning og vurdere, hvorvidt der er regler, som kun har ringe betydning i praksis og dermed er overflødige. Endvidere skal udvalget se på, om der kan skabes en mere hensigtsmæssig opdeling af bestemmelserne i § 10.

Udvalgets sammensætning

Udvalget sammensættes af i alt 14 medlemmer inkl. formanden:

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

Formand

Formanden udpeges af erhvervs- og vækstministeren

Interesserter

Syv medlemmer udpeges af erhvervs- og vækstministeren efter indstilling fra følgende interesseorganisationer:

- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Danske Advokater/Advokatrådet i fællesskab
- Den Danske Landinspektørforening
- Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening og Danske Udlejere i fællesskab
- Kommunernes Landsforening
- Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforening i fællesskab
- Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Finansrådet i fællesskab

Ekspertes

Erhvervsministeren udpeger tre eksperter i boligøkonomi og/eller ejendomsret

Myndigheder

Tre medlemmer udpeges af erhvervs- og vækstministeren efter indstilling fra Erhvervs- og Vækstministeriet, Finansministeriet og Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Øvrige relevante myndigheder vil blive inddraget i arbejdet efter behov.

Udvalgets sekretariatsfunktion varetages af Erhvervs- og Vækstministeriet, herunder Erhvervsstyrelsen. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet yder bistand med økonomiske og statistiske analyser og yder bidrag til diverse konsekvensvurderinger ved eventuelle forslag til ændringer af ejerlejlighedsloven.

Udgifter forbundet med udvalgets arbejde samt opfølgning på udvalgets anbefalinger afholdes inden for Erhvervs- og Vækstministeriets eksisterende økonomiske rammer.

Tidshorisont

Udvalget skal aflevere sin rapport med anbefalinger, herunder et udkast til ny ejerlejlighedslov med bemærkninger eller udkast til ændringsforslag med bemærkninger til den gældende lov inden udgangen af tredje kvartal 2017.

Ministeren udpegede følgende medlemmer af udvalget:

- Hans Henrik Edlund (formand), professor ved Aarhus Universitet, Juridisk Institut
- Mette Neville, professor ved Aarhus Universitet, Juridisk Institut

Boligpolitisk beretning 4 kvartal 2016

- Morten Skak, lektor ved Syddansk Universitet, Institut for Virksomhedsledelse og Økonomi
- Christian Bjørnskov, professor ved Aarhus Universitet, Institut for Økonomi
- Jan Hansen, direktør i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Iben Mai Winsløw, advokat, indstillet af Danske Advokater og Advokatrådet
- Torben Juulsager, formand i Den Danske Landinspektørforening
- Lars Brondt, direktør i Ejendomsforeningen Danmark
- Erling Friis Poulsen, afdelingschef i Kommunernes Landsforening
- Helene Toxværd, landsformand for Lejernes Landsorganisation
- Lotte Pia Møllerup, afdelingschef i Realkreditrådet
- Jesper Engbjerg, fuldmægtig i Finansministeriet
- Pia Scott Hansen, chefkonsulent i Udlændinge-, Integration og Boligministeriet
- Line Nørbæk, kontorchef i Erhvervs- og Vækstministeriet

Udvalget har holdt sine første møder. Landsorganisationens juridiske konsulent, Anders Svendsen deltager som suppleant for formanden Helene Toxværd. Udvalget har nedsat et økonomi-underudvalg. Her deltager landsorganisationen cheføkonom, Jesper Larsen