

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

Perioden fra d. 10. juni 2010 til d. 25. august 2010

	Indholdsfortegnelse	Side
1.	Den politiske situation	
2.	Den samfundsøkonomiske situation	
3.	Udviklingen på boligmarkedet	
4.	Lejelovsforhandlinger	
5.	Regeringens Finanslovsforslag 2011	
6.	Forslag til lov om stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond, L 200 vedtaget	
7.	Boliger til unge og omfanget af tidsbegrænset udlejning	
	Bilag 1 med oversigt over foreklingspunkter fra enighedslisten, som ministeren ønsker udmøntet i lovgivning	

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

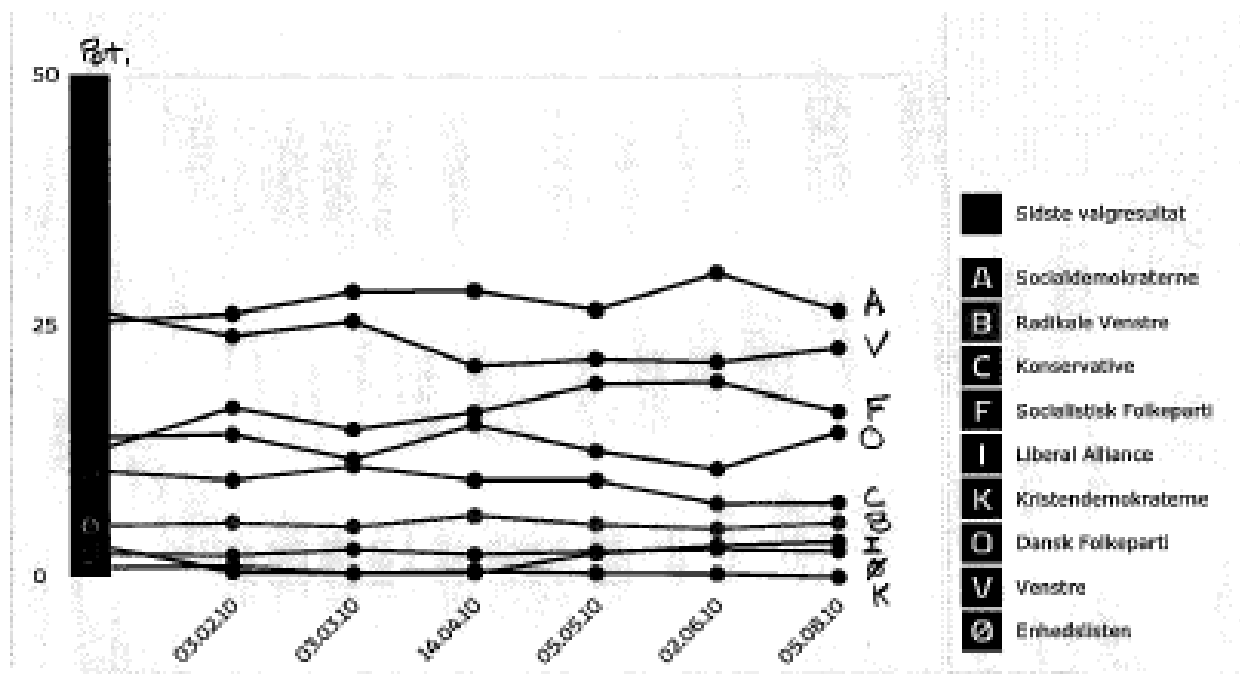
1. Den politiske situation

Målingerne af vælgertilslutningen til partierne viser, at oppositionen bestående af RV, SD, SF og EL ikke længere har et stabilt flertal i befolkningen.

Et valg nu ville blive meget tæt mellem regeringen og dens støttepartier på den ene side og S, SF, De Radikale og Enhedslisten på den anden side. Den 14. juli stod rød blok til 95 mandater og blå blok til 80 mandater, altså et klart forspring.

I august målingerne er de tilsvarende tal 90 og 85. I procent er det 50,9 til oppositionen rød og 48,6 til regeringen og dens støttepartier. Der skal med andre ord kun flyttes få stemmer, før flertallet tipper.

I nedenstående figur ses Greens meningsmålinger frem til og med d. 5. august 2010.



En meningsmålingen fra Epinion viser, at det tilsyneladende især er de unge, som nu vrager S og SF. 25,1 procent af de 18-34-årige stemte på S i juli, 27,4 pct. på SF. Nu er tallene 16,7 og 17,9. Til gengæld vil mere end 30 procent stemme Venstre - det var kun 12 procent for en måned siden.

Også de vælgere, der er i tvivl, hælder mest til at stemme på regeringen med støtter. 42 procent af tvivlerne vil stemme Venstre. Kun 20 procent på Socialdemokratiet. Også SF taber her.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

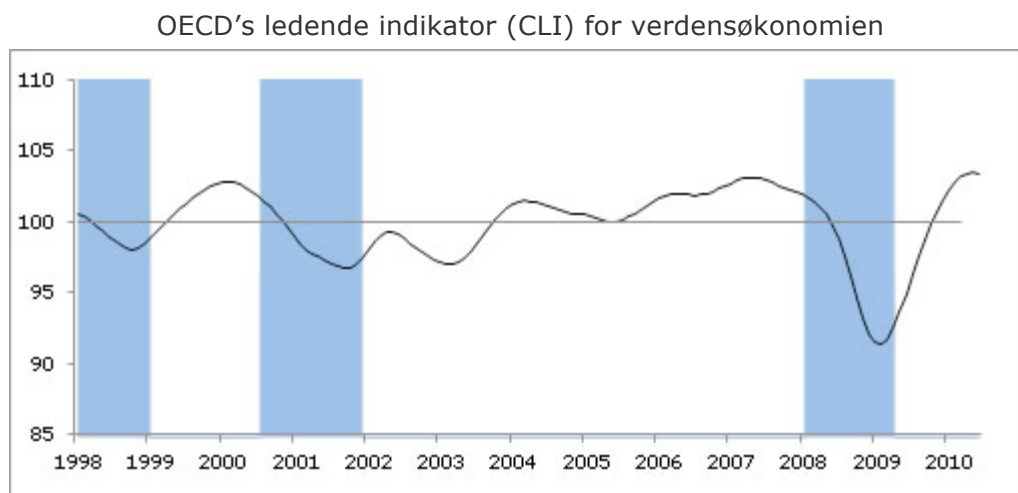
2. Den samfundsøkonomiske situation

I sidste beretning til Hovedbestyrelsen blev udsigterne for dansk økonomi vurderet ud fra den rapport, som blev fremlagt af Det økonomiske råd, også kaldet vismændene, d. 3 juni 2010.

Den viste, at vismændene forventer en markant forbedring af dansk økonomi. Det skulle ses i lyset af, at vismændene forventede, at udlandet trak den dansk vækst op. Ledigheden ville toppe i 2011 med 148.000 ledige. Arbejderbevægelsens Erhvervsråd mente, at vismændene var for optimistiske, fordi mange af vore samhandels partnere er i gang med at bremse op for væksten, fordi der nu gennemføres store finanspolitiske stramninger i mange lande.

Ifølge OECD's nyeste analyse offentliggjort d. 6. august 2010 er konjunkturerne nu ved at vende, sådan at fremgangen i verdensøkonomien måske er nået sin top denne gang. OECD er en forkortelse for Organisation for Economic Co-operation and Development (Organisationen for økonomisk samarbejde og udvikling). OECD er en international organisation bestående af overvejende vestlige lande.

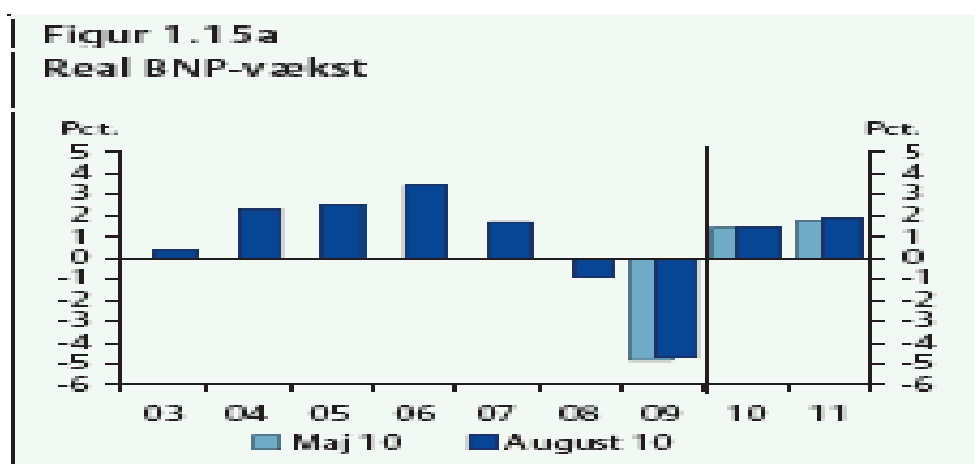
Som det ses af figuren nedenfor viser den ledende økonomiske indikator, at nu en såkaldt top.



Indikatoren er et sammensat og vejet gennemsnit af de ledende landes udvikling. CLI (composite leading indicator) for Frankrig, Italien, Kina og Indien peger alle på en under trenden udvikling i de kommende måneder. Stærkere tegn på udfladning af væksten ses også i Brasilien og Canada, og i USA er CLI negativ for første gang siden feb. 2009. CLI for Japan and Rusland peger på fremtidige fald, medens Tyskland har en robust mere positiv udvikling.

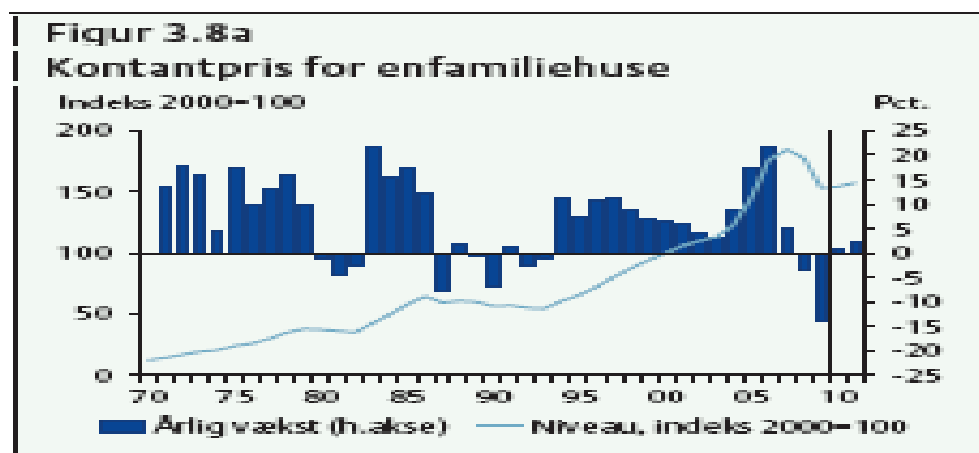
Regeringens finansminister Claus Hjort Frederiksen offentliggjorde d. 24. august regeringens økonomiske redegørelse efterår 2010. Ifølge redegørelsen er dansk økonomi ved at komme i gang igen. Som det ses nedenfor forventes det nu, at væksten i BNP efter augustrapporten fra regeringen vil være ca. 2 pct. i 2011. En klar forbedring efter den katastrofale nedtur 2009 med et vækstfald på 5 procent.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010



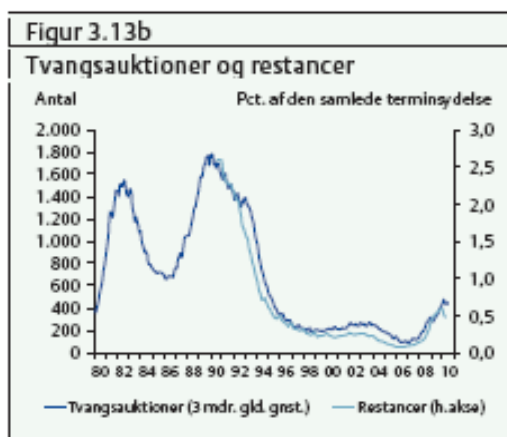
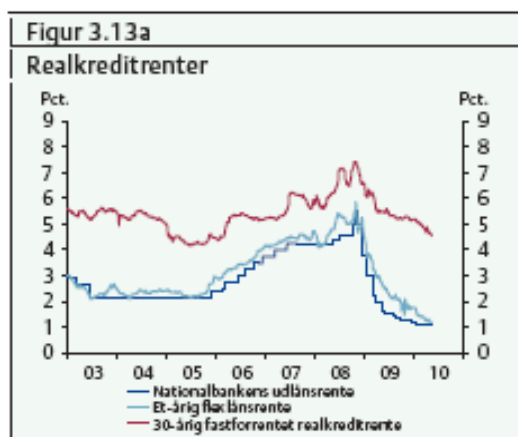
3. Udviklingen på boligmarkedet

Regeringen forventer ifølge sin august 2010 økonomiske redegørelse, at ejerboligmarkedet efter et prisfald på 15 procent i 2009 igen vil vise små prisstigninger. Som det ses af figur 3.8a er ejerboligpriserne (trods prisfaldet i 2009) siden 2001 steget fra indeks 100 til indeks 160, eller en stigning på 60 procent.



Ejerboligmarkedet har lige i øjeblikket stor fordel af den faldende rente. Som det ses i figur 3.13a er den etårige flexrente faldet voldsomt, hvilket har givet mange ejerboligindehavere en betyde lettelse i boligudgiften. (Obs. Det forventes, at renterne vil stige til efteråret)

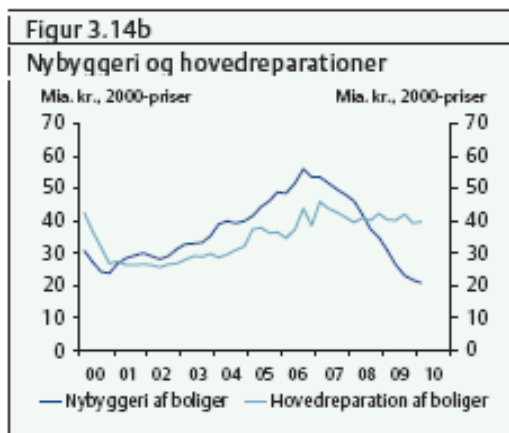
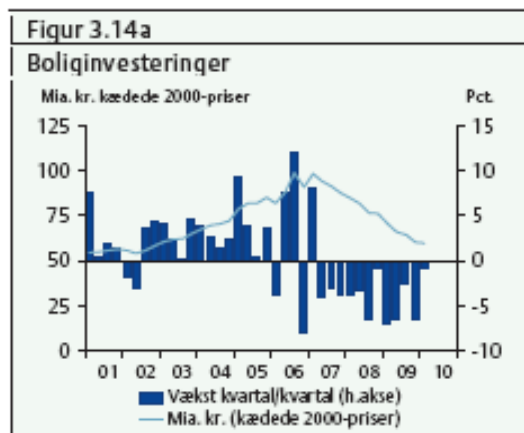
Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010



Kilde: Danmarks Nationalbank, Reuters EcoWin og Realkreditrådet og Realkreditforeningen.

Tvangsauktionerne ligger forsat på et lavt niveau, selv om 09 og 10 har vist en stigning til ca 400 om året.

Boliginvesteringerne har det ikke godt. Det har været store fald på kvartalsvis 3 – 5 procent jf figur 3.14a. Figur 3.14 b viser virkningen på nybyggeriet et styrtdyk ned til en tredjedel af nybyggeriets niveau 2006



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Det støttede byggeri nåede i 2009 sit værste punkt med et samlet omfang på 3000 påbegyndelser.

Regeringen forventer optimistisk, at dette vil rette sig i 2010 og 2011. Forecastet for 2010 er påvirket af, at kommunerne formentlig har fremrykket en række investeringer, fordi nedsættelsen af grundkapitaltilskuddet for kommunerne forventes fjernet fra 2011.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Antal påbegyndte boliger									
Almene									
Familieboliger	3.700	2.200	1.700	1.500	800	500	500	2.000	1.800
Almene ungdomsboliger	500	500	800	400	300	200	100	600	400
Almene ældre- og plejeboliger (inkl. friplejeboliger)	4.400	4.600	4.100	3.400	2.900	2.400	2.100	3.000	3.200
Alment boligbyggeri, i alt	8.600	7.300	6.600	5.300	4.000	3.100	2.700	5.600	5.400
Private									
Andelsboliger	800	600	300	100	0	0	0	0	0
Private ungdomsboliger	0	200	600	400	500	500	300	100	0
Private udlejningsboliger	0	500	400	600	100	0	0	0	0
Støttet boligbyggeri, i alt	9.400	8.600	7.900	6.400	4.600	3.600	3.000	5.700	5.400

Anm.: Antallet af påbegyndelser er for perioden 2003-2009 baseret på de faktiske påbegyndelsestal, mens tallene for 2010-2011 er baseret på en skønnet påbegyndelsesprofil for de faktiske tilsagn, som endnu ikke er påbegyndt samt tilsagnsskøn fra FL10. Profilen for de faktisk påbegyndte støttede boliger kan blandt andet henføres til regeringsinitiativer, navnlig nedsættelse af grundkapitalindsuddet fra medio 2001 til ultimo 2006, støtte til private ungdoms- og udlejningsboliger, plejeboliggarantien pr. 1. januar 2009, samt forhøjelse af maksimumsbeløbene for ældreboliger i visse geografiske områder og nedsat grundkapital for plejeboliger for tilsagn givet fra 1. januar 2008.

Kilde: Socialministeriet.

4. Lejelovsforhandlingerne

Lejelovsforhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne afsluttedes med, at organisationerne d. 28. oktober 2008 fremsendte en enighedsliste på 57 punkter til regeringen.

Regeringen afviste at fremsætte enighedslisten som lovforslag. Ministeren meddelte, at forliget indeholdt for få faktiske og materielle ændringer. Dette blev afvist af organisationerne.

Efterfølgende foreslog ministeren, at der forhandlede en tilkobling af 4 nye punkter (vedligeholdelse, stråmandsudlejning, energi og varslinger). Det ville organisationerne gerne, men da ministeren forlangte en enighed om de fire nye punkter, førend det samlede forslag ville blive fremsat, sagde lejersiden nej til videre forhandlinger, fordi alt pegede på, at vi på denne måde ville komme til at forhandle med en pistol for panden. (Vi ville ikke risikere at blive tvunget ind i ufordelagtige forhandlingsresultater på energiområdet, bare for et sikre, at vores allerede opnåede forlig kunne blive fremsat).

I Folketinget undrede flere og flere politikere sig over, hvorfor ministeren ikke bare fremsatte parternes forlig. Ministeren blev kaldt i samråd herom, og den 9. februar 2010 afholdt boligudvalget i Folketinget et ekspertmøde med organisationerne, hvor organisationerne understregede, at man ønskede det samlede forlig fremsat.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

Efterfølgende skiftede regeringen socialminister, og lige inden sommerferien 2010 gik der rygter om, at ministeren i efterårssamlingen 2010 vil se nærmere på forliget fra organisationerne.

Den 18. august 2010 modtager organisationerne en invitation til et møde med ministeren den 26. august omhandlende ministerens nye forslag til en udmøntning af forligsskitsen. Ministeren tilkendegiver, at regeringen vil fremsætte et lovforslag, hvori indgår 38 punkter fra enighedslisten. Alle punkter vedrørende sammenskrivning af de to love, lejeloven og boligreguleringsloven, og punkter, der omhandler mere gennemskuelighed ved at overflytte en række bestemmelser om fx benyttelse af boliger mv. til anden lovgivning er udeladt. Arbejdet skal være færdigt ultimo september.

I bilag 1 til beretningen er vedlagt oversigten over de 38 punkter.

5. Regeringens finanslovsforslag 2011

Den 24. august offentliggjorde regeringen sit finanslovsforslag for 2011. Finanslovsforslaget for 2011 afspejler i vidt omfang den genopretning af dansk økonomi, som regeringen og Dansk Folkeparti igangsatte med Aftale om genopretning af danske økonomi fra maj. Finansministeren udtaler:

Genopretningsaftalen styrker de offentlige finanser strukturelt med 24½ mia. kr. over de næste tre år svarende til 1½ pct. af BNP.

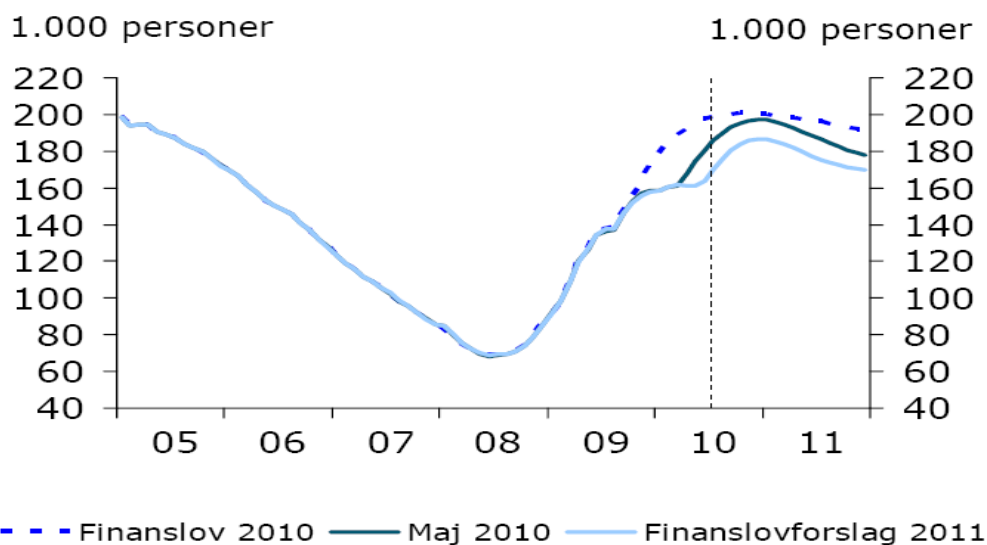
Der tilvejebringes omkring 13½ mia. kr. ved som udgangspunkt at holde ressourcerne til offentlig service i ro i 2011-2013. Udgifter til nye initiativer skal således modsvares af tilsvarende budgetforbedringer på andre områder.

Derudover gennemføres der en række tiltag på skatte- og arbejdsmarkedsområdet, som tilvejebringer yderligere 11 mia. kr. De omfatter suspensionen af den automatiske regulering af beløbsgrænser for skatter mv. i 2011-2013, udskydelse af den planlagte forhøjelse af topskattegrænsen i tre år til 2014, forkortelse af dagpengeperioden til 2 år samt loft over fradrag for faglige kontingenter og forhøjelse af arbejdsgiverbidrag til arbejdsmarkedsformål mv.

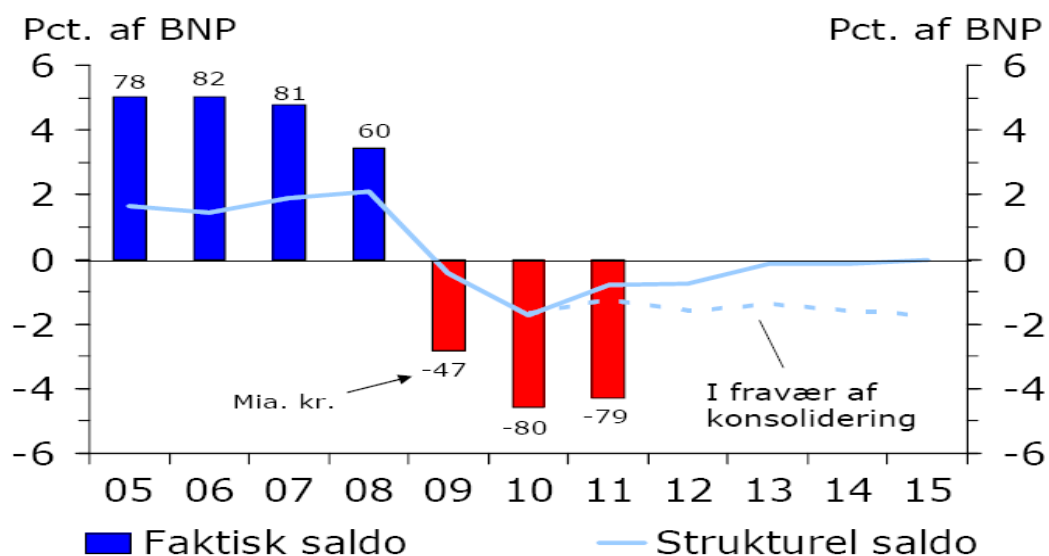
Med aftalen indfris den henstilling, som Danmark modtog fra ECOFIN den 13. juli, om en finanspolitisk stramning på i alt 1½ pct. af BNP i 2011-2013.

Selv om væksten kommer i gang vil ledigheden som det ses i figuren nedenfor stadig være på et højt niveau.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010



Men regeringens besparelser betyder, at underskuddet på statens finanser formindskes.



Medens regeringen naturligvis roser sit eget oplæg til finanslov er der grove hug fra oppositionen. Arbejderbevægelsens Erhvervsråd kritiserer regeringen for at lægge op til en alt for stram og aktivitetsbegrænsende finanslov.

Regeringen lægger ifølge AER med finansloven for 2011 op til en finanslov, der ikke er set strammere siden Kartoffelkuren i 1980'erne. Den helt store forskel fra dengang til nu er imidlertid, at mens økonomien under Kartoffelkuren var overophedet, har den spæde økonomisk vækst endnu ikke bidt sig ordentligt fast. Frem for at genoprette dansk økonomi, risikerer de markante finanspolitiske stramninger at tage luften ud af opsvinget.

Regeringen lægger i finansloven for 2011 op til en finanseffekt på -0,5 pct. point i 2011. En finanseffekt i denne størrelsesorden vil i givet fald være den største finanspolitiske stramning i 25 år. Ikke siden Kartoffelkuren i 1980'erne har der været gennemført en stramning i samme omfang.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

Hertil kommer, at udbetalinger af SP og selvpensioneringskonti yderligere bidrager negativt til aktiviteten med -0,3 %. Alt i alt vil aktivitetsvirkningen i 2011 derfor trække BNP-væksten ned med 0,8 %.

Den helt store forskel på stramningerne under Kartoffelkuren og i dag er, at i modsætning til i midten af 1980'erne, hvor økonomien var overophedet, er dansk økonomi i dag fortsat 'afkølet'. Det ses blandt andet af, at Finansministeriet vurderer, at der fortsat er et stort negativt outputgab i 2011 på -2,8 procent. Det vidner om, at der på nuværende tidspunkt stadig er stor ledig kapacitet i økonomien.

Risikoen ved de markante opstramninger er, at en for stram finanspolitik kan have negative virkning på de spæde væksttegn, der ses enkelte steder i økonomien. I den optik er det ifølge AER en farlig finanspolitisk strategi at tro, at det forkølede opsving er selv bærende allerede i 2011

På boligområdet afspejler den stramme finanspolitik sig i et meget lavt aktivitetsniveau. Som det ses i nedenstående tabel ligger det forventede niveauer for antal tilsagn 500 boliger lavere i 2011 end i 2010.

Forudsat tilsagnsomfang

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<i>Antal boliger pr. tilsagnsørgang</i>										
Familieboliger	-	-	-	-	-	2.000	1.500	1.500	1.500	1.500
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	400	364	364	364	364
Ældreboliger	-	-	-	-	-	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Bemærkninger: Antallet af boliger vedrører de forudsatte tilsagn for årene 2010-2014.

Forudsat tilsagnsomfang

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<i>Antal boliger pr. tilsagnsørgang</i>										
Universitetsnære ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-	145	145	145	145

Bemærkninger: Antallet af boliger vedrører de forudsatte tilsagn for årene 2010-2014.

Finansministeren har i Finanslovsforslag 2011 forudsat, at tyveriet af lejernes opsparing i Landsbyggefonden fortsætter. På side 646 står:

Bidraget på 25 pct. af den samlede ydelsesstøtte er teknisk videreført i 2011-2014. I efteråret 2010 skal der indgås en ny boligaftale om blandt andet Landsbyggefondens medfinansiering af det almene byggeri efter 2010.

6. Regeringens lejelovsforslag om stråmandsudlejning L 200 vedtaget

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

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

og Grundejernes Investeringsfond m.v.. Forslaget er omtalt i den sidste beretning til Hovedbestyrelsen.

Lovforslaget har til formål at forhindre den såkaldte stråmandsudlejning, der er en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelse. Lovforslaget indebærer en afklaring af retsstillingen på området og sikrer en ligestilling af lejeforhold, således at der ikke skelnes mellem at en bolig udlejes til beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse. Dette skal forhindre, at udlejere kan omgå lejelovens regler om lejefastsættelse for lejeboliger. Lovforslaget har endvidere til formål at smidiggøre Grundejernes Investeringsfonds administration og at ophæve overflødige regler om fondens långivning.

Lovforslaget blev enstemmigt vedtaget, dog således, at oppositionen i betænkningen tilkendegav en række forbehold og ændringsforslag, man ville gennemføre, hvis man fik mulighed for det. Loven træder i kraft 1. juli 2010.

Som anført i sidste beretning til Hovedbestyrelsen, er vi ikke tilfredse med lovændringen. Den er et lille skridt i den rigtige retning, men ikke god nok. Derfor har vi arbejdet tæt sammen med oppositionen om ændringsforslag og udarbejdelse af spm. til ministren.

I betænkningen har et mindretal i udvalget (S, SF, RV og EL) således indstillet lovforslaget til vedtagelse med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten skriver i betænkningen, at de er tilfredse med, at der langt om længe bliver taget skridt i retning af at løse problemerne med udlejningsvirksomheder, der udlejer boliger igennem en tredjepart – den såkaldte stråmandsudleje. Stråmandsudleje har været stigende i de seneste år og indebærer, at der, i stedet for at lejligheder udlejes direkte til lejeren, benyttes en mellemmand, der videreudlejer den til beboeren. Hermed bliver der tale om udlejning efter erhvervslejelovens regler, og dermed er lejeforholdet ikke omfattet af boligreguleringsloven eller for den sags skyld lejeloven. Huslejen kan dermed sættes højt uden mulighed for at afprøve den i huslejenævnet. Har lejeren klaget, kan han/hun kun gå til mellemmanden, der i flere tilfælde er lejerens arbejdsgiver eller et familiemedlems firma. Der er også set en række andre tilfælde, hvor store udlejningsvirksomheder har specialiseret sig i at lave stråmandskonstruktioner, der f.eks. presser lejeren til at opgive sine rettigheder igennem brug af tidsbegrænset udlejning, og eksempler, hvor stråmanden går konkurs og lejeren dermed mister sit depositum. Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti har gennem flere år forsøgt at få lejerne sikret bedre i forhold til stråmandsudleje. Partierne fremsatte første gang i 2006 et lovforslag, der skulle lukkehullet i lejelovgivning. Det er derfor med tilfredshed, at partierne konstaterer, at regeringen nu tager skridt i retning af at løse problemerne. Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten er dog bekymrede for, at lovforslaget ikke kommer alle problemerne til livs. Lovforslaget vil gøre op med den model, der gør det lovligt at opkræve for høj husleje, ved at sørge for at alle led i stråmandsudlejningen foregår på samme vilkår – således at det firma, der er mellemmand, også kan få sat lejen ned hos bagmanden. Forslaget vil dog ikke løse problemerne med store organiserede selskaber, der spekulerer i udnyttelse af modellen. For eftersom mange af disse kontrakter er tidsbegrænsede, vil lejeren ikke være tilbøjelig til at klage over lejens størrelse, da det givetvis vil få udlejeren til at undlade at forlænge lejemålet. For at dæmme op for disse problemer har partierne stillet et ændringsforslag, der vil regulere antallet af lejligheder til stråmandsudlejning. Kommunen vil således fremover skulle godkende stråmandskonstruktioner, hvilket vil give mulighed for, at man kan komme spekulationsudlejerne til livs.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

Herudover ønskede S, SF, RV og EL spørgsmål og svar er optrykt i betænkningen.

Spørgsmål 4: Mener ministeren, at lovforslaget vil afhjælpe problemet for en virksomhed, der i sin egenskab af stråmand rejser en sag overfor udlejerens med det resultat, at han fremover bliver bandlyst af udlejerens, og dermed ikke længere har mulighed for at leje hos udlejerens igen?

Svar: Lejerens har altid mulighed for at gå til huslejenævnet og få prøvet huslejen og eventuelt nedsat den. Sådan har det været, siden lejeloven blev indført. Mig bekendt har det ikke ført til, at udlejere baserer deres virksomhed på at sortliste lejere, der benytter en lovfæstet ret til at få afgjort uenighed om lejens størrelse ved huslejenævnet. Jeg kan derfor heller ikke forestille mig, at lovforslaget skulle få den effekt.

Spørgsmål 6: I konstruktioner, hvor stråmanden er en virksomhed, som er oprettet af udlejerens selv, har lejere hidtil haft store problemer med at rejse sagen. Mener ministeren, at dette lovforslag vil afhjælpe dette problem, og at en lejer, som rejser sagen, dermed vil undgå at få problemer med at få forlænget sit tidsbegrænsede lejemål?

Svar: Hvis en udlejer opretter et firma, og udlejer boliger via dette firma med det formål at omgå lejelovens beskyttelsesregler, er jeg overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen underhenvisning til, at der foreligger omgåelse. Jeg er ikke enig i, at lejere hidtil har haft store problemer med at rejse sagen. Hvis det var tilfældet, er jeg sikker på, at Lejernes LO ville sørge for, at der ville blive rejst en retssag herom, som kan danne præcedens i tilsvarende sager. Problemstillingen er ikke ny, og der har været rigelig tid til at få rettens afgørelse i en sådan sag. Lejeloven indeholder regler om tidsbegrænset udlejning. Efter disse regler kan boligretten tilsidesætte et vilkår om tidsbegrænsning, hvis vilkåret ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Samtidigt er det klart, at en lejer, der vil indgå en tidsbegrænset lejekontrakt, må være klar over, at formålet med tidsbegrænsningen er, at lejeforholdet ophører, når lejeperioden udløber. Lejerens kan derfor ikke nødvendigvis have en forventning om, at lejeforholdet fortsættes. Endelig bemærkes, at dette problem ikke relaterer sig til problemstillingen vedrørende spekulativ stråmandsudlejning men til tidsbegrænset udlejning generelt. Disse regler har jeg ingen planer om at ændre.

Spørgsmål 8: Mener ministeren, at dette lovforslag vil løse det problem, hvor udlejer siger til en mulig lejer, at han ikke kan leje lejemålet, medmindre han finder en virksomhed som stråmand, som den mulige lejer kender personligt (f.eks. et familiemedlem), som vil leje lejemålet af udlejerens og udleje til lejeren, og at den pågældende lejer accepterer konstruktionen med en for høj lejefastsættelse? Mener ministeren, at det er sandsynligt, at lejeren efter kontraktens indgåelse med en for høj lejefastsættelse vil bruge lovforslaget overfor en virksomhed/stråmand, som lejer kender personligt?

Svar: Her er vi inde ved kernen af lovforslaget om indgreb imod spekulativ stråmandsudlejning. Svaret på spørgsmålet fremgår da også udtrykkeligt af bemærkningerne til lovforslaget, men gentages for god ordens skyld. Efter gældende regler antages det, at lejeforholdet imellem udlejerens og firmaet er et erhvervsleje-forhold. Hvis lejeren i fremleje-forholdet får lejenedsættelse efter lejeloven for boliger, kan firmaet derfor ikke overvælde lejenedsættelsen på udlejerens. Firmaet vil derfor få et tab på grund af lejerenes berettigede krav om lejenedsættelse. Denne omstændighed og det forhold, at firmaet som en tjeneste er stillet til rådighed af personlig bekendt (f.eks. et familiemedlem), vil få den konsekvens, at lejeren afholder sig fra at forlange lejenedsættelse. Det er netop dette forhold, en spekulativ stråmandsudlejning spekulerer i. Med forslaget ændres forholdene således, at firmaet nu kan overvælde ovennævnte lejenedsættelse på udlejerens, da dette lejeforhold efter ændringen udtrykkeligt er omfattet af lejelovgivningens for

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

boliger og ikke af erhvervslejeloven. Lejeren kan således efter ændringen rejse krav om lejensættelse uden, at dette vil påføre firmaet et tab. Dette er simpelthen hovedformålet med lovforslaget.

Spørgsmål 19: Vil ministeren redegøre for, om ministerens svar på L 200 spørgsmål 6 også gælder den situation, hvor udlejer udlejer flere lejligheder til et firma, som alle fremlejes, og hvor der mellem udlejer og firmaet (stråmanden) er et forretningsforhold, således at stråmandens virksomhed leverer en vare eller tjenesteydelse til udlejer? Og vil ministeren herunder oplyse, om ministeren er overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen? Svar: Hvis en udlejer i stedet for at oprette et firma benytter fx et håndværkerfirma, som er tilknyttet udlejer, og udlejer boliger via dette firma med det formål at omgå lejelovens beskyttelsesregler, er jeg i sagens natur også i dette tilfælde overbevist om, at boligretten vil tilsidesætte konstruktionen under henvisning til, at der foreligger omgåelse.

Spørgsmål 21: Vil ministeren redegøre for, om et enkeltmandsfirma er dækket af lovforslagets formulering» om lejeren er en person eller en virksomhed (juridisk person) mv.«, jf. § 1, stk. 1.? Og vil ministeren herunder oplyse, hvad »m.v.« dækker over?

Svar: Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at formuleringen i lovforslaget er: »...en virksomhed m.v.(juridisk person)«. Denne formulering dækker naturligvis tillige et enkeltmandsfirma. »M.v.« refererer til, at der findes andre eksempler på juridiske personer end virksomheder fx foreninger.

7. Boliger til unge og tidsbegrænset udlejning

Lige efter sommerferien opstod i medierne en interesse for de unges muligheder for at finde en bolig. I den forbindelse udarbejdede på forespørgsel til Ungdommens Analyse Enhed, Danske Studerendes Fællesråd en oversigt over problemstillingen vedrørende behovet for billige boliger til unge. Her påpegede vi følgende:

”LLO opererer ikke med begrebet billige boliger, fordi dette begreb misinformerer om den reelle situation på boligmarkedet. Udviklingen har nemlig vist, at de billige boliger relativt set er ejerboliger og andelsboliger, her viser de økonomiske beregninger nemlig, at boligomkostningerne er mindst.

Derimod bruger vi begrebet betalelige boliger. Der mangler boliger, der kan betales af lavindkomsterne, enlige, unge osv. Udviklingen i betalelige boliger til unge er kendetegnet ved følgende forhold:

Udbudssiden:

Der bygges for få støttede ungdomsboliger i forhold til udviklingen i antallet af unge. Se tabel (red, samme tabel som tabel 3.6 i afsnit 3 ovenfor)

Det privat udlejningsbyggeri af boliger til unge er gået i stå

Tilgangen af private udlejningsboliger består først og fremmest af nyt ejerlejlighedsbyggeri, der ikke kan sælges, og her ligger prisen på 1300 kr. pr kvm, og boligerne er typisk over 85 kvm.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

Derfor bliver disse boliger til dele leje boliger for unge, hvor den ene reelt bor på værelse. (OBS. med 1 mdr. opsigelse)

Bestanden af betalelige private udlejningsboliger til unge bliver mindre og mindre. Hvert år moderniseres ved genudlejning 4000 boliger (Socialministeren mener det halve), Disse boliger får fordoblet (min. siger i genn 70%) deres husleje og lejes i Kbh. ud til 900 til 1000 kr. pr kvm. Dermed er der igen tale om at flere og flere af disse boliger bliver deleboliger. Det anslås af Ministeriet at halvdelen af moderniseringerne sker i Kbh.

Mobiliteten i den ældre betalelige bestand af mindre private udlejningsboliger er drastisk faldet, som følge af forringelserne i bytteretten, fordi boligerne kan tvangsmoderniseres ved bytte.

Herudover formindskes bestanden af private udlejningsboliger som følge af, at boligerne overgår til andelsboliger, hvorefter der ved ekstern afhændelse anvendes en valuarvurdering som prisgrundlag. Dette betyder igen, at de unge ikke har råd til disse boliger.

Bestanden af andelsboliger, der er tilgængelige for unge, formindskes af den ovennævnte øgede brug af valuarvurdering. Dette medfører, at andelsboligens pris mere end fordobles.

Bestanden af ejerlejligheder er ikke tilgængelig for lavindkomsterne og unge i almindelighed, medmindre der er en rig garant bagved. Det er ikke betalelige boliger.

Efterspørgselssiden:

Befolkningsprognoserne viser en stærk stigning i antallet af unge i de kommende år.

De unges betalingsevne vokser ikke med prisudviklingen”

Problemstillingen med boliger til unge voksede i medierne, og på et tidspunkt fik vi mulighed for at sætte focus på det øgede omfang af tidsbegrænsede udlejninger og deleboliger til unge.

Til afklaring af omfanget og karakteren af tidsbegrænsede udlejninger udarbejdede vi følgende redegørelse:

I alt i Danmark findes 2.710.000 boliger (2008). Heraf er 1.050.000 udlejet, der er 200.000 beboede andelsboliger, 1.320.000 boliger er beboet af ejeren og 140.000 ubeboede boliger. Af de 1.050.000 udlejede boliger er 520.000 boliger ejet af en almen boligorganisation og rest 530.000 udlejede boliger, som reguleres af den private lejelovgivning.

Af de 530.000 boliger er ca 60.000 offentligt ejet, dvs 470.000 er ejet af en egentlig privat udlejer . Af de 470.000 udlejede boliger er

116.000 udlejede boliger, der er ejerlejligheder.

77.000 udlejede øvrige enkeltboliger (fx parcelhuse)

30.000 udlejede boliger i tofamiliehuse

50.000 udlejede boliger i små ejendomme med 3-5 lejemål

197.000 udlejede boliger i ejendomme med mere end 5 lejemål.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2010

Det er LLO's erfaring, at især ældre udlejede ejerlejligheder og parcelhuse udlejes tidsbegrænset. Det ses også af, at de fleste boligadvokater råder en udlejer af en ejerlejlighed eller et parcelhus til at lave lejekontrakten tidsbegrænset. (dok. vedlagt)

Af de 116.000 er 70.000 boliger beliggende i ejendomme opført før 1975 (LLO skøn og beregning).

Af de 77.000 udlejede parcelhuse er ca. 30.000 opført før 1975 (rent LLO skøn). Disse parcelhuslejemål er også relevante, fordi det er her, at lejerer ofte kan opnå en stor lejenedsættelse ved at klage over lejen.

Dvs. at der potentielt er 100.000 boliger udlejede ejerlejligheder og parcelhuse, hvor en tidsbegrænsning er oplagt.

En del er udlejede forældre køb er uden tidsbegrænsning, måske ca. 20.000 ud af de 35.000 forældre købte ejerlejligheder. Der er også et antal tidsbegrænsninger, der er velbegrunde (midlertidigt fravær eller lignende).

Så det er måske kun halvdelen af de 100.000 udlejede ejer lejligheder og parcelhuse, der er med en tidsbegrænsning, som måske kunne forlænges, fordi den overvejende skyldes manglende salgsvillighed.

Hertil skal så lægges et skøn over antallet af tidsbegrænsninger i tofamiliehuse og øvrige småhuse. Og et skøn over tidsbegrænsede udlejninger i storbuse, som er knyttet til stråmandsudlejning.

Det endelige skøn er, at ca. 60.000 lejere bor med en tidsbegrænsning, der er ubegrundet og som sandsynligvis skyldes manglende lyst til salg af boligen lige nu og at tidsbegrænsningen typisk er på et eller to år.

Desværre mangler vi til yderligere dokumentation eksempler på ovennævnte tidsbegrænsede lejekontrakter.