

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Beretning

Perioden fra d. 6. juni 2013 til 3. september 2013

Indholdsfortegnelse	
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Lejelovsforhandlingerne
4.	Forslag i Folketinget
4.1	SRSF regeringens forslag til Finanslov 2014
4.2	SRSF regeringens lovforslag om en energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 109
4.3	SRSF regeringens forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering, L 220.
4.4	Forslag til genindførelse og udvidelse af BoligJobordningen og udvidelse af ordningen om skattekreditter for forsknings- og udviklingsaktiviteter, L 216.
5.	Regeringens analyse af boligmarkedet
6.	Regeringens analyse af samspilsproblemet
7.	Udviklingen i boligefterspørgsel og boligbehov
8.	Udviklingen i udbuddet af betalelige små lejeboliger.
9.	Debat om huslejereguleringen

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

1. Den politiske situation

I målingen foretaget 13. til 19. august 2013 af Epinion for DR Nyheder ryger EL tilbage til 10,2 procent af stemmerne, og SD og SF går lidt frem. Dansk Folkeparti går frem til nu 17,8 % af stemmerne, hvilket betyder, at det snart er hver femte vælger, der stemmer på DF.

Blå blok holder et markant flertal på 57,3 % af stemmerne, medens rød blok kun kan mønstre 42,7 % af stemmerne. Blå blok får således 100 mandater, medens rød blok kun får 75 mandater.

Rød blok repræsenteret ved det nogle vil kalde ”ægte” rødt, dvs. SD, SF og EL, kan kun score 60 mandater eller ca. en tredjedel af vælgerne.

		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	15/02 - 2012	6,7	7,2	22,4	9,5	4,1	0,4	32,4	12,2	5,1		
Epinion	27/6 - 2012	13,6	5,8	16,3	8,3	4,5	0,9	33,6	12,8	4,1		
Epinion	22/10 - 2012	9,1	6,8	19,9	7,8	4,2	0,8	31,6	14,7	5,1		
Epinion	29/04 - 2013	14,9	4,1	16,3	8,2	3,7	0,3	30,6	15,7	6,2		
Epinion	13/8 - 19/8	10,2	4,9	18,9	8,7	3,9	0,4	29,3	17,8	5,9		

Note. Kilde DR og Epinion.

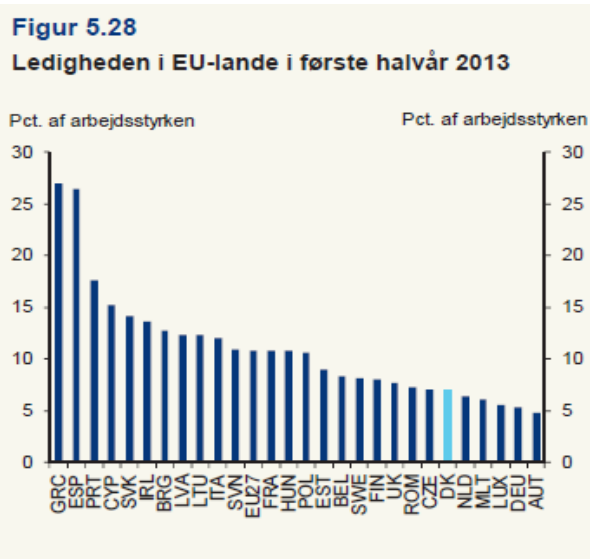
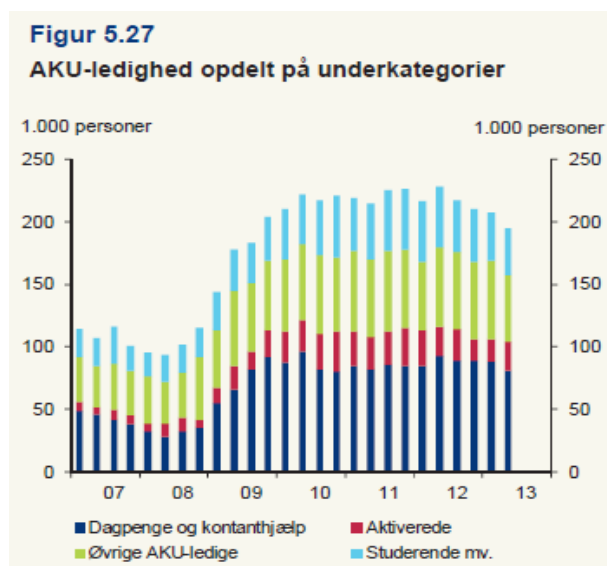
Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

2. Den samfundsøkonomiske situation

Regeringen fremlagde d. 27. august 2013 samtidigt med finanslovsforslaget for 2014 en prognose for Dansk Økonomi 2013 og 2014. Det ses, at væksten i BNP pr. år er meget lav i 2013, men vil stige i 2014. Normalt skal væksten i BNP ligge på ca. 2 %, men hele Europa og hermed også Danmark er hæmmet af lavvækst.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BNP vækst (pct.) i Danmark	1,8	-1,2	-4,7	1,3	1,0	-0,5	0,2	1,6
Offentlig saldo (pct. af BNP)					-2,0	-4,2	-1,7	-2,0
Betalingsbalance (pct. af BNP)					5,6	5,8	5,4	5,7
Bruttoledighed (årgennemsnit)					160	162	154	148
Stigning i lønomk. (pct.)	4,3	4,2	2,9	2,6	2,3	1,9	1,8	2,1
Inflation (pct.)	2,0	3,1	1,4	2,5	2,8	2,4	1,0	1,5
Stigning i kontantprisen (nom)	4,5	-3,7	-13,8	0,4	-2,7	-3,3	3,0	2,5

Underskuddet på den offentlige saldo er nærmere omtalt i afsnittet om Finansloven. Den forventede bruttoledighed, som også omfatter personer i aktivering, udgør i 2014 148.000 personer, og den samlede AKU ledighed, som også omfatter arbejdsparate unge og studerende uden dagpenge og kontanthjælp ligger på knap 200.000 2.kvt. 2013.



Omtalen af udviklingen på boligmarkedet er sidst i denne beretning.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

3. Lejelovsforhandlingerne

Som omtalt i sidste beretning til HB modtog vi den 31. maj 2013 kopi af afdelingschefs Frank Bundgårds svar til Danmarks Lejerforeninger og BOSAM

”I mail af 28. maj 2013 om forhandlingerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen har I fastholdt, at kommissorium og aftaler for indholdet af fase 3 ikke er overholdt, og at I ikke ønsker at gå i gang med at forhandle om udmøntning af fase 3, før ministeriets notat om elementer i fase 3 er bragt i overensstemmelse hermed.

Samtidig har alle 5 organisationsformænd gennem Lejernes LO sendt en mail af 28. maj 2013, hvori der anmodes om, at ministeriet ikke afslutter forhandlingerne, før ministeriet er gjort bekendt med resultatet af et snarligt møde mellem alle organisationerne om, hvordan det hindres, at det hidtidige arbejde har været forgæves.

Som tidligere meddelt er det ministeriets opfattelse, at indholdet af fase 3 bl.a. i lyset af organisationernes ønske om samlet balance i forslagene i en fase mellem lejere og udlejere ligger inden for rammerne for forenklings- og moderniseringsforhandlingerne.

Jeg mener derfor stadig, at hvis én eller flere af organisationerne ikke er villige til at diskutere udmøntningen af de 6 elementer, der er indeholdt i ministeriets notat af 8. maj om elementerne i fase 3, må det tages som udtryk for, at den eller de pågældende organisationer ikke har en reel vilje til at gennemføre det aftalte forhandlingsforløb, og at forudsætningerne for en fortsættelse af forløbet derfor er bortfaldet.

Jeg har sendt kopi af dette brev til de øvrige formænd.”

Vi svarede på dette brev ved i fællesskab med de øvrige organisationer, igen på LLO's initiativ, at sende følgende mail af 4. juni 2013 ministeren, Carsten Hansen.

”Kære Carsten Hansen, de involverede organisationer på såvel lejer- som udlejerside har på et møde den 3. juni drøftet udspillet af 8. maj, organisationernes svar samt ministeriets reaktion på disse.

Vi har naturligvis især drøftet brevene af 24/5 og 31/5, hvori ministeriet tilkendegiver, at ministeriet anser forudsætningerne for en fortsættelse af forhandlingerne for bortfaldet. Samtlige fem organisationsformænd skal på den baggrund anmode om et snarligt møde med deltagelse af dig selv og relevante embedsmænd.”

I brev af 7. juni 2013 svarer Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen følgende:

”Tak for jeres mails senest af 4. juni 2013 om det videre arbejde med modernisering og forenkling af lejelovgivningen.

Ministeriet vil naturligvis altid være parat til drøftelser herom, og afdelingschef Frank Bundgaard vil som formand for Hovedudvalget snarest indkalde jer til et møde i Hovedudvalget for at drøfte sagen.

Når mødet har været afholdt, vil jeg drage min konklusion med hensyn til, om der på alle de 6

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

områder, der er skitseret i ministeriets notat af 8. maj 2013, er det fornødne grundlag for at gå i gang med at drøfte og nå til enighed om udmøntning af de foreslåede forenkling- og moderniseringsforslag i lovbestemmelser.

Ministeriet vil naturligvis under alle omstændigheder fortsætte arbejdet med forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som jeg prioriterer højt.”

I brev af 17. juni 2013 meddeler Afdelingschef Frank Bundgaard formændene for lejer- og udlejerorganisationerne følgende:

”I mail af 11. juni 2013 har Bodil Kjærum på Danmarks Lejerforeningers (DL) vegne meddelt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at DL alene har givet tilsagn om at deltage i et møde med ministeren og ikke i et møde i Hovedudvalget uden ministerens deltagelse. DL lægger til grund for sin holdning til mødet i Hovedudvalget, at det skal ske på grundlag af brevet og notatet af 8. maj 2013 om elementerne i fase 3 i forhandlingerne vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

DL meddeler samtidig, at svaret fra 17. maj 2013 til ministeriet fastholdes, dvs. at der afventes en ny mødeinvitation med et forhandlingsgrundlag, der respekterer kommissorium og hidtidige aftaler, og at DL som angivet i brev fra LLO på de 5 organisationers vegne gerne deltager i drøftelser med ministeren.

Ministeren tilkendegav i brev af 7. juni 2013 som svar på organisationernes brev af 4. juni 2013, at jeg ville indkalde jer til et møde i Hovedudvalget, således at han efter mødet ville kunne drage sin konklusion med hensyn til, om der på alle 6 områder i notatet af 8. maj 2013 er det fornødne grundlag for at gå i gang med at drøfte og nå til enighed om udmøntning af de foreslåede forenkling- og moderniseringsforslag i lovbestemmelser.

Jeg må på baggrund af DL's mail af 11. juni 2013 konstatere, at DL som den eneste af organisationerne ikke er villige til at diskutere udmøntningen af de 6 elementer, der er indeholdt i ministeriets notat af 8. maj om elementerne i fase 3. Det tager jeg som udtryk for, at DL ikke har en reel vilje til at gennemføre det aftalte forhandlingsforløb, og at forudsætningerne for en fortsættelse af forløbet derfor er bortfaldet.

*Det vil jeg som formand for Hovedudvalget meddele ministeren.
Med venlig hilsen Frank Bundgaard”*

I brev af 17. juni 2013 meddeler Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen formændene for lejer- og udlejerorganisationerne følgende:

”Kære alle,

Skiftende ministre og ministerier for boligområdet har siden efteråret 2005 forhandlet med lejer- og udlejerorganisationerne om en modernisering og forenkling af lejelovgivningen. I 2007 blev det overladt til organisationerne selv at blive enige om, på hvilke punkter lejelovgivningen kunne forenkles og moderniseres, idet det ikke forud var lykkedes at finde frem til et resultat, som organisationerne kunne acceptere. Organisationerne afleverede herefter i oktober 2008 en

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

enighedsliste, der omfattede 57 punkter, som organisationerne var enige om ville forenkle og modernisere lejelovgivningen.

Der har gennem den forløbne periode været sonderinger af mulighederne for en udmøntning af disse enighedspunkter i lovgivning, men organisationerne kunne i sidste ende ikke alle acceptere de krav, ministeren stillede til at give en sammenskrevet lejelov den tilstrækkelige tyngde. På baggrund heraf blev der aftalt et faseopdelt forhandlingsforløb, hvor vi gennem 5 faser ville nå gennem en udmøntning af organisationernes enighedsliste og tilføre enighedslistens forslag tilstrækkelig indholdsmæssig tyngde. Organisationerne tilsluttede sig dette.

De to første faser af forhandlingsforløbet blev afsluttet med udgangen af 2012, selvom det dog ikke fuldt ud lykkedes organisationerne at anvise finansiering af nogle af forslagene uden udgifter for det offentlige.

Ministeriet præsenterede den 8. maj 2013 i overensstemmelse med det aftalte forhandlingsforløb organisationerne for de seks elementer, vi ønsker skal indgå i fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb. Elementerne er centreret om væsentligt forenklede og moderniserede regler for vedligeholdelse og forvarsling af lejeforhøjelser.

Fra Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere og LLO har vi fået positive tilsagn om at drøfte de foreslåede seks punkter, mens Danmarks Lejerforeninger og BOSAM i mail af 17. maj 2013 har tilkendegivet, at organisationerne ikke er parate til at forhandle videre på grundlag af ministeriets udmelding af 8. maj 2013.

LLO har efterfølgende den 28. maj 2013 på vegne af alle organisationerne opfordret til, at ministeriet ikke konkluderede på, om forhandlingsforløbet kunne fortsætte på dette grundlag, før organisationerne havde holdt møde. Jeg har derfor afventet udfaldet af jeres interne møde. Desværre har det vist sig, at der ikke på dette møde var enighed blandt organisationerne om at drøfte de seks elementer i fase 3.

Senest har ministeriet på baggrund af mit brev af 7. juni 2013 og en indkaldelse til møde i Hovedudvalget den 11. juni 2013 modtaget en tilbagemelding fra Bodil Kjærsum på Danmarks Lejerforeningers (DL) vegne. Heri meddeler DL, at svaret fra 17. maj 2013 til ministeriet fastholdes.

Jeg synes, at jeg allerede har strakt mig langt med hensyn til at udmønte jeres enighedsliste i lovgivning, men må desværre nu konstatere, at der ikke i alle organisationer er en afgørende vilje til at nå et resultat, som har den fornødne tyngde til at forenkle og modernisere lejelovgivningen.

Jeg må derfor beklageligvis konstatere, at forudsætningerne for det faseopdelte forløb ikke længere er til stede. Jeg vil derfor nu gå i gang med at udarbejde et lovforslag primært med udgangspunkt i de elementer, der indgår i notatet af 8. maj om indholdet af fase 3. Selvom det desværre ikke lykkedes at gennemføre hele det faseopdelte forløb, vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke for den konstruktive indsats og det store arbejde, organisationerne har leveret i de to første faser af forløbet. Det er naturligvis min hensigt i det kommende lovforslag at trække på resultaterne heraf. Jeg håber derfor også, at vi kan indgå i en fornuftig dialog om forslaget, således at vi også fremover får mulighed for at udnytte jeres ekspertise i et konstruktivt samarbejde.”

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Vores kommentar til sammenbruddet i forhandlingerne er bedst udtrykt ved følgende jf. formand Helene Toxværd's leder i Vi Lejere nr. 3 2013.

”Forhandlingerne om en ny lejelov er igen gået i stå. Det betyder, at praktikerne (altså udlejer- og lejerorganisationerne) er ude af forhandlingsforløbet og nu bare kan vente på ministerens udspil til en lovændring.

Forhandlingssammenbruddet efter 8 - til tider yderst vanskelige - år er et stort tab - ikke mindst for lejerne og os i lejerbevægelsen. Det er et tab og tillige meget skuffende i en situation, der ellers var på rette kurs. For de to første faser om de såkaldte materielle ændringer - paragrafændringer i lejeloven - er forhandlet på plads. Det var de allerede ved årsskiftet 2012/2013. Herefter ventede vi bare på, at ministeriet skulle fremlægge sine forslag til fase 3, hvilket så langt om længe skete i maj.

Ministeriets udspil var på mange måder interessant og indeholdt mange punkter, der nok var en forhandling værd. Men ét af forhandlingspunkterne - et punkt om en fremtidig nettopprisregulering af lejen - adskilte sig markant, da dette falder udenfor forhandlingskommissoriet og som sådan vil betyde et helt nyt regime for fremtidige lejevarslinger.

Dette er selvfølgelig ikke acceptabelt, og vi meddelte derfor ministeriet, at sådanne drøftelser bør pilles ud af ministeriets liste med punkter til forenklingsforhandlingerne og i stedet forhandles separat - eventuelt sammen med andre forslag i relation til en fremtidig lejefastsættelse og -regulering.

Dette synspunkt delte de øvrige lejerorganisationer, men til forskel fra os meddelte de ministeriet, at de ikke ønskede at møde op til forhandlinger, før ministeriet havde fremsendt en ny forhandlingsliste – uden nettopprisreguleringen.

Derefter var der skriverier og kontakter frem og tilbage men afslutningen blev, at ministeriet meddelte, at man tog tilbagemeldingen som et udtryk for, at de pågældende organisationer ikke havde en reel vilje til at gennemføre det aftalte forhandlingsforløb, og at forudsætningerne for en fortsættelse af forløbet derfor var bortfaldet!

Hvis nogle på baggrund af ovenstående tænker, at dette forløb må have en sammenhæng med sommervarmen, forstår jeg det godt. Men forhandlingsforløbet skete længe før sommervarmen for alvor satte ind. I LLO holdt vi hovedet koldt. Men nu venter vi igen og denne gang på et egentligt lovforslag, som organisationerne qua forhandlingssammenbruddet som udgangspunkt ikke har nogen indflydelse på. Det er, uanset hvordan man vender og drejer det, et tab.”

4. Forslag i Folketinget.

4.1 SRSF regeringens finanslovsforslag 2014

Den 27. august 2013 fremlagde regeringen sit finanslovsforslag for 2014.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Centrale elementer i finanslovsforslaget for 2014

Vækst og Job

- Regeringens økonomiske politik løfter den private beskæftigelse med 15.000 personer i 2014.
- Den økonomiske politik løfter aktiviteten med knap ½ pct. af BNP.
- De offentlige investeringer løftes til 44 mia. kr. i 2014 (41¼ mia. kr. i 2013). Blandt andet igangsættes byggeri af ny Storstrømsbro og Holstebromotorvejen mv.
- Fokus på vækst og job balanceres med en indsats for ledige i risiko for at opbruge dagpengereetten.

Ny velfærd

- Samlet vækst i det offentlige forbrug på 0,5 pct. i 2014. Det giver plads til op til 2.000 flere ansatte i den offentlige sektor.
- Markant løft af sundhedsområdet med 1,5 mia. kr. i kommuner og regioner i 2014.
- Styrkelse af den tidlige og forebyggende indsats over for socialt udsatte børn og unge (70 mio. kr. årligt i 2014-2017) og satspulje rettet mod bl.a. psykisk syge og handicappede (350 mio. kr. i 2014).

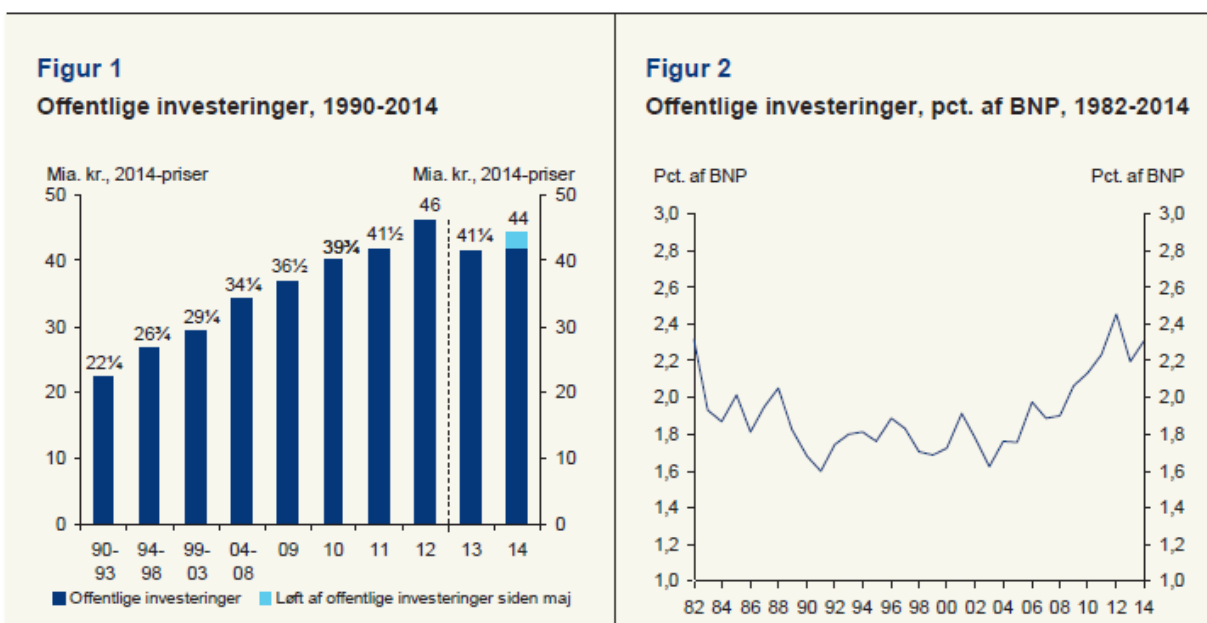
Hånd om fremtiden

- Samlede investeringer i uddannelse (taxametertilskud mv.) og SU løftes til 54,4 mia. kr. i 2014 (52,1 mia. kr. i 2013).
- Folkeskolereform (i alt 4,5 mia. kr.) og kommende reform af erhvervsuddannelse (reserve på i alt 1 mia. kr. i 2014-2017).
- Styrkelse af den massive indsats for grøn omstilling af Danmark (0,2 mia. kr. årligt i 2014-2017).

Efter regeringens skøn er der aktuelt udsigt til et faktisk offentligt underskud i 2013, der ligger inden for EU's grænse på 3 pct. af BNP. Samtidig er der udsigt til en strukturel forbedring af de offentlige finanser på 1½ pct. af BNP fra 2010 til 2013. Dermed efterleves EU's strammingskrav.

Som vist i Fig. 1 nedenfor øger regeringen de offentlige investeringer til 44 mia. kr. i 2014, således at de historisk, som det ses i fig. 2, ligger meget højt, - på 2,3 pct. af BNP.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

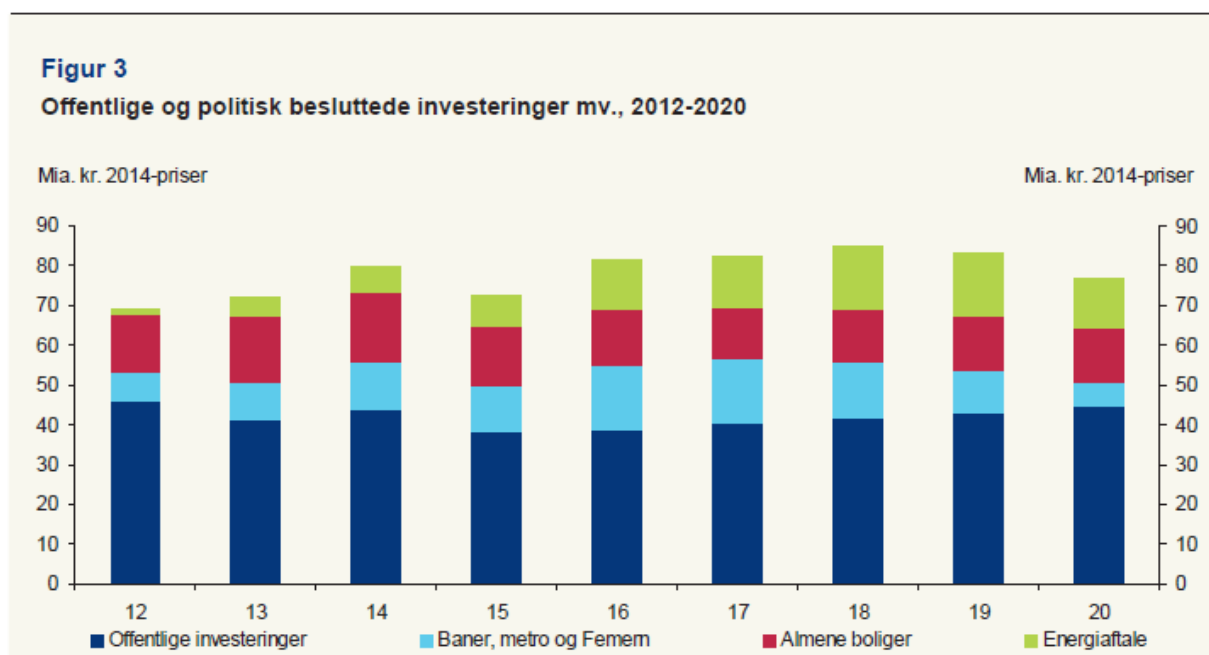


Kilde: Danmarks Statistik og egne skøn.

Kilde: Danmarks Statistik og egne skøn.

I figur 3 nedenfor ses, at det er en stor en del af de samlede investeringer i årene 2012 - 2020, der betales af lejerne i den almene sektor.

I



I de offentlige udgifter indgår genindførelsen af BoligJobordningen i 2013 og 2014, samt en udvidelse af ordningen til også at omfatte sommer- og fritidshuse. BoligJobordningen bidrager ifølge regeringen til at øge efterspørgslen efter arbejdskraft i især små og mellemstore håndværks- og servicevirksomheder og medvirker dermed til at understøtte vækst og beskæftigelse på den korte bane.

Regeringen skriver; ”Samtidig betyder genindførelsen af BoligJobordningen, at husholdningerne både i 2013 og 2014 får støtte til vedligeholdelse og istandsættelse af både deres almindelige

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

bolig og sommer- og fritidshuse, samt bedre mulighed for at betale sig fra tidskrævende dagligdagsopgaver som f.eks. rengøring, vinduespudsning og havearbejde.” Der er intet om den forventede fordeling af udnyttelsen på ejere og lejere.

Regeringen oplyser, at den har som mål, at 60 pct. af en ungdomsårgang tager en videregående uddannelse. Derfor arbejdes der også for at sikre gode boligforhold og en rimelig husleje for unge under uddannelse. Regeringen fremhæver, at den allerede har sænket kommunernes grundkapitalindskud, og dermed gjort det billigere for kommunerne at opføre nye ungdomsboliger.

I finanslovsforslaget 2014 afsætter regeringen midler til, at tomme familie- og ældreboliger kan omdannes til ungdomsboliger med en rimelig husleje ved at der afsættes 21 mio. kr. i 2014, og 10 mio. kr. årligt i 2015 og 2016 til finansiering af sådanne initiativer.

Uforbrugte midler og frigivne midler fra initiativer, der ophører, har gjort, at satspuljen for 2014 indeholder 344 millioner kroner. Her vil regeringen udmønte midlerne til fire områder, hvor et af dem skal omhandle en styrkelse af indsatsen i udsatte boligområder, for blandt andet at hjælpe unge hjemløse.

4.2 SRSF regeringens lovforslag om en energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, L 109

Formålet med lovforslaget, der blev fremsat d. 19. december 2012, er ifølge regeringen at gøre det lettere og mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Desuden er det formålet at give udlejere en større sikkerhed for, at det forventede afkast faktisk opnås. For lejere giver lovforslaget mulighed for at opnå lavere energiudgifter, som vil svare til og i nogle tilfælde efter Regeringens opfattelse, mere end opveje den modsvarende huslejestigning. Desuden kan det give lejere større boligkomfort og større sikkerhed for, at de lovede energibesparelser også viser sig i praksis.

Lovforslagets seks hovedelementer er disse:

- Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer
- Aftalt grøn byfornyelse
- Energikrav som betingelse for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2
- Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser
- Forhøjelse af råderetsbeløbet
- Udlejers adgang til at kræve, at der opsættes vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Lovforslaget er en udmøntning af energiaftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti), Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti, hvad angår energibesparelser i private lejeboliger. Aftalen blev efterfølgende bekræftet i et mere detaljeret forlig mellem parterne.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Forliget blev udmøntet i et lovforslag, der blev sendt i høring hos organisationerne. Vi har i den forrige beretning til HB omtalt høringsudkastet, som ministeren valgte, uanset vort høringssvar, uændret at fremsætte som lovforslag.

Vi har efterfølgende haft drøftelser med partierne, herunder Enhedslisten, og vi har i den forbindelse bistået med spm. til ministeren med henblik på at afklare mangler mv. i lovforslaget.

Forslaget, der skulle have været vedtaget i forårssamlingen 2013, blev på grund af uenighed om tolkning af forligsteksten, udskudt til efter sommerferien.

Minister for By, Bolig og Landdistrikter Carsten Hansen har her efter sommerferien indledt drøftelser med regeringens støtteparti EL og med oppositionen med henblik på at få forslaget vedtaget.

4.6 SRSF regeringens forslag om forhøjelse af Landsbyggefondens investeringsramme for 2013 til renovering, L 220.

Lovforslaget, der blev fremsat af Minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen (S) d. 22. maj 2013, medfører, at Landsbyggefondens investeringsramme til renovering forhøjes ekstraordinært i 2013 med 4.000 mio. kr., således at den i alt udgør 5.958 mio. kr. (2013-priser). Lovforslaget er kommenteret i de forrige beretninger til HB. Lovforslaget blev vedtaget af et enigt folketing d. 27. juni 2013.

4.7 Forslag til genindførelse og udvidelse af BoligJobordningen og udvidelse af ordningen om skatte kreditter for forsknings- og udviklingsaktiviteter, L 216.

Lovforslaget, der blev fremsat den 17. maj af Skatteminister Holger K. Nielsen (SF), udmønter følgende to elementer fra delaftalen om Vækstplan DK indgået af regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti den 21. april 2013:

- BoligJobordningen om fradrag for lønudgifter til hjælp og istandsættelser i hjemmet genindføres med virkning for 2013 og 2014 i uændret form, idet ordningen dog udvides, så der fra den 22. april 2013 til udgangen af 2014 også kan opnås fradrag vedrørende fritidsboliger, der er omfattet af ejendomsværdiskatteloven. Der kan i alt opnås fradrag på op til 15.000 kr. årligt pr. person for fradragsberettigede ydelser i hjemmet og/eller i en fritidsbolig.
- Ordningen om skatte kreditter for forsknings- og udviklingsaktiviteter udvides fra 2015, så loftet over den årlige udbetaling af skatte kredit til den enkelte virksomhed forhøjes
-

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Hovedelementerne i BoligJobordningen – eller i daglig tale boligjobfradraget, håndværkerfradraget eller servicefradraget – er omtalt i de tidligere beretninger til Hovedbestyrelsen.

Efter tilbageløb og adfærd skønnes genindførelsen og udvidelsen af BoligJobordningen samlet set at medføre en mindreskatteindtægt på ca. 1.635 mio. kr. i 2013 og ca. 1.700 mio. kr. i 2014 efter tilbageløb og adfærd. Så der er tale om en gigantisk og ekstremt dyr ordning, som koster skatteyderne mange penge.

Som tidlige omtalt er BoligJobordningen indrettet således, at lejerne ikke kan bruge ordningen i nær samme grad som boligejerne. Vi skønner, at kun 5 % af midlerne vil tilfalde lejerne. Dette har vi protesteret imod, og vi har blandt andet haft foretræde herom for skatteudvalget d. 12. juni 2013.

Uanset at vi kunne pege på, at energiminister Martin Lidegårds Energinetværksgruppe havde anbefalet, at boligjobordningen også kom den private udlejningssektor til gode gennem et tilskud, lykkedes det os ikke at få ændret ordningen, så lejerne fik bedre mulighed for at bruge ordningen.

Boligjobordningen blev vedtaget som fremlagt d. 27. juni 2013. For stemte alle partier med undtagelse af EL, som stemte imod.

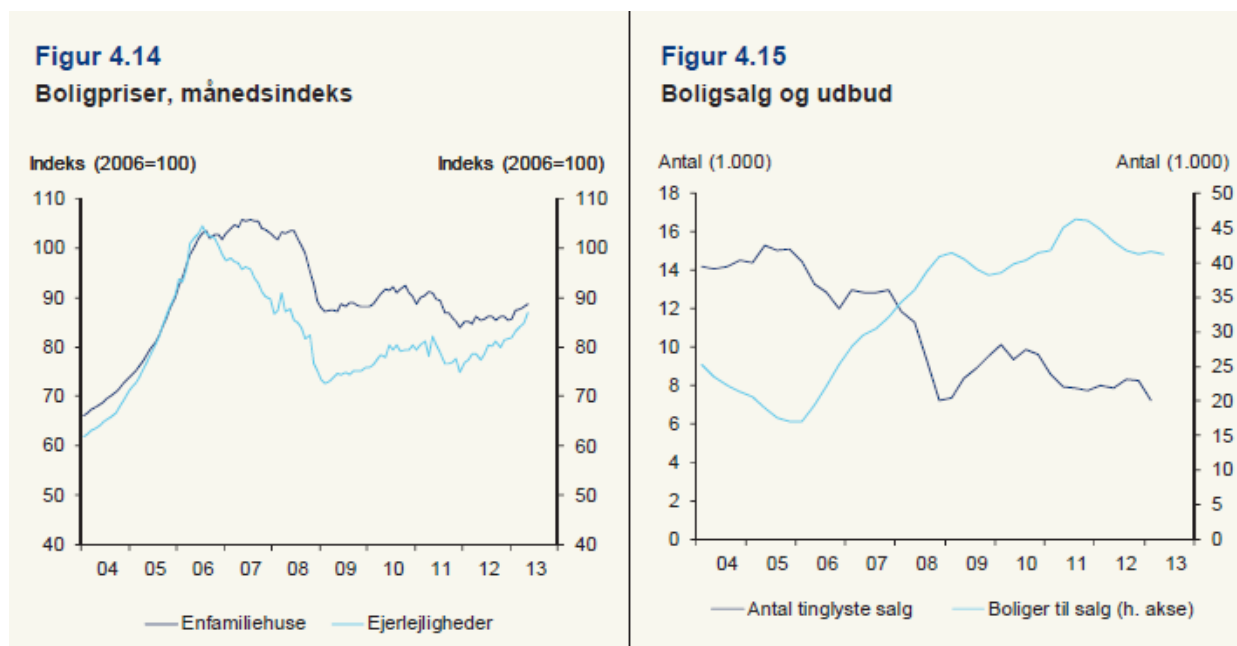
Vi udsendte d. 9. juli en orientering til afdelingerne om lejernes mulighed for at bruge ordningen.

5. Regeringens analyse af boligmarkedet august 2013

I regeringens Økonomiske Redegørelse d. 27. august 2013 fremlægger regeringen denne analyse af boligmarkedet. Som det ses handler den overvejende om situationen på ejerboligmarkedet.

”Der har været tegn på bedring af boligmarkedet i løbet af 2013 med stigende priser på både huse og ejerlejligheder, jf. figur 4.14. Handelsaktiviteten er dog fortsat lav, hvilket peger på en vis træghed på boligmarkedet. Med de stedfundne prisstigninger på ejerboliger i begyndelsen af året er der udsigt til prisstigninger i 2013 som helhed. Bedringen på boligmarkedet ventes at fortsætte ind i 2014 i takt med fremgang i dansk økonomi.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013



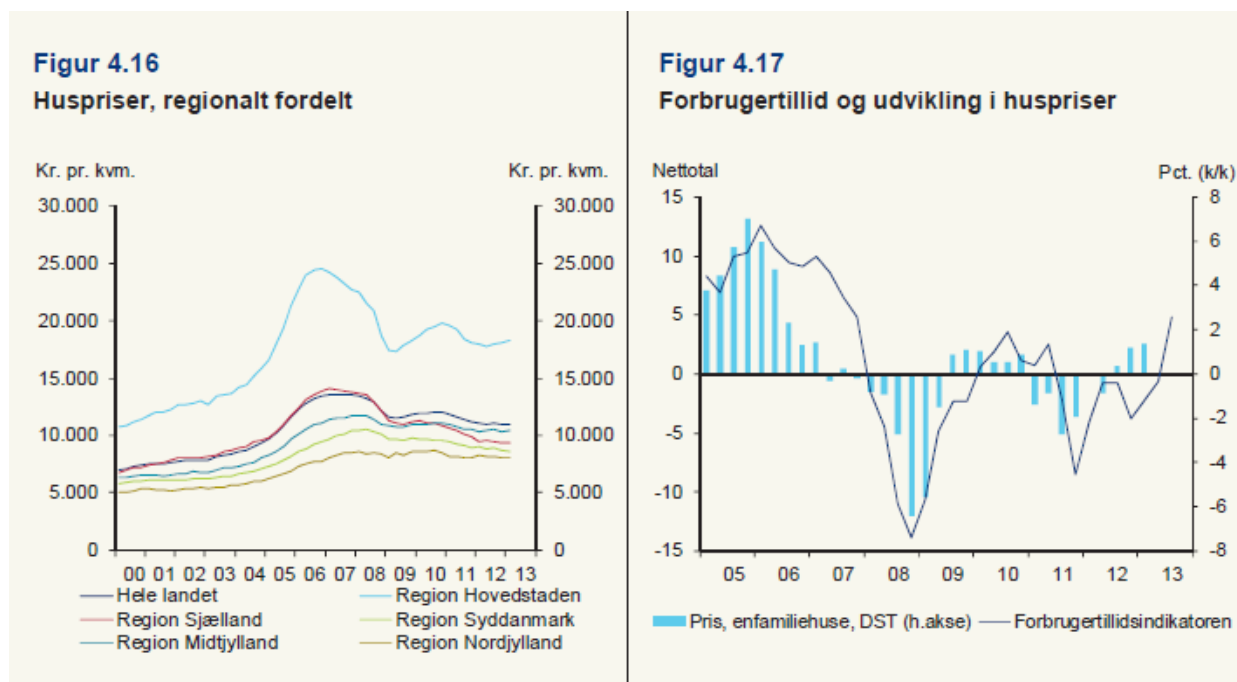
De seneste månedstal viser, at huspriserne er steget frem til sommerferien, understøttet af meget lave renter og en generel bedring i tilliden til de økonomiske udsigter, jf. figur 4.14. Samtidig var antallet af tvangsauktioner gennemsnitligt lavere i første halvår 2013 end i 2012, og den lave rente på realkreditlån har sammen med en stabil udvikling på arbejdsmarkedet bidraget til en lav restanceprocent. Størrelsen på nedslag i boligprisen ved salg er ligeledes reduceret sammenlignet med de seneste år.

På ejerlejlighedsmarkedet har der været betydelige prisstigninger, og ifølge Danmarks Statistiks månedlige opgørelse lå priserne på ejerlejligheder ca. 12½ pct. højere i maj 2013 sammenlignet med samme måned sidste år, jf. figur 4.14. Generelt har den seneste tids prisstigninger på ejerlejlighedsmarkedet været drevet af udviklingen i København, hvor omkring to tredjedele af alle lejlighedshandler finder sted.

Selvom situationen på boligmarkedet er blevet bedre i løbet af i år, er markedet fortsat præget af træghed. Liggetiderne er lange, og antallet af bolighandler er lavt, jf. figur 4.15. Samtidig har der været en tendens til faldende boligudbud siden midten af 2011. Antallet af bolighandler skal vokse betydeligt, før boligmarkedet kan siges at være kommet sig efter de senere års store boligprisfald.

Der er betydelige regionale forskelle på udviklingen i huspriserne, jf. figur 4.16.1. I Region Hovedstaden har priserne været stigende det seneste år. I Region Nordjylland, Midtjylland og Sjælland har prisudviklingen været noget mere afdæmpet, mens der endnu ikke er tegn på fremgang i huspriserne i Region Syddanmark. Generelt er der en tendens til, at priserne viser større udsving i Hovedstaden. Således steg priserne voldsomt i årene op til eskaleringen af finanskrisen, for så at falde kraftigt i årene efter

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

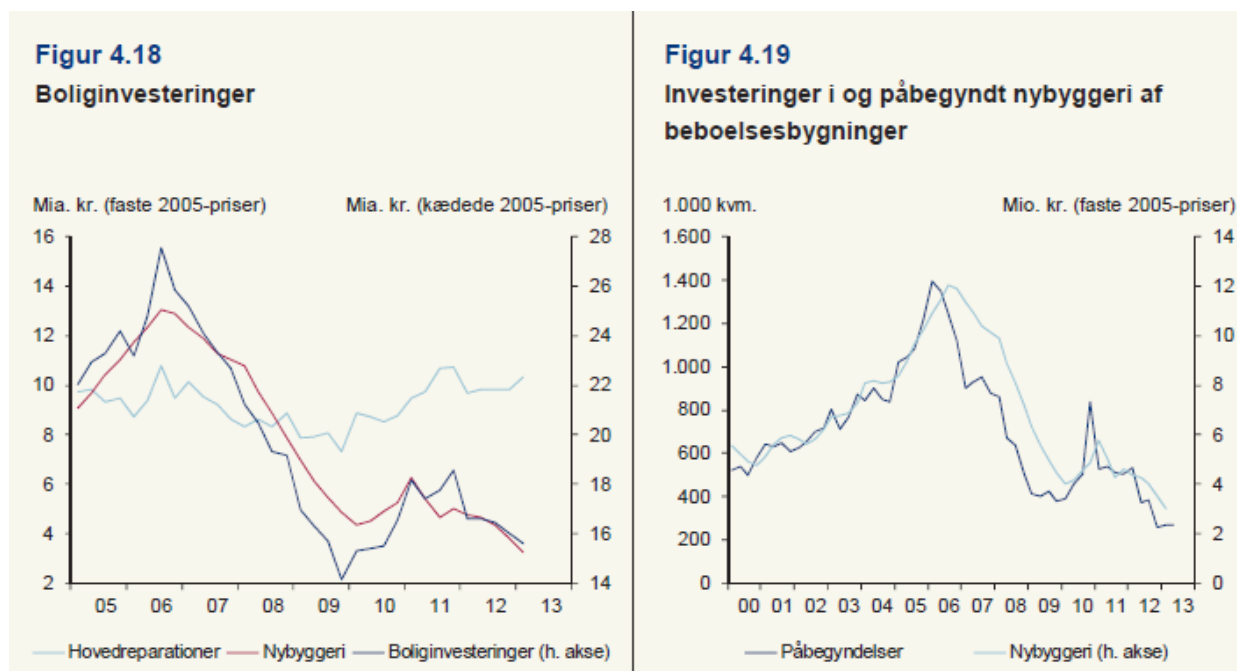


De danske forbrugere er blevet mere optimistiske omkring den økonomiske situation, hvilket ventes at have gunstig indflydelse på boligmarkedet, jf. figur 4.17. Samtidig påvirker boligprisudviklingen i sig selv forbrugertilliden. Erfaringsmæssigt vender boligmarkedet ofte før de generelle konjunkturer. Det sås blandt andet, da boligpriserne begyndte at stige i starten af 1990'erne, før ledigheden begyndte at falde. Ligeledes bremsede boligmarkedet betydeligt op i 2007, også før beskæftigelsen var stagneret. De stigende boligpriser i prognosen i 2013 og 2014 er i tråd med dette historiske mønster

I 2013 ventes huspriserne at stige 3 pct., svarende til en moderat fremgang i de reale boligpriser. Fremgangen forventes at fortsætte ind i 2014, hvor huspriserne ventes at stige 2½ pct.

Boliginvesteringerne ventes at falde i 2013 som helhed og fortsætter dermed nedgangen fra 2012, jf. figur 4.18. Nybyggeriet ligger underdrejet, mens hovedreparationerne er holdt oppe, blandt andet understøttet af BoligJobordningen og udvidelsen af Landsbyggefondens investeringsramme. Der ventes at komme lidt mere fart på boliginvesteringerne i 2014. Det skyldes blandt andet, at en moderat fremgang i boligpriserne langsomt vil gøre det attraktivt at bygge nyt igen.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013



Færre påbegyndelser gennem 2012 og ind i 2013 trækker ned i nybyggeriet af både det private og det støttede boligbyggeri, jf. figur 4.19. Det private nybyggeri forventes at stige langsomt i starten af 2014, i takt med at det generelle konjunkturbillede forbedres, og boligpriserne stiger. Samtidig ventes renteniveauet at forblive lavt. Det støttede boligbyggeri øges ligeledes i 2014, og der ventes således en beskedent stigning i det samlede nybyggeri i 2014.

Hovedreparationerne ventes at stige i både 2013 og 2014. Det skyldes blandt andet en række økonomisk-politiske tiltag gennem de sidste år, herunder forlængelsen og udvidelsen af BoligJobordningen, samt udvidelsen af Landsbyggefondens investeringsramme i forbindelse med aftalerne om Vækstplan DK i maj.

6. Regeringens analyse af samspilsproblemet

Økonomi – og Indenrigsministeriets offentliggjorde d. 10. august en analyse af den sammensatte marginalskat, eller det der også kaldes samspilsproblemet.

Skatten på den sidst tjente krone – marginalsatten – har betydning for det økonomiske incitament til at gøre en ekstra arbejdsindsats. Fx hvor meget en sygeplejerske eller maskinmester får ud af at tage en ekstra vagt, at videreuddanne sig eller søge et nyt og bedre lønnet job.

Hvis man kun betragter skattesystemet og ikke tager højde for aftrapningen af indkomstafhængige ydelser, vil man overvurdere det økonomiske incitament til at gøre en ekstra arbejdsindsats. I denne analyse beregnes sammensatte marginalprocenter for beskæftigede, hvor der ud over indkomstskatter også tages højde for aftrapning af indkomstafhængige ydelser som fx boligstøtte og tilskud til daginstitutionsbetaling.

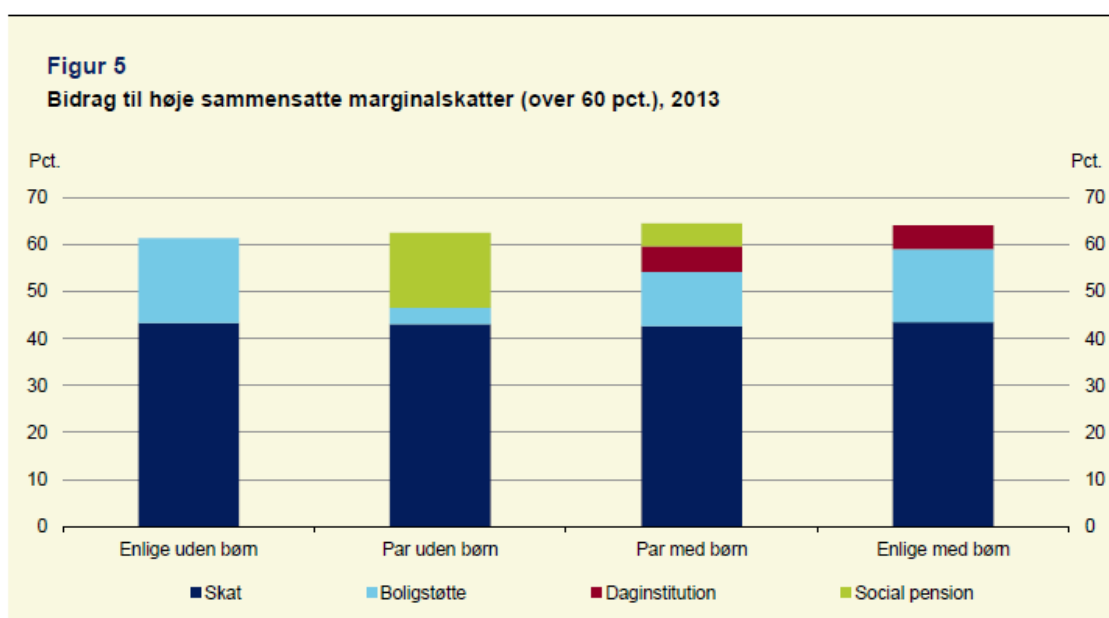
Som følge af aftrapningen af indkomstafhængige ydelser får nogle beskæftigede en sammensat marginalprocent, der er noget højere end marginalsatten for en topskatteyder. Det gælder især

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

mange enlige forsørgere. Aftrapningen af indkomstafhængige ydelser skal ses i lyset af et ønske om at målrette sociale ydelser mod de personer og familier, der har det største behov.

Skattereformen fra juni 2012 reducerer marginalsatten markant for brede grupper på arbejdsmarkedet og bidrager dermed også til, at antallet af fuldtidsbeskæftigede med høje sammensatte marginalprocenter falder. Sammenholdt med 2013 vil antallet af fuldtidsbeskæftigede med en sammensat marginalprocent over 60 pct. være nedbragt med godt 4.500 personer, når skattereformen er fuldt indfaset. Enlige forsørgere tegner sig for omkring 3.000 personer ud af det samlede fald, hvilket skal ses i lyset af det nye særlige beskæftigelsesfradrag til enlige forsørgere.

I figur 5 nedenfor ses, at aftrapning af boligstøtten ud over skattesystemet bidrager også er en væsentligt til, at lejerne betaler en høj marginalskat.



Dette er en væsentlig årsag til, at individuelle støtteformer er svære at få til at fungere uden at de efterlader en høj marginalskat. For lejerne er det en af årsagerne til, at et frit boligmarked, hvor lejerne kompenseres ved øget individuel boligstøtte, er svært at få til at fungere i praksis uden at arbejdsudbuddet påvirkes negativt.

7. Udviklingen i boligefterspørgsel og boligbehov.

Boligøkonomisk Videnscenter henhørende under kapitalfonden Realdania har i samarbejde med DREAM gruppen udarbejdet en rapport, ”Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel”.

Rapporten, der blev offentliggjort april 2013, fremskriver boligefterspørgslen på baggrund af den regionale demografiske udvikling. Boligefterspørgslen defineres som det antal boliger, der er nødvendigt for, at der er én bolig til hver husholdning. Dette kaldes ofte den potentielle boligefterspørgsel, hvis alle skulle have en boligdekning som i dag. DREAM gruppen har ikke, som Ølgårdudvalget gjorde i 1988 eller Velfærdsministeriet i 2006, beregnet, hvor mange

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

boliger vi har behov for, hvis alle over 20 skulle have en bolig, forudsat en bestemt sambofrekvens. Til gengæld har Dreamgruppen lavet en god analyse af, hvilke boligtyper (fx ejer, leje, parcelhus etc), der især vil være behov for.

Dreamgruppen pointerer, at på kort sigt er bolig efterspørgslen bestemt ud fra faktorer som disponibel indkomst, kontantpris på eksisterende boliger, renteniveau mv. På længere sigt vil det i højere grad være den demografiske udvikling, såsom udviklingen i befolkningens størrelse, alderssammensætning, samlivsmønster, uddannelsesbaggrund mv., der bestemmer bolig efterspørgslen.

Dreamgruppens fremskrivnings resultater peger på en fortsat positiv befolkningstilvækst de kommende årtier. Den samlede danske befolkning forventes således at vokse fra 5,6 mio. personer i 2012 til 6,0 mio. i 2040.

I fremskrivningsperioden ændres befolkningens alderssammensætning, så en betydeligt større andel af befolkningen består af ældre. Dette følger af, at der i fremskrivningen sker en videreførelse af den historiske tendens til en stigende levetid. Da efterkrigstidens store årgange samtidig når den nuværende folkepensionsalder, ses befolkningstilvæksten næsten udelukkende at være i aldersintervallet 65 år og derover.

Fremskrivningen peger ligeledes mod, at der i perioden frem mod 2040 vil ske en fortsat befolkningsmæssig centralisering omkring de store byområder, især i Hovedstadsområdet og Østjylland.

I gennemsnit forventes befolkningen i hovedstadsregionen således at vokse med godt 11.000 personer årligt frem til 2040. I Østjylland er befolkningstilvæksten knap halvt så stor (cirka 4.300 personer årligt), mens der i regionerne Sjælland, Syddanmark og Nordjylland kun formodes en beskedent ændring i befolkningsstørrelsen de kommende årtier.

Den voksende befolkning medfører en stigning i antallet af husholdninger og øger dermed bolig efterspørgslen. Samtidig formodes en større andel af befolkningen at leve som enlige. Dette er en videreførelse af en historisk tendens, der ofte begrundes med stigende velstand, som muliggør en single tilværelse. Samlet set øger den voksende befolkning og det ændrede samlivsmønster antallet af husholdninger fra 2,59 mio. i 2012 til 2,94 mio. i 2040.

Fremskrivningens resultat er derfor, at efterspørgslen efter boliger vil stige i samme takt som antallet af husholdninger, dvs. med cirka 350.000 boliger i perioden 2010–40.

Det svarer til en nettotilvækst i boligbeholdningen på 11.775 boliger om året de kommende 30 år. Til sammenligning er bolig efterspørgslen steget med mellem 10.000 og 27.000 boliger årligt i perioden 1993–2010, hvor den gennemsnitlige stigning har været på 15.250 boliger. Med en årlig nedslidning på omtrent 5.000 boliger betyder stigningen i bolig efterspørgslen, at boligbyggeriet gennemsnitligt skal ligge på cirka 16.775 boliger om året de kommende årtier for at imødekomme stigningen i efterspørgslen.

Omkring to tredjedele af den øgede efterspørgsel efter boliger i perioden frem mod 2040 kan forklares ved en generelt voksende befolkning. Den resterende tredjedel kan forklares ved et ændret samlivsmønster, der betyder, at en stigende andel af befolkningen lever i husholdninger med kun én voksen.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

I fremskrivningsperioden kan ændringer i efterspørgslen efter bestemte boligformer især forklares af tre faktorer.

- For det første forventes en betydelig aldring, så en større andel af den totalebefolkning vil bestå af ældre.
- For det andet lever en større andel som enlige som følge af ændret samlivsmønster.
- For det tredje forventes en større andel af befolkning at være bosat omkring de store byområder i form af Københavnsområdet og Østjylland.

Disse tre faktorer får Dreamgruppen til at pege på en øget efterspørgsel efter lejeboliger i de kommende årtier. Fra at udgøre 48,1 pct. af boligbestanden i 2010 forventes lejeboligers andel derfor at stige til 52,0 pct. i 2040. Det medfører et tilsvarende fald i ejerboligers andel.

Dreamgruppen konkluderer, at aldringen af befolkningen hovedsageligt øger efterspørgslen efter offentlige udlejningsboliger og almene boliger, da disse i væsentlig grad udgøres af pleje- og ældreboliger. Det ændrede samlivsmønster og centralisering omkring de store byområder forøger særligt efterspørgslen efter private udlejningsboliger og andelsboliger. Det skyldes, at disse to boligtyper er overrepræsenteret blandt enlige og i byområderne.

Dreamgruppen kommer ikke dybere, når det gælder behovet for betalelige single udlejningsboliger til lavindkomsterne og eksempelvis studerende. Dette er nærmere belyst sidst i dette afsnit.

Fremskrivningens resultater peger også mod en stigning, omend afdæmpet, i efterspørgslen efter parcelhuse i perioden frem mod 2040. Det skyldes, at befolkningstilvæksten primært forventes at være blandt personer på 65 år eller derover, hvor husholdningerne typisk begynder at fraflytte parcelhuse til fordel for mindre boligarter. Samtidig ses en tilflytning mod de største byområder, hvor fritliggende boliger er relativt sjældne. Det vurderes derfor, at parcelhuse vil udgøre en aftagende del af den samlede boligbestand fremadrettet. Parcelhuses andel af boligbestanden forventes at falde fra 40,3 pct. i 2010 til 37,3 pct. i 2040. Det modsvarer af en stigning i etageboligers samt række-, kæde- og dobbelthuses andel af det samlede antal boliger.

Som nævnt ovenfor beregner Dreamgruppen ikke, hvor mange boliger vi har behov for, hvis en bestemt boligdækning skal opnås. Velfærdministeriet beregnede i 2006, at der, såfremt der skulle være en bolig til alle over 20 år, med en giver historisk sambofrekvens, manglede 150.000 boliger i Danmark. LLO har på den baggrund og ved brug af Velfærdsministeriets og Ølgårdudvalgets metode beregnet, at der er et behov for et årligt boligbyggeri på 25.000 boliger, hvis boligdækningen skal være på 98 % i 2030.

Dreamgruppen konkluderer, at det ændrede samlivsmønster og centraliseringen omkring de store byområder særligt forøger efterspørgslen efter private udlejningsboliger og andelsboliger. Det skyldes, at disse to boligtyper er overrepræsenteret blandt enlige og i byområderne.

I disse år vokser antallet af unge på 18 til 29 år med 100.000. Uddannelsesinstitutionerne har øget antallet af optagne og Dreamgruppen forudsiger en fortsat vandring fra land til by.

Dreamgruppen har ikke undersøgt efterspørgernes betalingsevne. Det vil dog ikke være forkert at konkludere, at efterspørgslen i lyset af ovennævnte især vil rette sig mod betalelige mindre single boliger til studerende og andre uddannelsessøgende.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

8. Udviklingen i udbuddet af betalelige små lejeboliger.

En betalelig boliger er boliger, der kan betales af enlige hustande (singler), unge, studerende eller husstande med lav og svingende indkomst. Ordet betalelig bolig er afledt af det engelske ord "affordable housing". En betalelig lejebolig skal kunne betales af en hustand med lav indkomst. For studerende betyder det en leje på under 3500 - 4000 kr. pr mdr. For enlige singler i øvrigt i lavindkomstgruppen det samme. Ordet "billige" boliger er misvisende, fordi en boligs billighed eller rentabilitet afgøres af boligomkostninger ved boligen. Boligomkostningerne for de forskellige ejerformer beregnes over en periode og indeholder også tab og gevinst ved salg. Således er ejerboligen for langt de fleste husstande den billigste bolig, først og fremmest pga. af skattefrie kapitalgevinster.

Efter at indkomsten er korrigeret for skat og individuel boligstøtte, samt et forbrug efter fx forbrugerstyrelsens basisbudget kan man vurdere, hvor mange boliger i bestanden af boliger, der er til at betale for en given familietype. *Og man kan alternativt måle, som i denne analyse, i hvor høj grad ændringen i udbuddet af boliger har påvirket antallet af mindre betalelige boliger.*

Konklusionen på analysen er, at de sidste 10 års udvikling har betydet, at en stor del af de ledige privatejede lejeboliger enten er blevet for dyre, fordi de er blevet moderniseret ved genudlejning, eller at de udlejes til høj markedsleje. Det private boligbyggeri har været koncentreret om nybyggeri af store ejerlejligheder og mange mindre lejeboliger er nedlagt eller sammenlagt. Det almene nybyggeri har været koncentreret om ældreboliger og familieboliger og kun i mindre grad om kollegier og ungdomsboliger. Allervæsentligst for boligudbuddet til lavindkomster og singler er det forhold, at de fleste andelsboliger er blevet dyrere på grund af ekstremt højere vurderinger.

Samlet set er udbuddet af mindre betalelige boliger til singler og unge ændret således i de sidste 10 år:

9.000 små lejelejligheder har fået fordoblet lejen på grund af modernisering ved genudlejning
23.000 små andelsboliger er blevet for dyre pga. af høje valuarvurderinger
30.000 nyopførte private udlejningsboliger er for dyre pga. en meget høj markedsleje
35.000 ældre ejerlejligheder er merudlejet til en ulovlig høj leje, der ikke nedsættes.
22.000 betalelige mindre boliger er blevet nedlagt eller sammenlagt
Der er i perioden kun bygget 9.900 nye ungdoms og kollegieboliger.

Vi har samlet set mistet 54.000 betalelige små boliger. Der er i 10 årsperioden 2002 – 2012 kun påbegyndt 9.900 ungdoms - og kollegieboliger. Tilgangen af boliger i øvrigt til udlejningssektoren har bestået af meget dyre boliger og af store boliger, som unge og singler ikke har råd til at betale. Opgør man tilgang og afgang, så er der netto forsvundet 44.100 boliger eller 4.410 bolig årligt.

Ændringer på 10 år i udbuddet kan dokumenteres nærmere således:

9.000 små lejelejligheder er blevet for dyre.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

I gennemsnit fraflyttes 27 % af de 495.000 privatejede udlejningsboliger hvert år. I 1996 ændredes lejelovgivningen, så det blev mere profitabelt at moderniserer ved genudlejning. I 2005 var der ifølge Velfærdsministeriets undersøgelse (2006) moderniseret ca. 20.000 boliger, efter år 2000 med en hyppighed på ca. 2.000 lejemål årligt. I de senere år er modernisering blevet meget mere populært, så der er i de sidste 10 år efter LLO's skøn moderniseret 30.000 boliger eller 3.000 årligt. 30 % (eller her 9.000 boliger) er ifølge ministeriets oplysninger under 60 kvm. Moderniseres en lille lejlighed på 50 kvm. ved genudlejning, stiger lejeniveauet fra 2.400 kr. om mdr. inkl. varme til 4.400 kr. om måneden inkl. varme. Hermed er lejeniveauet så højt, at lejligheden efter skat og boligsikring, samt et forbrug efter forbrugerstyrelsen budget, er for dyr for unge og singler i lavindkomstgruppen.

23.000 små andelsboliger er blevet for dyre

I de sidste 10 år er ca. 70.000 ud af 132.000 traditionelle (ældre) andelsboliger blevet meget dyrere. Omkring en tredjedel eller ca. 23.000 andelsboliger er mindre lejligheder under 60 kvm. Værdien af en traditionel andelsbolig er ifølge MBBL mere ned tredoblet i tiårsperioden (spm 80, 240712). Bruges en valuarvurdering ligger niveauet i dag for en 50 kvm. lejlighed på 350.000 i indskud og en løbende boligafgift på 4.000 kr. om måneden (denne pris kan varierer voldsomt, alt afhængig af belåning, vedligeholdelse, alder mv.).

30.000 nyopførte privatejede udlejningsboliger er for dyre

Tilgangen i tiåret 2000 – 2010 af nyopførte privatejede udlejningsboliger består af 30.000 udlejede typisk større nybyggede ejerlejligheder på 95 kvm. med en husleje på mellem 9.000 og 12.000 kr. pr mdr. Dreamgruppens huslejeanalyse viste, at den gennemsnitlige leje ligger på 849 kr. pr. kvm (2010) og dermed er der tale om en leje, som ikke kan betales af enlige og slet ikke af studerende.

30.000 ældre ejerlejligheder i merudlejning er for dyre.

I de sidste 10 år bestanden af udlejede ældre ejerlejligheder vokset med ca. 30.000 boliger. Disse udlejes efter en opgørelse fra Boligportal.dk til en meget høj leje, 1.400 kr. pr. kvm årligt i København for en toværelses lejlighed eller ca. 6.000 - 7.000 kr. om måneden ex varme og forbrug (2012). Dream-gruppens huslejeanalyse 2012 dokumenterede, at uanset næsten ens regler for lejefastsættelsen, betaler lejerne af en ejerlejlighed en særlig høj leje, som ligger mindst 131 kr. pr. kvm årligt over den lovlige leje. Det skyldes formentlig, at der til udlejningen ofte er knyttet en tidsbegrænsning på 1 til 2 år. Denne hindrer lejerne i at klage over lejen, fordi man gerne vil have tidsbegrænsningen forlænget.

22.000 betalelige mindre boliger er nedlagt/sammenlagt

Der nedlægges eller sammenlægges ifølge Socialministeriet rapport 2009 årligt 3.800 boliger. Det er især små boliger, der sammenlægges, og det er dårlige boliger, der nedlægges. Anslår man, at 2.200 af de 3.800 boliger er små boliger og privatejede boliger i udlejningssektoren, er der i de sidste 10 år forsvundet 22.000 mindre boliger. Det vil typisk være boliger i den lave huslejeende, og dermed, uanset stand, være betalelige boliger.

Der er i perioden kun bygget 9.900 boliger til unge

Vi har i perioden 2002 – 2012 kun haft en samlet tilgang på 9.900 ungdomsboliger. Der er ikke i øvrigt bygget mindre private udlejningsboliger, fordi kommunerne gennemtvinger nybyggeri af store lejligheder. Det er uoplyst, hvor mange ældreboliger der er ommærket til ungdomsboliger til unge, formentlig under 1000 i hele landet. I perioden 2000 til 2010 blev der fuldført 43.000

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

almene familieboliger og ældreboliger på et eller to værelser. Disse boliger er imidlertid dyrere boliger, typisk over 50 kvm., der ikke kan betales af unge.

9. Debat om huslejereguleringen

Christopher Arzrouni, en af Børsens lederskribenter, skrev d. 21. august følgende leder om huslejereguleringen

"Venstres formand, Lars Løkke Rasmussen, flyttede sidste efterår til en lejlighed i Københavns indre by, med udsigt til Nyhavn. Det har Ekstra Bladet noget imod. Den tidligere lejer betalte nemlig kun ca. 7300 kr. om måneden for 192 kvadratmeter. Ekstra Bladet regner sig frem til, at Løkke sandsynligvis betaler lidt mere, fordi der blev skiftet køkken og lavet nyt badeværelse, inden Venstres formand flyttede ind. Men det korte af det lange er, at lejeloven sikrer ham en relativt billig bolig:

"Statistisk set vil en lejebolig på 192 kvadratmeter i Københavns indre by efter disse regler koste mellem 16.000 og 20.000 kr. om måneden," fastslår de nysgerrige journalister, som mener, at den burde koste mindst 25.000 kr. Herefter spørger de, om udlejeren, det børsnoterede selskab Jeudan, får modydelse fra Venstres formand: "Støtter Jeudans aktionærer: Betaler Løkke tilbage?"

Nogle af Jeudans aktionærer har interesser i tobak. Og Løkke er imod nye stramninger af rygeloven. Ekstra Bladet vil vide, om der kunne være en sammenhæng. Vi hjælper dem gerne.

Måske er der bare den simple sammenhæng, at Lars Løkke Rasmussen er liberal og som sådan skeptisk over for indgreb i borgernes privatliv. Men den sammenhæng evner Ekstra Bladet åbenbart ikke at præsentere for læserne.

Man skal altid være på vagt over for mulig korrupsion. Og man kunne da i teorien godt forestille sig, at en politiker fik tilbudt en attraktiv lejlighed, så udlejeren kunne sikre sig lidt politisk goodwill.

Det findes der en meget enkel løsning på: Fjern lejelovens prisregulering. Uanset om man bor i Afrika eller i Danmark, er regulering den primære kilde til korrupsion. Jo mere magt politikere har til at sætte betingelserne i samfundet, jo større incitament er der til at betale dem for modydelse.

"Når man tænker på, hvordan Venstre plejer at himle op om pamperi, når det er politikere fra andre partier, der bliver begunstiget, så er det en utrolig situation, som afslører noget af et hykleri," mener Enhedslistens gruppeformand, Per Clausen.

Han kan selv være en hykler. Det er Per Clausen og hans ligesindede, der i årevis har kæmpet for at opretholde lejelovens tåbeligheder – og dermed for, at store attraktive lejligheder i Nyhavn skal være billige.

Når udlejeren ikke kan bestemme prisen, er hans eneste fornøjelse at bestemme, hvem der får gavn af lejligheden. Hvad ellers? I den udstrækning, det er pamperi, er det venstrefløjens, der har skabt det.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Sidste år udgav Dream en rapport om fordelingsvirkningerne af huslejereguleringen. Selvom rapportens forfatter var positiv, måtte han ikke desto mindre indrømme, at fordelingen i påfaldende grad kom de bedst stillede til gode:

"En meget stor andel af den samlede omfordeling tilfalder forholdsvis få boliger, som er karakteriseret ved at have meget høje markedsværdier. Huslejereguleringen betyder derved, at de mest værdifulde udlejningsboliger udlejes til meget lave huslejer. Det ses ved, at ca. 21 pct. af den samlede omfordeling skønnes at tilfalde boligerne med de 5 pct. højeste markedsværdier."

I dag slipper nybyggede lejeboliger for lejereguleringen. Problemet er derfor de gamle boliger. Her bliver det meget vanskeligt at ændre på huslejereguleringen. Man kunne dog gå nænsomt frem, f.eks. starte med at give priserne fri ved genudlejning af boliger over 100 kvadratmeter. Det ville ikke i første hug fratage Løkke hans privilegier. Men det ville reducere mulighederne for pamperi og korrupsion – og i øvrigt fremme sund markedsøkonomi. Et sandt Kinder-æg."

Vi svarede med følgende indlæg under overskriften "Huslejereguleringen er ganske fornuftig." Svaret blev loyalt gengivet i Børsen den 28. august 2013. Vi skrev:

"Det er ærgerligt, at Christopher Arzrouni i Børsens leder d. 21. august undlader at omtale følgende, når det gælder fordelingsvirkningerne af reguleringen af huslejerne i den private udlejningssektor:

"Vurderingen af fordelingsmæssige konsekvenser for befolkningen kan på denne baggrund summeres til at omfordelingen fortrinsvis tilfalder en afgrænset gruppe af lejere på det private udlejningsboligmarked. De er karakteriseret ved at have disponible husstandsindkomster mellem kr. 100.000 og 225.000. Den største andel af omfordelingen tilfalder disse lejere. Indkomstintervallet omfatter samtidig hovedparten af lejerne med reguleringsgevinster." (Dream rapporten, 2012, side 63). Det fremgår desuden at lejere med de højeste indkomster og positive gevinster udgør et begrænset antal (Dream rapporten, 2012, side 5)

Afskaffes huslejereguleringen vil lejen stige med 54,2 % og fordobles i København. Huslejens andel af bruttoindkomsten vil stige fra i gennemsnit 24 % til 35 % (Dream rapporten, 2012, side 38)

Så selv om "ca. 21 pct. af den samlede omfordeling skønnes at tilfalde boligerne med de 5 pct. højeste markedsværdier", så huslejereguleringen er et ganske fornuftigt instrument til at skabe en mere ligelig fordeling, og til at sikre lavindkomsterne et højere boligforbrug.

Derudover sikrer huslejereguleringen, at almindelige indkomster og singler kan bo i byen, at lejerne modtager en reguleringsgevinst, som modsvares af boligejernes skatterabat, at samspilsproblemet for lejerne ved stigende indkomst og faldende sociale ydelser mindskes, at skatteyderne spares for at finansiere store udgifter til individuel boligstøtte både i en almene og private udlejningssektor, at der er en lejerreserve til energiforbedringer af ejendommene og at brugerne, nemlig lejerne, hvis de vil, kan sikre, at udlejer har styr på omkostninger og vedligeholdelse.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2013

Men Børsens leder har ret i et pointe, huslejereguleringen indebærer risiko for pamperi og korrupsion. Det bør minimeres ved at de private udlejere forpligtes til at fordele boligerne efter ventelister ligesom i den almene udlejningssektor.”