

Beretning

Perioden fra d. 24. august 2018 til d. 20. november 2018.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Regeringens parallelsamfundspakke – obligatorisk vuggestue og læringstilbud.
3.	Regeringens forslag til deleøkonomi (fx AirBnB).
4.	Regeringens forslag til lov om Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Kontrol og sanktion vedrørende bopælspligt)
5.	Regeringens udkast til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (Nedsættelse af grundkapital for almene boliger og kapitalindskud for friplejeboliger, differentieret grundkapital for almene familieboliger og udlejning af kommunalt ejede almene ældreboliger som almene ungdomsboliger)”
6.	Regeringens parallelsamfundspakke. Boligområdet.
7.	Regeringens svar på DR’s huslejenævnsundersøgelse.

1. Den politiske situation, Folketinget.

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

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

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

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

Epinions indeks er lavet på baggrund af i alt 1.573 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 7. oktober til den 15. november 2018. Epinions indeks er lavet på baggrund af i alt 1.528 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 16. oktober til den 24. oktober 2018.

Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrensen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele.

Bemærk: I indekset spørges der kun til opstillingsberettigede partier. Derfor optræder Kristendemokraterne ikke i visninger efter juni 2015 og Nye Borgerlige ikke i visninger før 20. oktober 2016.

Målingen d. 16. november viser, at rød blok (inkl. RV og ALT) samlet set går frem i forhold til valget i 2015.

Rød blok står til at få ca. 52,1 % af stemmerne, og blå blok (inkl. NB) står til 47,3 %. Ca. 0,5% står til at blive stemmespild (Kristendemokraterne står ikke til at komme over spærregrænsen).

2. Regeringens parallelsamfundspakke – obligatorisk vuggestue og læringstilbud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Regeringen har nu fremsat lovforslaget (kaldet ”L 7 Forslag til lov om ændring af dagtilbudsloven og lov om en børne- og ungeydelse” i samling 2018-2019).

Spørgsmålet blev førstebehandlet d. 9. oktober 2018, og er nu i udvalg. Det forventes at forslaget andenbehandles d. 11. december og tredjebehandles d. 13. december 2018. Det må forventes at forslaget bliver vedtaget, da der er indgået en politisk aftale herom.

3. Regeringens forslag til deleøkonomi (fx AirBnB).

Regeringen har sendt lovforslag om deleøkonomi i forhøring d. 2. juli 2018. Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Radikale Venstres indgik en *Aftale om bedre vilkår for vækst og korrekt*

skattebetaling i dele- og platformøkonomien, der vedrører nye og ændrede bundfradrag for deleøkonomiske indtægter.

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

Skattefordelene er:

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

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

Regeringen har fremsat lovforslag ” L 102 Forslag til lov om ændring af ligningsloven, ejendomsværdiskatteloven, lov om et indkomstregister, personskatteloven og skatteindberetningsloven.” som efter planen førstebehandles d. 22. november 2018.

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

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

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

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

Regeringen har fremsat lovforslaget d. 14. november (L 98 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I 2018-2019 samling). Det forventes at Folketinget førstebehandler forslaget d. 28. november, og at forslaget, hvis det vedtages, træder i kraft d. 1. januar. 2019.

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

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

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

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

Under førstebehandlingen var det klart at samtlige partier støttede forslaget. Det må derfor forventes at loven bliver vedtaget og træder i kraft pr. 1. januar 2019.

6. Regeringens parallelsamfundspakke. Boligområdet.

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

Denne udmøntning blev sendt i forhøring.

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

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

Af de negative ændringer fastholdes de fleste punkter.

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

LLO afgav høringssvar d. 22. august 2018

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

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

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

LLO har kritiseret pakken i flere sammenhænge.

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

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

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

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

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

Forslaget blev andenbehandlet d. 20 november 2018, hvorefter det blev indstillet til tredjebehandling d. 22. november. Det må forventes at forslaget vedtages i denne form. Lovens ikrafttræden vil i givet fald være d. 1. december 2018.

7. Regeringens svar på DR's huslejenævnsundersøgelse.

Store forskelle på hvor ofte lejeren får medhold i huslejenævnet.

DR bragte i juli 2018 en undersøgelse, der gennemgik afgørelser i huslejenævnsager. Af afgørelsen fremgik det, at kommuner med konservative borgmestre oftere gav udlejerne ret end kommuner med socialdemokratisk ledelse.

LLO har beskrevet tidligere nævnt undersøgelsen på vores hjemmeside og i vores medlemsblad, Vi Lejere.

Det afgørende for LLO er, at huslejenævnene ikke er påvirket af hvem der leder kommunen, men i stedet afgøres af saglige hensyn: Ens sager skal behandles ens, uanset hvor i landet man bor.

Ministeriets forklaringer.

Ministeriet har lavet et notat som svar på DR's artikler. Desværre prøver notatet ikke at forklare hvorfor der er forskel ift. byrådets flertal (hvilket fremgår af tallene), men fokuserer i stedet på om DR gik for langt i sine konklusioner.

Notatet forsøger dog at forklare, hvorfor der i det hele taget kan være forskelle på hvorfor nogle kommuner har flere afgørelser til lejers fordel end andre:

Ministeriet nævner (på rapportens s. 8) at:

- Forskellige boligmarkeder (større bolignød i større byer)
- Antallet af professionelle udlejere/administratorer
- Stærke lejerorganisationer

Kan påvirke afgørelsernes udfald.

Ministeriets forklaringer kan ikke forklare de kommunale forskelle.

Problemet er blot, at disse faktorer ikke forklarer forskellene ift. eksempelvis København og Frederiksberg:

Både på Frederiksberg og København er der:

- Sammenlignelige boligmarkeder (stor efterspørgsel efter boliger og høje huslejer ift. resten af landet).
- Mange professionelle udlejere og administratorer
- De samme (stærke) lejerorganisationer (primært LLO i Hovedstaden), der rådgiver lejerne og fører sager for dem.

Alligevel er tallene for de to kommuner helt forskellige:

På Frederiksberg fik lejerne medhold i 25% af sagerne, udlejerne i 50% og 22% var delt. I København fik lejerne medhold i 51% af sagerne, udlejerne i 37% og 8% var delt.

Der er med andre ord et problem, der ikke kan bortforklares, og det nytter ikke at lukke øjnene for problemstillingen. Danskerne har krav på en fair og ensartet behandling af deres sager. Som minimum må ministeriet anerkende problemet og lave deres egen undersøgelse, fremfor at forsøge at bortforklare DR's undersøgelse.