



Beslutningsforslag nr. B 100

Folketinget 2013-14

Fremsat den 4. april 2014 af Lars Dohn (EL) og Finn Sørensen (EL)

Forslag til folketingsbeslutning om sikring af betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag om at ophæve boligreguleringslovens § 5, stk. 2, således at lejen for lejligheder, der er blevet gennemgribende moderniseret, beregnes som den omkostningsbestemte leje plus et beregnet tillæg for forbedringerne. For at undgå øget speku-

lation i forbedringer skal det endvidere præciseres, at det lejes værdi er en overgrænse også for lejen i lejemål, der er forbedret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Ændringerne skal senest træde i kraft den 1. januar 2015.

Bemærkninger til forslaget

Baggrund og motivering

I 1995 ændrede den daværende SR-regering boligreguleringsloven, således at der kun ved genudlejning af lejligheder i storhuse ibrugtaget før 1992, der var blevet gennemgribende forbedret, midlertidigt kunne opnås en lejefastsættelse efter det lejedes værdi. Det skete ved at indsætte § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Det blev samtidig præciseret, at lejen ved genudlejning af lejligheder i storhuse ibrugtaget før 1992, der ikke var gennemgribende forbedret, ved en tvist skal beregnes som den omkostningsbestemte leje plus et beregnet tillæg for forbedringerne.

I 2000 blev loven strammet op, således at der ved genudlejning af lejligheder, der var gennemgribende forbedret sikredes en bedre dokumentation for, at arbejder var udført, og at der ikke var tale om fupmoderniseringer. Det blev ligeledes sikret, at ejendomme med udvendige mangler fik manglerne udbedret, førend udlejning efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kunne godkendes. Loven blev samtidig gjort permanent.

Der er nu opsamlet så mange uheldige konsekvenser i kølvandet på § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, at Enhedslisten forslår, at § 5, stk. 2, ophæves.

- 1) Moderniseringerne fjerner betalelige boliger til unge og lavindkomsterne.
- 2) Moderniseringerne bremser energirenoveringer.
- 3) Moderniseringerne betyder øget segregering og er en barriere for byudvikling.
- 4) Moderniseringerne bremser mobiliteten.

Ad 1. Moderniseringerne fjerner betalelige boliger til unge og lavindkomsterne

Lovændringen i 1997 har ført til en eksplosion i antallet af genudlejninger efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I Socialministeriets budgetlejeundersøgelse fra 2002 skønnede Socialministeriet, at 12.500 lejemål var blevet moderniseret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og at hyppigheden var 2.000 boliger om året. Lejernes LO oplyser, at det er organisationens erfaring, at de større udlejere nu systematisk moderniserer lejlighederne ved genudlejning, hvorfor Socialministeriets skøn nu er forældet. Organisationen skønner, at 35.000 af de i alt 185.000 boliger i storhuse i regulerede kommuner nu er moderniseret («Vi lejere», den 5. november 2013).

I København ligger lejeniveauet efter en modernisering nu på mellem 1.000 kr. og 1.150 kr. pr. m². Til sammenligning ligger Århus ca. 50 - 100 kr. pr. m² lavere.

Hermed er der påvist en stigning i både antallet af moderniseringer og i lejefastsættelsen for disse boliger. Konsekvensen er, at antallet af tilgængelige boliger for personer med almindelige eller lave indkomster falder drastisk, særlig i storbyerne.

Dette betyder, at boligmarkedets singler og unge har betydelig forringede muligheder for at finde selv en mindre bolig, der er til at betale. Det betyder også, at den private udlejningssektor ikke som førhen kan tilbyde boliger til unge, der søger bolig i de to store uddannelsesbyer.

Ad 2. Moderniseringerne er en barriere for senere energirenoveringer

En godkendelse af udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, forudsætter, at der ikke kan gives vedligeholdelsespåbud af huslejenævnet. Godkendelsen er dog ikke nogen garanti for, at ejendommene er energieffektive.

Moderniserede ejendomme fastlåses i dårlig energimæssig stand, fordi den høje leje efter moderniseringerne af enkeltlejlighederne udelukker et lejepotentiale til at betale for energiforbedringerne.

Der opstår blandt beboerne et modsætningsforhold i forhold til energirenoveringer. De lejere, der bor i de moderniserede højlejeboliger modsætter sig energirenoveringer, mens de lejere, der bor i ikkemoderniserede lejligheder, ønsker energirenoveringer. Samtidig bliver udlejerne tilbageholdende med energirenoveringer, fordi det betyder, at de mange lejere i moderniserede lejligheder, der ikke har fået sat lejen efter huslejenævnets niveau, nu tilskyndes til at indbringe lejen for huslejenævnet. Hermed taber udlejer på energimoderniseringer.

Ad 3. Moderniseringerne betyder øget segregering og er en barriere for byudvikling

Moderniseringerne betyder, at befolkningen yderligere opdeles på forskellige boligkvarterer efter indkomst, socialt tilhørsforhold etc. Kun de bedre stillede har råd til at bo i moderniserede lejligheder. En byudvikling i form af fleksibel sammenlægning af små lejligheder udelukkes. Det skyldes at udlejer ved anmodning om sammenlægning vil betragte lejemålet som nyudlejet og derfor vil modernisere og fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Herefter har lejeren ikke råd til sammenlægningen.

Ad 4. Moderniseringerne ødelægger bytteret og mobilitet

Moderniseringerne betyder, at det er blevet så godt som umuligt for lejerne at udnytte deres bytteret. Hver gang en lejer foreslår et bytte, meddeler udlejer, at lejemålet skal moderniseres, hvorefter byttet spolerer.

Afslutning

Enhedslisten er ikke modstander af, at boligerne i Danmark bliver bedre. Men de fleste af moderniseringerne er spekulative moderniseringer, hvor udlejer alene udnytter moderniseringsreglerne til at komme over i en lejefastsættelse, som er mere markedslignende.

For Enhedslisten er det vigtigt, at byerne kan tilbyde borgerne et bredt og varieret udbud af boliger og et udbud, som også unge, singler m.fl. kan betale. Det skal ikke alene være den almene udlejningssektor, der står for dette udbud. Den

private udlejningssektor er historisk den vigtigste kilde til boliger til unge. Det er bl.a. denne opgave, der skal fastholdes.

Problemet med de heldigvis relativt få utidssvarende boliger uden eget toilet skal løses via byfornyelse og ikke, ved at lejeniveauet eksploderer i den private udlejningssektor.

Skriftlig fremsættelse

Lars Dohn (EL):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om sikring af betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning.

(Beslutningsforslag nr. B 100)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.