

Korriger skellet mellem reguleret husleje og fri aftalt husleje!

Skab lighed for loven.

Lige huslejeregler for lige bygningskvalitet.

Erstat lejelovens & boligreguleringslovens grænse for fri husleje for byggeri "efter 1991" med "jfr. BR 82".

Definitionen for fri aftalt husleje "efter 1991" er en arbitrær og forvirrende sjuskefejl.
En ny definition: "jfr. BR 82 eller nyere bygningsreglementer" er logisk rationel.

Bygninger ibrugtaget efter 1991 opfylder BR82 eller nyere Bygningsreglementer og har fri aftalt husleje, derfor bør alle bygninger, der opfylder eller bringes til at opfylde BR82 have samme aftalefrihed for huslejeafsettelse.

Gevinst:

- Objektive bygningstekniske kriterier i stedet for vilkårlige datoer og vurderinger.
- Flere boligrenoveringer & energibesparelser for private midler.
- Væsentlig regelforenkling samt fri huslejeafsettelse.
- Forslaget er et objektivi alternativ til de forkætrede § 5 stk. 2 fup-moderniseringer uden reelle kvalitetskrav.

Indlysende forbehold:

- Reglerne vil kun gælde ved genudlejning og anfægter ikke gældende lejeaftaler.
- Reglerne skal kun gælde under forudsætning af at opfyldelsen af BR 82 eller senere Bygningsreglementer kan verificeres i de kommunale byggesagsarkiver med byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser. Ved moderniseringer af ældre bygninger må bygningssagkyndige og kommunernes sagsbehandlere kunne udstede attest.
- Bygninger, der ikke moderniseres op til BR 82, eller senere, fastholdes i gældende regler.

Uddybende:

Fhv. ing. Ejner Jerking har oplyst at Energimærke D nogenlunde svarer til BR 77 - BR 82, samt at Energimærke D er sat som grænse for rentabilitetskravene i forslaget til energisparepakken. Denne lovpakke antages af interessenter at standse næsten al renovering.

For udlejerne vil en fri husleje, under forudsætning af BR82, være langt mere attraktiv og lettere administrerbar, og dermed langt mere fremmende for energi-renoveringerne, end fortsatte lejereguleringer.

Forslaget svarer til en radikal landsmøderesolution fra 2012 & det radikale boligprogram fra 2014. Forslaget er positivt modtaget af Ejendomsforeningen Danmark & Dansk Byggeri, & fhv. minister Benedikte Kiær.

Forslaget er at skifte de 2 ens årstalsbestemmelser i Lejelovens § 53 stk. 3, og Boligreguleringslovens § 15a, stk. 1 ud med det simple regelsæt i Bygningsreglementet af 1982, BR 82, i kraft pr. 1. april 1986, som er gældende for alt byggeri efter 1991, - og dermed undgå bøvlet med Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.

Konkret forslag til ændringer i lovene:

nugældende: Boligreguleringsloven § 15 a. Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der **er taget i brug efter den 31. december 1991.**

forslag: Boligreguleringsloven § 15 a. Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der opfylder bestemmelserne i Bygningsreglementet af 1982 (BR82) eller senere.

nugældende: Lejeloven § 53 Stk. 3. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der **er taget i brug efter den 31. december 1991.**

forslag: Lejeloven § 53 Stk. 3. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der opfylder bestemmelserne i Bygningsreglementet af 1982 (BR82) eller senere.

Noter om potentiale og konsekvenser til forslag om at skifte "efter 1991" med "BR 82" i lejelov & boligregulering

Beskæftigelsespotentialet:

Ejendomsforeningen Danmark har i 2013 anslået at beskæftigelsespotentialet ved renovering af de 158.000-180.000 ældre lejligheder i private udlejningsejendomme, som forslaget primært angår, over en årrække, svarer til 162.275 årsværk, som igen vil spare arbejdsløshedsdagpenge på 49 mia. kr. samt give momsindtægter på ca. 15 mia. kr. I alt en offentlig gevinst på 64 mia. kr.

Energitab og besparelser:

Forslaget rummer et stort potentiale for energi-, varme- & CO₂- besparelser for private midler uden offentlige tilskud.

Energistyrelsens vedhæftede PDF- graf "Skyen" angiver med blå prikker det store varmetab fra ældre boliger, sammenholdt med det indtegnede forventede energiforbrug efter Bygningsreglementerne.

Generelt om boligforsyningen:

Danmark har 2,8 millioner helårsboliger, - fritidsboliger indregnet ca. 3 millioner.

1½ million privatejede boliger, hovedsagelig ejerboliger, er opført før 1980. Heraf ca. 1,3 mio. før oliekrisen i 1973. – som regel med mangler indenfor varmeisolering, brandsikring, og handicaptilgængelighed. De skal ofte gennemgribende renoveres for at opfylde BR 82.

De ligger uden for forslagens egentlige målgruppe, men burde tilskyndes til renovering, uanset om de bebos af ejer eller lejer, af hensyn til: Varmebesparelser, komfort-forbedringer, brandsikkerhed, større huslejepotentiale ved evt. udlejning, højere gensalgsværdi.

(Det bør erindres at hovedparten af disse boliger er eller vil blive forsøgt solgt som ejerboliger når konjunkturerne gør det muligt. Ejerlejligheder, parcel- og rækkehuse er oprindeligt tænkt som boliger for ejerne, og ikke påregnet udlejet, men i de seneste år er det blevet praksis at udstykke alt som parceller og ejerlejligheder, således at endog den almennyttige boligsektor nu omfatter 36.000 ejerlejligheder og de private andelsboligforeninger 4.000!)

10.000 udlejede boliger i privateje opført 1986-1991 vil umiddelbart opfylde BR 82 og kan, efter forslaget, ved genudlejning overgå til fri leje.

Forslagets begrænsede målgruppe: op til 180.000 lejligheder.

Der er ca. 180.000 ældre private udlejede etagelejligheder, og da lejekontrakter kan løbe over 70 år før, en ny lejer skriver ny kontrakt, vil antallet af opgraderede lejemål med nye kontrakter med

markedsleje, antagelig være i niveau med "5.2 moderniseringer" svarende til et par tusinde årligt. Forslaget vil dermed være uden væsentlig betydning for det generelle huslejeniveau.

Private lejeboliger i egentlige udlejningsejendomme opført før 1991 udgør ca. 7 % af hele boligmassen.

Forslaget forudsætter at hele bygningen opfylder BR82, og ikke kun enkelte lejemål da flugtveje, redningsåbninger, brandsikring, varmeisolering osv. sædvanligvis er gennemgående dele af hele bygningen. En opgradering til BR82 vil ofte forudsætte at bygningen tømmes for beboere, før renovering, derfor vil en lovændring slå langsomt igennem.

Jo færre boliger en bygning indeholder desto lettere vil det være at tømme den og gennemføre opgradering. Dermed kan forslaget være attraktivt for mindre, velbeliggende og bevaringsværdige byejendomme, som med fordel bør kunne opgraderes og udlejes til en fri husleje i stedet for nedrivning.

Bygninger med op mod 15.000 private udlejede etagelejligheder fra 60-70-erne vil formentlig kunne "nøjes" med udvendig efterisolering, mens ældre bygninger indeholdende ca. 160.000 lejligheder, ofte med bevaringsværdige facader, vil kræve kompliceret, teknisk krævende indvendig isolering, og ofte nye brandsikre trapper og trapperum, foruden brandsikre døre etc. til de enkelte lejemål.

Hulmur og varmeisolering i etageejendomme var praktisk taget ukendt ved opførelsen af forslagens målgruppe, og vandt først indpas efter oliekrisen i 1973-74. BR82 forudsætter 95-120 mm isolering i samtlige ydervægge, lofter, osv. En opfyldelse af isoleringskravet i ældre bygninger vil være bygningsteknisk, arkitektonisk og økonomisk krævende, men hensyn til bevaringsværdig arkitektur, facader og gadebilleder, samt den overordnede energipolitik gør det anbefalelsesværdigt. Isoleringskravet begrænser klart mulighederne for at kunne opfylde BR 82.

Omkostninger og besvær vil være meget varierende for de forskellige generationer af bygninger. Ejerne vil derfor stadig have flere valgmuligheder:

- At lade stå til.
- Vedligeholde efter reglerne om omkostningsbestemt leje.
- § 5 stk. 2-modernisering, som antagelig går af brug efter de seneste lovændringer.
- Renovering til BR82 efterfulgt af fri markedsleje.
- Nedrivning efterfulgt af nybyggeri, som ikke nødvendigvis vil passe i gadebilledet, som oftest er dyrere, og sædvanligvis udstykkes i ejerlejligheder.

Bygningsteknisk kontrol og standard:

Byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser fra kommunale byggetekniske forvaltninger med attestation af en bygningssagkyndig om opfyldelse af BR82 (i kraft pr 1. april 1986) eller nyere regler vil formentlig kunne give større sikkerhed for at kvalitetskravene opfyldes, end simple fakturaer.

Der bør formentlig være en undtagelse om at gulve under uopvarmede kælderrum, der ikke benyttes til ophold, ikke nødvendigvis skal opgraves og efterisoleres.

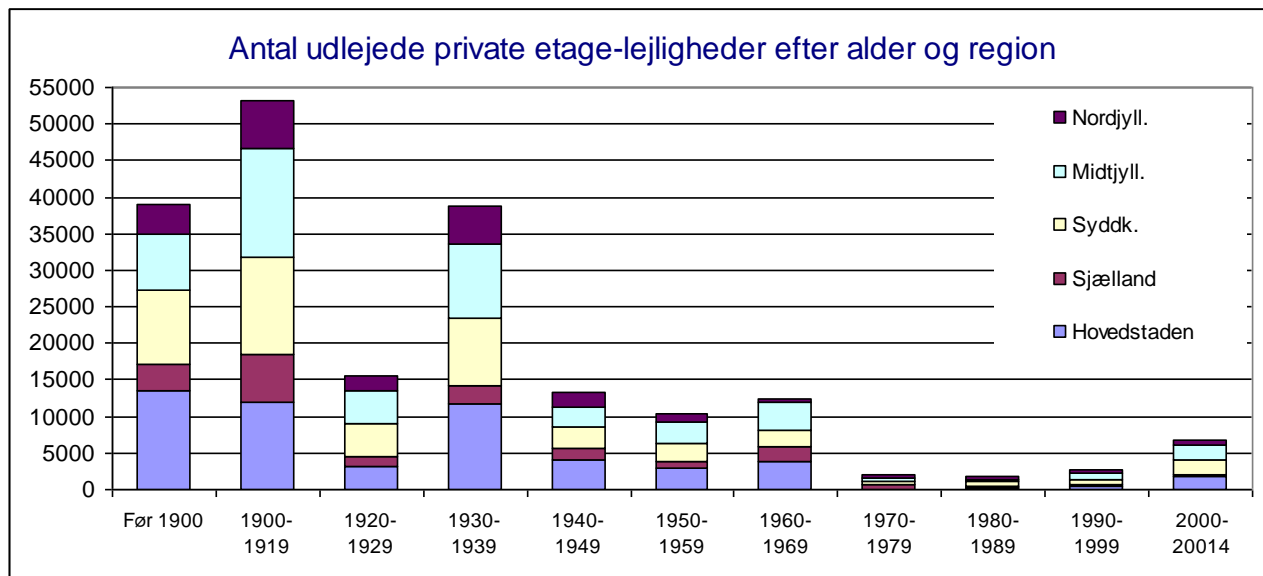
Udbud og efterspørgsel af lejeboliger

Det store overskud af ejer- & leje-boliger i store dele af landet dæmper såvel nybyggeriet, som huspriser og husleje. Boligreguleringen er afskaffet i mange kommuner uden at huslejerne er løbet

løbsk. Tilskyndelsen til at totalrenovere med henblik på en fri husleje er derfor naturligt begrænset til hvor, det er påtrængende og hvor efterspørgselen gør det økonomisk realistisk.

Det egentlige behov og potentiale for forslaget om fri husleje ved opfyldelse af BR82, er velbeliggende, bevaringsværdige, ældre, ofte mindre, ejendomme, som bør bevares, og som kan kræve en bygningsteknisk kompliceret modernisering og ikke bare en overfladisk forskønnelse, og hvor omkostningerne kan dækkes ved en fri husleje.

Graf og tabel over de relativt få udlejede private etage-lejligheder



Ældre udlejede private etage-lejligheder, antal og % af samtlige boliger i landet.

Før 1900	38.717	1,39 %
1900-1919	52.470	1,89 %
1920-1929	15.359	0,55 %
1930-1939	38.339	1,38 %
1940-1949	13.179	0,47 %
1950-1959	10.183	0,37 %
1960-1969	12.074	0,44 %
1970-1979	2.109	0,08 %
1980-1989	1.600	0,06 %
1990-1999	2.774	0,10 %
2000-2009	4.672	0,17 %
- 1949	158.064	5,70 %
- 1969	180.321	6,50 %