

Udskriftsdato: onsdag den 24. juni 2026

2011/1 BSF 81 (Gældende)

Forslag til folketingsbeslutning om at sikre betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning efter modernisering

Ministerium: Folketinget

Fremsat den 19. april 2012 af Lars Dohn (EL) og Rosa Lund (EL)

Forslag til folketingsbeslutning
om at sikre betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning efter
modernisering

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte et lovforslag, der skal sikre, at borgere med almindelige indkomster fortsat har mulighed for at leje private udlejningsboliger. Ændringen skal ske ved at ophæve boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Loven skal træde i kraft senest den 1. januar 2013.

Bemærkninger til forslaget

Med ophævelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vil lejefastsættelsen ved genudlejning af gennemgribende forbedrede lejligheder i storhuse ibrugtaget før 1992 skulle ske efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1, og lejelovens § 58. Hermed sikres det, at lejen beregnes som den omkostningsbestemte leje plus et beregnet tillæg for forbedringerne.

For at undgå, at ophævelsen af § 5, stk. 2, betyder øget spekulation i forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, foreslår forslagsstillerne, at det præciseres, at det lejedes værdi også er en overgrænse for lejen i lejemål, der er forbedret efter boligreguleringsloven § 5, stk. 1.

Baggrund for forslaget

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

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

I 2000 blev loven strammet op, således at der ved genudlejning af gennemgribende forbedrede lejligheder blev krav om bedre dokumentation for, at arbejder var udført, og at der ikke var tale om fupmoderniseringer. Det blev ligeledes sikret, at udlejere i ejendomme med udvendige mangler skulle udbedre manglerne, førend udlejning efter BRL § 5, stk. 2, kunne godkendes. Loven blev samtidig gjort permanent.

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

De uheldige konsekvenser er følgende:

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

1. Moderniseringerne fjerner betalelige boliger til unge og folk med lave indkomster.

Lovændringen i 1997 har ført til en eksplosion i antallet af genudlejninger efter BRL § 5, stk. 2. I Socialministeriets budgetlejeundersøgelse fra 2002 skønnede Socialministeriet, at 12.500 lejemål var blevet moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, og at hyppigheden var 2.000 boliger om året. I 2006 viste en opgørelse foretaget af Indenrigs- og Socialministeriet, at tallet var oppe på 17-20.000 boliger, som var udlejet efter BRL § 5, stk. 2. Lejernes LO oplyser i dag, at det er organisationens erfaring, at de større udlejere nu systematisk moderniserer lejlighederne ved genudlejning, hvorfor Socialministeriets skøn er forældet. Organisationen skønner, at 35.000 af de i alt 185.000 boliger i storhuse i regulerede kommuner i dag er moderniseret.

Ifølge Lejernes LO ligger lejeniveauet i København efter en modernisering efter BRL § 5, stk. 2, på mellem 1.000 kr. og 1.150 kr. pr. kvadratmeter, mens det i Århus ligger på ca. 950 til 1.050 kr. pr. kvadratmeter.

Konsekvensen af den store stigning i antallet af moderniseringer efter BRL § 5, stk. 2, og den deraf føl-

gende stigning i huslejen er, at antallet af tilgængelige boliger for personer med almindelige indkomster og lave indkomster falder drastisk.

Dette betyder, at f.eks. singler og unge har betydelig forringede muligheder for at finde 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.

2. Moderniseringerne er en barriere for senere energirenoveringer

En godkendelse af udlejning efter BRL § 5, stk. 2, medfører ikke nødvendigvis, at ejendommene bliver mere energieffektive efter modernisering. Faktisk fastlåses moderniserede ejendomme ofte i en dårlig energimæssig stand, fordi den høje leje efter moderniseringerne af enkeltlejlighederne udelukker et lejepotentiale til at betale for energiforbedringer.

Der er ligeledes risiko for, at der opstår et modsætningsforhold blandt beboerne i forhold til energirenoveringer. De lejere, der bor i de moderniserede og dyrere lejligheder, modsætter sig energirenoveringer, mens de lejere, der bor i ikke-moderniserede 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 bringe lejen for nævnet. Hermed taber udlejer på energimoderniseringer.

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

Moderniseringerne betyder, at befolkningen yderligere opdeles i de forskellige boligkvarterer efter indkomst, socialt tilhørsforhold osv. Kun de bedre stillede har råd til at bo i moderniserede lejligheder. En byudvikling i form af en fleksibel sammenlægning af små lejligheder udelukkes. Det skyldes, at udlejer ved anmodning om sammenlægning vil betragte lejermålet som nyudlejet og derfor modernisere og sætte lejen efter BRL § 5, stk. 2. Herefter har lejeren ikke råd til sammenlægningen. På den måde har lavtlønnede med børn vanskeligt ved at blive boende i de store byer, idet de ikke har råd til at bo i de større, nu moderniserede lejligheder.

4. Moderniseringerne ødelægger bytteret og mobilitet

Moderniseringerne betyder, at det er blevet umuligt for lejerne at udnytte deres bytteret. Der er således flere eksempler på, at lejere, der ønsker at bytte bolig med en anden lejer, bliver mødt af et krav fra udlejer om, at lejermålet vil blive moderniseret forinden. Da det indebærer en væsentlig husleje-forøgelse, vil bytte som oftest blive spoleret. Dette modvirker mobiliteten i byen, som er så vigtig for en bys udvikling og for at kunne fastholde de forskellige befolkningsgrupper i byen.

Enhedslisten er ikke modstander af, at boligerne i Danmark bliver bedre. Men de fleste af de moderniseringer, vi ser i dag, 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.v. kan betale. Det skal ikke 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 ved at ophæve BRL § 5, stk. 2.

Problemet med de heldigvis relativt få utidssvarende boliger uden eget toilet skal løses via byfornyelsen, 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 at sikre betalelige private udlejningsboliger ved genudlejning efter modernisering.

(Beslutningsforslag nr. B 81)

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