



Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K.

Frederiksberg den 20. maj 2009

Fortræde for boligudvalget.

På vegne af Q Management, Gateway to Denmark samt Novo Nordisk skal jeg hermed anmode om foretræde for Boligudvalget.

Der har inden for den sidste tid været øget fokus på udlejning af beboelseslejligheder til virksomheder, Boligudvalget arbejder på en ny sammenskrevet lejelov, og samtidig har den forhenværende Velfærdsminister Karen Jespersen tidligere tilkendegivet, at hun vil komme med et lovforslag, der præciserer reglerne på området for midlertidig boligudlejning til virksomheder.

Q Management og Gateway to Denmark anser det for en ubetinget nødvendighed, at der fortsat er adgang til udlejningen af servicerede lejligheder til udenlandsk arbejdskraft og i genhusningssager m.fl., og skal på denne baggrund sammen med Novo Nordisk anmode Boligudvalget om foretræde for at redegøre nærmere for denne sag.

Der vedlægges notet herom til Boligudvalgets brug.

Det forventes at deltagere i deputationen vil være følgende:

Arkitekt og COO Morten Westergaard, Q Management,
Advokat Trine Lindgaard, Sankt Petri Advokater, (Q Managements advokat)
Direktør Henrik Lindhardt, Gateway to Denmark og
Manager Bettina Tang, Novo Nordisk

Med venlig hilsen

Morten Westergaard



ADDRESS
Fuglevangsvej 11-13
1962 Frederiksberg C
Denmark

PHONE
+45 35 24 55 99

FAX
+45 35 24 55 98

CVR-NR
25 51 21 38

MAIL
info@q-management.com

Notat om servicerede lejligheder

til brug for Folketingets Boligudvalg i forbindelse med anmodning om foretræde for Boligudvalget.

Der har inden for den sidste tid været øget fokus på udlejning af beboelseslejligheder til virksomheder, Boligudvalget arbejder på en ny sammenskrevet lejelov, og samtidig har den forhenværende Velfærdsminister tilkendegivet, at hun vil komme med et lovforslag, der præciserer reglerne på området for midlertidig boligudlejning til virksomheder.

Udlejning til virksomheder

Der er i praksis først og fremmest to former for udlejning af beboelseslejligheder, som retter sig imod udlejning til virksomheder:

1. Genhusning i forbindelse med forsikringsskader
2. Udlejning til udenlandsk arbejdskraft

1. Genhusning

Samtlige forsikringsselskaber i Danmark benytter sig af genhusning af deres kunder ved forsikringsskader, hvor kundens permanente bolig midlertidig er ubeboelig som følge af brand, vand eller anden skade. Disse mennesker står ofte uventet på gaden i kun det de går og står i, og skal hurtigt kunne tilbydes fuldt møblerede lejligheder med alle de faciliteter som et hjem normalt har, indtil skaden på deres egen bolig er blevet udbedret. Disse mennesker/familier er i en udsat situation, og skal tilbydes en midlertidig bolig øjeblikkeligt. Forsikringsselskaberne dækker lejen til en erstatningsbolig i op til 2 år.

2. Udenlandsk arbejdskraft

Danske virksomheder benytter sig i stigende grad af særlig udenlandsk arbejdskraft fx forskere og faglige specialister. Tal fra Udlændingetjeneste viser, at der i 2008 blev givet erhvervstilladelser til tredjelandsborgere og EU/EØS til 30.515 personer (se bilag 1). Hovedparten af de udenlandske medarbejdere, der opholder sig i Danmark 3-12 måneder flytter hertil uden deres møbler og andet bohav og har typisk familie i hjemlandet, mens de arbejder i Danmark. De har derfor brug for en fuldt møbleret bolig i Danmark under deres arbejdsophold. En mindre del af udenlandsk arbejdskraft, der gør brug af møblerede og servicerede boliger, er alle udenlandske medarbejdere, der venter på at kunne flytte ind i en tom bolig i Danmark. For at tiltrække den nødvendige udenlandske arbejdskraft er der flere parametre, som skal være opfyldt: Et godt job, god løn og ikke mindst et godt sted at bo med adgang til skoler, fritidstilbud mv.

De ca. 30.000 personer, som kommer til Danmark bosætter sig typisk i nærheden af deres arbejdsplads, og bor derfor over hele landet fordelt i villaer, sommerhuse og lejligheder. I

København foretrækker udenlandske medarbejdere typisk at bosætte sig midlertidigt i nærheden af centrum, og dermed oftest i lejligheder.

Der er i København og på Frederiksberg i alt ca. 250.000 lejeboliger. Det skønnes, at der er ca. 1200 **servicerede lejligheder i København og på Frederiksberg**, svarende til en halv procent (se bilag 2) af den samlede boliglejemasse, og hvoraf en del lejes ud til genhusning. Servicerede lejligheder findes stort set kun i organiseret form i København.

Q-Management og Gateway to Denmark

Der er herhjemme flere virksomheder, som beskæftiger sig med at hjælpe forsikringsselskaber med genhusning og virksomheder med placering af udenlandske medarbejdere.

Q-Management udlejer fuldt møblerede og servicerede lejligheder i Københavnsområdet og Gateway to Denmark yder etableringsservice til virksomheder med udenlandske medarbejdere (Relocation Services).

Q Management udlejer servicerede lejligheder primært i København K, København Ø og på Frederiksberg. Der udlejes i dag kun til virksomheder. Q Management råder over 591 lejligheder, hvoraf ca. 50 er ejerlejligheder. 40 % af Q-Managements lejligheder udlejes i genhusnings sager.

Gateway to Denmark er et relocation firma, som arbejder for virksomheder med indstationering af udenlandske medarbejdere, herunder hjælper med at finde boliger, sørger for opholds- og arbejdstilladelser, registrering, skoler mv.

Serviceret lejlighed

En serviceret lejlighed er en total renoveret og istandsat lejlighed, der er fuldt møbleret med alle moderne bekvemmeligheder, som kabel-tv, fladskærm, musikanlæg, adgang til internet, alle hårde hvidevarer, strygejern/bræt, støvsuger, håndklæder, linned og fuldt udstyret køkken med alt i service mv.

I en fuldt serviceret lejlighed ligger, at lejerne tilbydes fleksibel indretning, således at lejlighedens indretning og møblement tilpasses den enkeltes behov. En børnefamilie med små børn vil således få indrettet børneværelser med babyseng, puslebord mv.

Lejlighederne udlejes på fleksible lejevilkår, således at der kan aftales fraflytning med kort varsel fra lejers side. Lejemålet skal ikke istandsættes, males el. lign. ved fraflytning. Der er ikke tidsbegrænsning på lejemålet. De fleste lejligheder har bopælspligt, og lejerne tilmelder sig folkeregisteret. Hvor der ikke sker tilmelding til folkeregisteret, er der alene tale om lejligheder uden bopælspligt.

Der er til lejlighederne tilknyttet 24-timers døgnservice, således at lejer altid kan tilkalde hjælp i forbindelse med problemer i lejemålet. Endvidere tilbydes en rengøringsordning.

Hvorfor kun udlejning til virksomheder

Der udlejes direkte til virksomheder via erhvervslejeloven.

Lejeloven er ikke tidssvarende, og ikke indrettet til forskellige nutidige udlejningsformer, herunder udlejning af servicerede lejligheder til privatpersoner.

Det service niveau, som lejere i servicerede lejligheder ønsker, kan ikke opfyldes indenfor lejelovens rammer, ligesom lejelovens regler om opsigelse og tidsbegrænsning ikke kan opfyldes.

Der har været lejesager, som viser, at huslejenævnene ikke kan prisfastsætte servicerede lejligheder. Den månedlige leje for en istandsat, 44 m², lejlighed på Østerbro blev fastsat til 2750 kr. incl. vand, varme, udgifterne til renovering, fuld møblering incl. fjernsyn, HI-Fi anlæg og servicering. Det siger sig selv, at et sådan huslejeniveau ikke er renttabelt.

Her til kommer, at udlejningen sker med meget korte tidsfrister og til et helt andet segment end normale lejere.

Q Management har 591 lejligheder til rådighed. For altid at kunne tilbyde ledige lejligheder med dags varsel både til forsikringsselskaber og virksomheder er der brug for en høj frekvens af ud- og indflytninger. Dette er skabt ved kun at have korttidslejere. Q Managements kunder lejer typisk lejligheder mellem 3 måneder og 3 år.

Lovgivning

Fuldt møblerede og servicerede lejligheder kan slet ikke undværes og er et helt almindeligt tilbud til udenlandsk arbejdskraft i samtlige hovedstæder i det meste af verden. Der er et behov for, at der fortsat er adgang til at udleje servicerede lejligheder, og at lejen kan fastsættes i forhold til de helt specielle krav, der stilles til sådanne lejligheder. Lovgivningen er i dag ikke gearret til at rumme denne form for udlejning, som stiller helt særlige krav til service og fleksibilitet, hvilket man ikke ser i almindelige lejemål. Det er nødvendigt med fri prisdannelse på servicerede lejligheder i forhold til efterspørgsel, beliggenhed og kvalitet, som man ser det i andre brancher.

Der har været fremsat beslutningsforslag om en kvoteordning, således at kommunerne administrativt skulle tildele kvoter og tilladelser til denne form for udlejning. Som det fremgår, sker udlejningen ofte med meget kort varsel, nogle gange få timer, og udlejningen kan derfor ikke afvente at en ansøgning først skal godkendes. Desuden ville en sådan

godkendelsesordning medfører en omkostningstung og bureaukratisk administration, som ikke er til nogens fordel.

Som det er i dag er der ingen, der lider afsavn ved denne type udlejning, tværtimod udfylder de lejligheder, der anvendes til dette formål et meget stort behov for fleksibel udlejning.

Det er vores anbefaling, at der i lejelovgivningen enten bliver taget hensyn til denne type lejligheder eller alternativt, at man kan fortsætte nuværende praksis med udlejning på virksomhedsniveau.

Som oplæg kunne et forslag til lovgivning på området fx se sådan ud:

Udlejning af boliger med møbler og andet inventar kan ske såvel til fysiske som juridiske personer, såfremt udlejningen er påkrævet for at imødekomme et behov for midlertidige boliger til personer fra udlandet, der lovligt opholder sig i Danmark under udøvelse af arbejde, herunder praktikanter og trainees eller studier og forskning. Som personer fra udlandet anses i denne forbindelse ligeledes personer fra Danmark, der midlertidigt måtte flytte til en anden del af landet af de ovennævnte grunde, og som opfylder lejelovens regler om fremleje.

Det samme gælder sådanne boliger, der lejes ud som midlertidige boliger i forbindelse med genhusning som følge af en forsikringsbegivenhed, der gør den permanente bolig ubeboelig i en periode.

Det er en forudsætning, at boligen fraflyttes, når arbejdsforholdet ophører eller den permanente bolig igen bliver beboelig.

For lejemaal, der udlejes møbleret i henhold til ovenstående fastsættes lejen efter boligreguleringslovens regler i øvrigt, mens omkostningerne til møblering og service fastsættes efter aftale parterne imellem.

Forslaget vil foruden at præcisere reglerne på dette område indebære en begrænsning i de omgængelsager, som har været nævnt i pressen, idet det direkte i lovteksten eksemplificere, hvem, som kan leje boliger af denne type.

Q Management og Gateway to Denmark anser på hele branchens vegne det for en ubetinget nødvendighed, at der fortsat er adgang til udlejningen af servicerede lejligheder til udenlandsk arbejdskraft og i genhusningssager m.fl., og skal på denne baggrund sammen med Novo Nordisk anmode Boligudvalget om foretræde for at redegøre nærmere for denne sag.

Opsummering:

- Godt 30.000 personer kommer hvert år til Danmark som udenlandsk arbejdskraft og tallet er støt stigende år for år. Disse medarbejdere skal med kort varsel have et sted at bo (fuldt møbleret), og hoteller er ikke egnede som bolig i måneder og år.
- Genhusningsager i forbindelse med forsikringsbegivenheder kræver et midlertidigt, velfungerende hjem med meget kort varsel, da forsikringstagerne som regel intet medbringer andet end det de står og går i.
- Servicerede lejligheder udgør under ½ % af det samlede antal udlejningsboliger i København og på Frederiksberg, og omfatter kun fuldt renoverede og moderniserede boliger, hvor huslejen kan fastsættes i forhold til det lejedes værdi. Allerede af den grund er lejen betydeligt højere end den omkostningsbestemt leje.
- Der findes meget få servicerede lejligheder i resten af Danmark, skønt behovet er stort. Resultat er, at virksomhederne bruger uforholdsmæssig meget tid på at finde midlertidige boliger i sommerhuse, private hjem og bed & breakfast etc.
- De indgåede lejeaftaler med firmaer har intet med stråmandsudlejning at gøre og er ikke et forsøg på omgåelse af lovgivningen. Lejeloven er forældet på dette område, og tager ikke højde for denne udlejningsform og umuliggør fastsættelse af lejen til et niveau, der giver dækning for de ekstra services, møblering mv. Derfor anvendes kun udlejning til firmaer.
- Fuldt møblerede og servicerede lejligheder kan slet ikke undværes og er et helt nødvendigt tilbud til udenlandsk arbejdskraft i en global verden.
- Ingen lider afsavn ved denne type udlejning, tværtimod udfylder de lejligheder, der anvendes til dette formål, et meget stort behov for flexibel udlejning.

Frederiksberg den 20. maj 2009

Q Management
Coo Morten Westergaard

Gateway to Denmark
Direktør Henrik Lindhardt

Udtalelse fra Novo Nordisk:

"Det forventes at behovet for højtuddannet udenlandsk arbejdskraft vil stige yderligere de kommende år.

Den udenlandske arbejdskraft er en forudsætning for, at de danske virksomheder kan udvikle sig og konkurrere internationalt. Men udenlandske videnarbejdere er mere end blot en arbejdskraftreserve. De har i sig selv stor merværdi for offentlige og private virksomheder og for Danmark som udstationeringsland i form af merbeskæftigelse, innovation og internationalisering. Derfor har der det seneste års tid været stor fokus fra især Integrationsministeriet samt Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling på vilkårene for at kunne tiltrække relevant arbejdskraft fra udlandet.

En væsentlig forudsætning for, at virksomhederne kan tiltrække højtuddannet udenlandsk arbejdskraft, er at Danmark kan tilbyde ordentlige forhold f.eks. i form af et centralt beliggende sted at bo. At den midlertidige bopæl er kendetegnet ved at være et rigtigt hjem - ikke et hotelværelse, samt at disse boliger kan skaffes med meget kort varsel (2 uger - 2 mdr.)"

Manager Bettina Tang

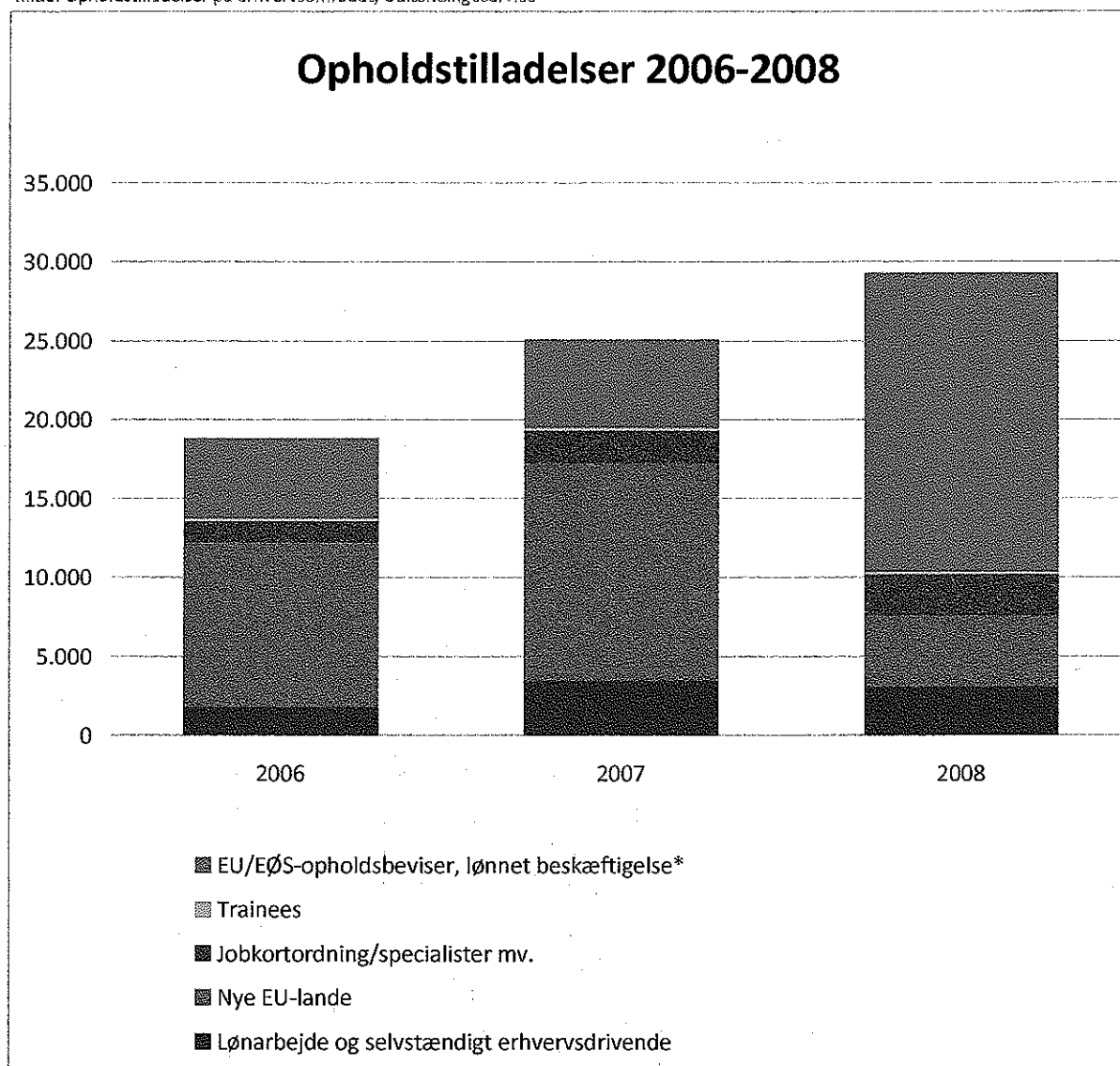
Manager for den afdeling i Novo Nordisk, der håndterer flytning af medarbejdere over landegrænser såvel globalt som ind og ud af Danmark.

Opholdstilladelser på erhvervsområdet

	2006	2007	2008
Lønarbejde og selvstændigt erhvervsdrivende	1.849	3.464	3.124
Nye EU-lande	10.353	13.773	4.427
Jobkortordning/specialister mv.	1.350	2.059	2.633
Trainees	183	177	145
EU/EØS-opholdsbeviser, lønnet beskæftigelse*	5.108	5.644	19.005
Total	18.843	25.117	29.334

*Nye EU-lande flyttet til denne gruppe i 2008

Kilde: Opholdstilladelser på erhvervsområdet, Udlændingetjeneste



Servicerede boligers andel af den samlede lejeboligmasse, København og Frederiksberg

		andel i %
Lejebolig/etageboligbebyggelse København	213.332	84,46
Lejebolig/etageboligbebyggelse Frederiksberg	38.065	15,07
Servicerede lejligheder , Q-Management	591	0,23
Servicerede lejligheder, andre	609	0,24

