

1. Den parlamentariske udvikling

Ved kongresperiodens start bestod regeringen af Socialdemokratiet, CD og Det Radikale Venstre. Denne regering opstod efter folketingsvalget i 1994, lige forud for kongressen. I 1996 trådte CD ud af regeringen. I hele perioden har Ole Løvig Simonsen S, været boligminister. Der har i hele perioden været tale om en mindretalsregering uden direkte støttepartier og regeringen har hele tiden skulle have lovforslag igennem enten med højre- eller venstresiden i folketinget. Dette har også præget den politiske udvikling på boligområdet hvor man tydeligt har kunnet se på de vedtagne love med hvilken side af salen de har været gennemført med. I folketinget er der et borgerligt flertal og set i det lys har den boligpolitiske udvikling på mange punkter været positiv.

Efter en række møder i boligministeriet blev loven ændret således at den regel der gav mulighed for landsdækkende normtal blev fjernet. Man ønskede ganske enkelt ikke fra ministeriets side at være med til at fastsætte størrelsen af normtallene.

I efteråret 1995 kom der mere skred i forbindelse med en politisk afklaring af problemerne vedrørende lejefastsættelse efter § 5, stk. 1 og 5. Baggrunden var vores henvendelser til Statsministeren og boligministeren og at vi i næsten ren desperation bombarderede boligministeren med argumenter for et hurtigt lovindgreb. Baggrunden var ikke mindst henvendelser fra næsten alle afdelinger på nær København om at der næsten ved alle genudlejninger var tale om fri huslejefastsættelse. Boligministeren anmodede os om at fremlægge dokumentation for vore påstande om, at huslejen løb løbsk i genudlejningssituationen, hvor der var foretaget moderniseringsarbejder af større eller mindre omfang.

Efter aftale med afdelingerne i København, Århus, Aalborg og Odense tog Kurt Jeppesen rundt og indsamlede eksempler på nævnsafgørelser vedrørende denne problematik. Vi fik fra de omtalte afdelinger en udmærket dokumentation for praksis vedrørende brugen af boligreguleringslovens § 5, i forbindelse med lejefastsættelse ved genudlejning. Også andre afdelinger fremkom med eksempler.

På et møde i november 1995 med boligminister Ole Løvig Simonsen forelagde vi en stor del af de sager vi havde fået ind og drøftede problemstillingen. Vi anførte endnu engang, at det er vigtigt med et hurtigt lovinitiativ, hvis man vil sikre den omkostningsbestemte husleje. Boligministeren ville gennemgå materialet og oplyste, at boligministeriet selv havde sat en undersøgelse i gang.

Der var ingen tvivl om, at ministeren og embedsmændene efterhånden forstod problematikken, og at man også i forbindelse med de undersøgelser ministeriet satte igang havde fået forståelsen for, at der var en meget udbredt praksis med at fastsætte lejen efter det lejedes værdi ved genudlejning. Vi anmodede dem i øvrigt at undersøge lejefastsættelsen i andre kommuner end i København og Århus, da de her ville få et mere klart billede af, at den omkostningsbestemte lejefastsættelse ikke er hovedreglen. På mødet fik vi det indtryk, at man allerede ud fra de oplysninger, de havde fået ind i ministeriet var klar over, at hovedprincippet ikke var omkostningsbestemt huslejefastsættelse.

Inden mødet med boligministeren har vi haft møder med en række boligordførere fra øvrige politiske partier og forelagt problemstillingen.

Vi pegede konkret på, at man lovgivningsmæssigt kunne løse problemet ved at ændre § 5 i boligreguleringsloven, således det blev fastsat, at lejen også ved genudlejning skulle fastsættes omkostningsbestemt efter reglerne i boligreguleringslovens §§ 7 og 8, med et eventuelt beregnet tillæg for udførte forbedringer.

Såfremt boligministeren var positiv over for en opstramning af boligreguleringslovens § 5, ville meget afhænge af, hvilke synspunkter Det radikale Venstre og CD indtog til problemstillingen.

Samtidig med diskussionen om en eventuel ændring af § 5 i boligreguleringsloven iværksatte boligministeren et arbejde med belysning af bevisbyrdeforholdet i sager, hvor huslejenævnsafgørelser indbringes for boligretten/landsretten.

Boligministeriets undersøgelse af huslejefastsættelsen i de private udlejningsejendomme der blev offentliggjort i februar 1996 viste, at den omkostningsbestemte leje i højere og højere grad ved genudlejning af udlejerne var blevet erstattet af en såkaldt aftalt leje, der ligger på et langt højere niveau end den omkostningsbestemte leje.

Boligministeriets undersøgelse viste, at de aftalte huslejer lå 45% over den omkostningsbestemte leje eller i kroner og øre 170 kr. pr. kvm årligt. Det svarede til en merbetaling på over 1.000 kr. om måneden for en gennemsnitslejlighed i den private udlejningssektor.

Boligministeriets tal viste en kraftig vækst i antallet af udlejere, der benytter aftalt leje ved genudlejning. Opgjort pr. ejendom eller pr. udlejer er tallet steget fra 17% af samtlige ejendomme i 1994 til 21% af samtlige ejendomme i 1995. Dermed bekræftede boligministeriets tal de advarsler og påstande, vi ved flere lejligheder igennem de seneste år har forelagt boligministeren.

Den omkostningsbestemte leje var under stærk pres af en ny spekulation blandt udlejerne, og der er tale om en hastig udvikling hen imod en lejefastsættelse, der overhovedet ikke har noget at gøre med den omkostningsbestemte lejefastsættelse, som flertallet af politikerne troede kendetegnede den private udlejningssektor.

Det stigende lejeniveau, der fulgte af aftalt leje ved genudlejning, belastede den hårdt pressede individuelle boligstøtte. Boligministeriet havde klarlagt, at lejefastsættelsen ved genudlejning betød en merudgift i individuel boligstøtte på 20 millioner kr. årligt.

Der kom en spændende tid. Der var ikke tvivl om at det store regeringsparti Socialdemokratiet ønskede at gennemføre en ændring af loven således at lejen ved genudlejning igen blev omkostningsbestemt på en eller anden måde. Spørgsmålet var om man kunne formå de to andre regeringspartier CD og RV til en ændring af boligreguleringslovens § 5. Da såvel SF som Enhedslisten havde tilkendegivet at de støttede en ændring var de to små regeringspartier tungen på vægtskålen. Der blev arbejdet meget i korridorerne og selvom det ofte så sort ud lykkedes det til sidst.

Folketinget vedtog den 31. maj 1996 Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den største gevinst var absolut ændringen til boligreguleringslovens § 5. Ændringen gik ud på, at lejen i ejendomme med 7 beboelseslejligheder og derover, for lejeaftaler som indgås den 1. juli 1996 eller senere, som udgangspunkt ikke må fastsættes til et beløb, der overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning af ejendommens værdi. Dette gælder når et lejemål ikke er blevet forbedret eller er blevet forbedret for et beløb, der er mindre end kr. 1.500 pr. m², eller i alt kr. 170.000. Til den beregnede omkostningsbestemte lejeforhøjelse, vil der her ske et beregnet moderniseringstillæg efter reglerne i lejelovens § 58.

Er lejemålet blevet gennemgribende forbedret, og forbedringsudgiften overstiger kr. 1.500 pr. m² eller et samlet beløb på kr. 170.000, fastsættes lejen efter det lejedes værdi.

Denne del af lovændringerne blev gennemført af regeringspartierne med støtte fra SF og Enhedslisten. Selv om der var tale om en væsentlig opstramning i forhold til de tidligere regler, og en fastholdelse i visse situationer af det omkostningsbestemte lejepincip, er slaget om huslejefastsættelsen i privat udlejningsbyggeri langt fra vundet.

For det første må man konstatere, at af de modeller man havde til vurdering i regeringspartierne inden lovforslaget blev fremsat, valgte man den dårligste set fra vore synspunkter.

For det andet begyndte man i regeringspartierne at drøfte en lovændring allerede i januar måned, og lovforslaget blev først fremsat i begyndelsen af maj måned. Denne lange forhandlingstid inden lovforslaget blev fremsat, var ikke bare udtryk for uenighed om, hvilken model man skulle fremsætte som lovforslag, men også udtryk for uenighed regeringspartierne imellem, om det i det hele taget var nødvendigt med et lovindgreb. Især CD gav udtryk for den holdning, at de ikke fandt det nødvendigt, når der var nedsat en lejelovskommission hvis formål var at bane vejen for fri huslejedannelse i det private udlejningsbyggeri. Også de radikale har en liberal holdning til hvorledes lejefastsættelsen skal ske i udlejningsbyggeriet.

For det tredje gjorde man ikke gjort loven permanent, da det blev præciseret, at ændringerne til § 5 i boligreguleringsloven om lejefastsættelsen skal tages op til revision i folketingsåret 1997-98. Endelig var nogle af de lovændringer, der skete samtidig med gennemførelsen af dette forslag et tilbageskridt. Så selv om ændringen politisk kunne benyttes i lejelovskommissionen kunne man ikke bruge lovændringen til at sige, at det politiske tryk på huslejeafstættelsen var lettet.

Såvel forud for lovforslagets fremsættelse som senere forsøgte vi at præge lovforslaget i den rigtige retning. Der var mange modeller fremme under debatten, ligesom der var mange forslag og ideer til ændring af de enkelte bestemmelser. Blandt andet havde man arbejdet med modeller, hvor man indførte et væsentlighedskriterie i forbindelse med den omkostningsbestemte leje, således at lejen ved genudlejning ikke væsentligt måtte overstige den beregnede omkostningsbestemte leje, hvilket ville betyde lejeforhøjelser på 10-15% for alle beboelseslejemål i større ejendomme. Samtidig ville man fjerne reglen i §5, stk. 4 om mere byrdefulde vilkår. Også at overføre småhusmodellen til de større ejendomme var fremme.

Det bedste af de forslag regeringspartierne arbejdede med lignede det lovforslag SF og Enhedslisten fremsatte i begyndelsen af maj måned med en præcisering af, at lejen ved lejeaftalens indgåelse fastsættes til et beløb, der dækker de nødvendige driftsudgifter, afkast og eventuelt et beregnet forbedringstillæg. Hertil kom så, at lejen endvidere ikke må overstige det lejedes værdi. Et sådant forslag, kædet sammen med at bevisbyrdereglerne blev ændret, var vort mål, og selv om holdningerne i de 2 små regeringspartier er yderst liberale, var det alligevel tæt på, at et sådant forslag blev gennemført. Dette hænger måske også sammen med, at der ikke er mange politikere i Folketinget, der forstår reglerne om lejefastsættelse og ved hvordan de virker, og hvorledes praksis egentlig er.

En af de dårlige ting ved det vedtagne forslag er, at reglen om, at lejen ikke må overstige det lejedes værdi ikke mere gælder for lejemål, der ikke er blevet forbedret eller som er blevet forbedret for et beløb, der er mindre end kr. 1.500 pr. m² eller kr. 170.000. Især i Københavnsområdet kan dette indebære lejeforhøjelser, da man i mange ejendomme, specielt de ældre og nedslidte ejendomme med mange installationsmangler, samt nyere byggerier, har lejeværdifastsættelse, der ligger under den beregnede omkostningsbestemte husleje. Vi har allerede set at denne bestemmelse nu udnyttes til at foretage omfattende moderniseringer således at lejen stadig kan fastsættes efter det lejedes værdi. Med tanke på hvad der senere skete i Højesteret er der reelt sket et tilbageskridt med denne del af ændringen.

Samtidig gennemførte man regler om forhåndsgodkendelse af huslejen ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder. Ændringerne gik ud på, at huslejenævnet i regulerede kommuner og byfornyelsesnævnet i uregulerede kommuner, kan træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves ved indretning af beboelseslejligheder i tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse eller ved sammenlægning af lejligheder.

Baggrunden for ændringerne var et ønske fra Københavns kommune, hvor man har mange små lejligheder og uudnyttede tagetage, der kan indrettes til boliger.

I forbindelse med lejelovsforhandlingerne havde boligministeriet foreslået en anden regulering af vedligeholdelsessatserne, nemlig satsregulering. Dette blev kongresperiodens pestilens. For sene oplysninger til at kunne beregne satserne rettidigt således at udlejerne kunne varsle til tiden og forkerte beregninger førte til kaos.

Årsagen til de sene beregninger var at Dansk Arbejdsgiverforening (DA) var meget længe om at fremkomme med de endelige tal vedrørende lønudviklingen. På denne baggrund havde boligministeriet i september måned oplyst, at man forventede, at satsreguleringsprocenten kom til at udgøre 1,8% i 1996.

Det endelige resultat efter var, at satsreguleringsprocenten udgjorde 2,7%. Denne oplysning fremkom i starten af oktober måned, hvorfor udlejerne ikke kunne nå at varsle lejeforhøjelser til ikrafttræden 1. januar 1996 på baggrund af de nye oplysninger.

Udlejerne rettede i oktober 1995 henvendelse til boligministeren for at få ændret lovgivningen således, at man også fremover undgik problemer såfremt satsreguleringsprocenten fremkom så sent, så man ikke kunne nå at varsle lejeforhøjelser med det i lovgivningen fastsatte varsel.

Udlejerne ønskede at boligministeren skulle ændre varslingsreglerne i forbindelse med forøgelse af vedligeholdelsesbeløbene, således at man kunne varsle med tilbagevirkende kraft efter samme regler som gælder for skatte- og afgiftsforhøjelser varslet efter lejeloven.

Vi fik en henvendelse fra boligministeriet og gjorde det klart, at vi ikke kunne acceptere en sådan løsning. Vi foreslog, at man indførte en regel, der præciserede, at det beløb man ikke fik opkrævet som følge af den sene fremkomst af satsreguleringsprocenten, ikke skulle indtægtsføres på vedligeholdelsesregnskaberne for de måneder, hvor stigningen ikke var opkrævet.

Den sene fremkomst af satsreguleringsprocentens størrelse i 1995 bevirkede, at Folketinget ændrede lejelovgivningen. Fremover blev det således, at hvis ikke tilpasningsprocenten er bekendtgjort i Lovtidende senest den 10. september i et år, reguleres alle satser i lejelovgivningen, det vil sige vedligeholdelsesbeløb m.m., i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår reguleringen vedrører.

Vi protesterede mod denne ændring, som for det første bureaukratiserer reglerne og for det andet indebærer, at såfremt der er problemer, som sidste år, med at få beregnet tilpasningsprocenten så sker reguleringen efter et andet princip, der kan betyde en anden regulering end efter tilpasningsprocenten. Der var tale om et hurtigt lovindgreb på baggrund af situationen sidste år, selv om det kun var anden gang inden for 10 år, at tilpasningsprocenten var forsinket.

Man gik bort fra satsregulering af vedligeholdelsesbeløbene m.m., således at man fremover i stedet regulerer efter udviklingen i nettoprisindekset. Vi havde forgæves forsøgt at forhindre dette. Ændringen har ikke i øjeblikket den store betydning, men såfremt man igen får inflation, vil en regulering efter nettoprisindekset kunne betyde, at vedligeholdelsesbeløbene stiger med større hastighed, end når der sker regulering med 2 % tillagt en tilpasningsprocent.

Satsreguleringen for 1996 der var oplyst til 2,7% viste sig at være forkert. Den skulle retteligt være 2,0%. Vi pressede på for en ændring og i slutningen af 1996 blev der foretaget en ændring af reguleringen af vedligeholdelsesbeløbene som følge af den for høje satsregulering i 1996. Vedligeholdelsesafsætningen til § 18b kontoen nedsættes med 1 kr. pr. kvm. i 1998. Samtidig regulerede man afsætningen for 1997, således at der i beregningen af de forskellige beløb der satsreguleres skulle tages udgangspunkt i en satsregulering for 1996 på 2,0% og ikke som sket på 2,7%. For afsætningen i 1997 var man sent ude, da der var sket lejeforhøjelser på baggrund af en satsregulering på 2,7%.

Moralen er at man ikke altid nødvendigvis, skal ændre på et system der fungerer.

I maj 1996 gennemførte folkettinget en ny lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. I forbindelse hermed ændrede man også lejeloven på en række punkter.

Selve lovens formål er udmærket, da det drejer sig om at fremme energi- og vandbesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi og vand i bygninger.

Dette skal opfyldes ved at alle ejendomme skal energimærkes, hvorved forstås en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand, herunder energiforbruget i tekniske installationer og apparater, der er ejet af udlejer, samt vandforbrug. Endvidere skal der udarbejdes en energiplan, hvorved forstås et dokumenteret forslag til energi- og vandbesparende foranstaltninger på ejendommen. I udlejningsejendomme omfatter energimærkning og energiplan ikke forbrug af energi og vand, som lejere får leveret direkte fra et forsyningsselskab og som disse selv afregner med forsyningsselskabet. Endvidere omfatter loven ikke tekniske installationer, fx. køleskabe og komfurer, der ejes af lejer.

Energimærkning og udarbejdelse af energiplan gøres obligatorisk. Dog kommer der til at gælde forskellige regler for små og større ejendomme. I små ejendomme, det vil sige ejendomme under 1.500 m², skal ejendommen energimærkes samt have udarbejdet energiplan i forbindelse med salg. Her er der således ikke krav om en årlig gennemgang. Miljø- og energiministeren kan udstede regler om energimærkning og udarbejdelse af energiplaner for små ejendomme, der ikke sælges ofte.

For store ejendomme, det vil sige ejendomme over 1.500 m², skal energimærkning og udarbejdelse af energiplan foretages en gang årligt af en godkendt energikonsulent.

I princippet er ordningen en udvidelse af den nugældende VKO-ordning, der udelukkende omfatter kontrolmåling, justering og rensning af ejendommens varmeanlæg.

I privat udlejningsbyggeri er der tale om en forbedring. Lejerne får mulighed for at få adgang til energimærkning og energiplan, og der er ingen tvivl om, at disse kan bruges i forbindelse med krav om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder og udskiftning af tekniske installationer, der tilhører ejeren. Udgiftsmæssigt skønner man, at det i store ejendomme vil koste det samme at få foretaget energimærkning og udarbejdet energiplan, som den nugældende VKO-ordning koster.

Ændringerne i lejeloven går ud på, at lejerne skal orienteres om udarbejdelsen af energimærkning og energiplan m.v. og at lejerne har adgang til at gennemgå materiale og eventuelle bilag hertil.

Endvidere kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af arbejderne gennemførelse.

I betænkningen til lovforslaget er det præciseret, at boligministeren vil arbejde for en forbedring af lejernes mulighed for at få gennemført energibesparelser, fx ved at nedsætte den økonomiske grænse der i dag gælder for, at lejerne kan kræve arbejderne udført. I dag er det således, at lejerne kan kræve arbejderne udført såfremt ejendommens varmeudgift overstiger halvdelen af lejen for ejendommen.

Endvidere ændrede man lejelovens regler om varmebetaling, således at udgifterne til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. fremover skal medtages i varme og varmtvandsregnskabet. Dette forslag er gennemført alene for at spare på udgifterne til individuel boligstøtte. Det forfærdelige ved dette forslag var, at den nuværende regering videreførte og udbyggede den tanke tidligere borgerlige regeringer havde haft ved at overføre udgifter, der indgår i huslejen andetsteds, således at disse udgifter ikke længere er boligstøtteberettiget.

Vi må erkende, at vi med ændringerne til boligreguleringslovens § 5 vejrede en lettelse af presset mod en liberalisering af lejelovgivningens regler, men kom hurtigt ned på jorden igen, med gennemførelsen af dette lovforslag. Det er tankevækkende, at en socialdemokratisk ledet regering og 2 socialdemokratiske ministre var med til at gennemføre et sådant forslag. I den politiske debat forud for lovens vedtagelse, var regeringen ikke til at rokke en tomme.

I december 1996 fremsatte regeringen ændringsforslag til lejeloven og boligreguleringsloven.

Udover satsreguleringen som nævnt tidligere indeholdt forslaget 3 ændringer. For det første havde vi fået medtaget en ændring om, at selskaber også er omfattet af straffebestemmelserne.

For det andet indeholdt forslaget en bestemmelse om, at en lejer kan få kommunen til at betale for vandforsyning, såfremt denne er lukket som følge af udlejers manglende betaling. Her var der tale om en længe ventet ligestilling med hensyn til udlejers manglende betaling af varmeudgifter. Mærkeligt nok tog regeringen ikke skridtet fuldt ud og medtog forsyningen af el til ejendommen, således at kommunen på begæring af en lejer skal åbne for forsyningen, hvis der lykkes for forsyningen, når udlejer ikke har betalt regningen.

Det tredje element i forslaget er en bestemmelse om, at udlejere der ikke leverer varme og varmt vand også fremover skal udarbejde varmeregnskaber.

Årsagen var vedtagelsen 1 1996 om, at alle ejendomme skal energimærkes, hvilket indebærer, at der skal ske en årlig gennemgang af alle større ejendomme af en energikonsulent, der skal udarbejde en energiattest for ejendommen indeholdende en beskrivelse af ejendommens energiforbrug, ikke kun varmeanlægget, men alle installationer ejet af udlejer som køleskabe, komfurer, vaskerianlæg m.m. samt en beskrivelse af klimaskærmen og vandforbruget. Energiattesten skal ud over at beskrive den nuværende tilstand også indeholde forslag til forbedringer, der kan medføre resourcebesparelser.

I forbindelse med gennemførelsen af denne lov ændrede man på lejelovens regler, således at udgiften til enten VKO-konsulent og/eller energikonsulent fremover skulle tages ud af huslejen og medtages i varmeregnskabet. Dette skete for at spare i den individuelle boligstøtte.

Boligministeriet havde siden fundet ud af, at der ikke udarbejdes varmeregnskaber i de ejendomme, hvor udlejer ikke leverer varme og varmt vand. Det drejer sig om ejendomme, hvor varmforsyningen sker ved kakkelovn, bygas, petroleum eller el. For at sikre at der eventuelt ikke udbetales individuel boligstøtte til energikonsulent foreslår man, at der også i disse ejendomme skal udarbejdes varmeregnskab udelukkende indeholdende udgiften til energi - eller VKO-konsulent. I det boligpolitiske arbejde bliver vi kaldt bureaukrater, når vi kommer med forslag til lejelovgivning, men dette forslag slår alle rekorder i bureaukrati og uforståelighed.

For at spare på den individuelle boligstøtte kommer man med et forslag, der indebærer øget administration og større husleje, der igen betyder øget individuel boligstøtte. Når udlejer skal udarbejde varmeregnskab, er der nævnspraksis for, at der kan opkræves et honorar herfor på 100-200 kr. pr. lejemål om året. I større ejendomme kan det komme til at passe med udgiften til energikonsulent.

Vi havde rettet henvendelse til boligministeren og folketingets boligudvalg om hele lovforslaget.

I marts 1997 vedtog folketinget ændringerne i lejelovgivning. I forhold til det forslag, der blev fremsat, skete der en række ændringer. Væsentligst lykkedes det os at få indført en regel om at en kommune, på begæring af en lejer, kan åbne for en ejendoms elforsyning når der er lukket som følge af manglende betaling fra udlejer.

Gøres der status har det været en af de kongresperioder hvor der er sket flest ændringer i lejelovgivning og vel at mærke ændringer der først og fremmest kan tælles med på den positive side. Nogle af ændringerne er ikke slået igennem endnu men når det sker vil det betyde bedre vilkår. Ikke mindst reglerne om energimærkning af ejendomme venter vi os meget af i de kommende år på vedligeholdelses -og fornyelsessiden i de gamle ejendomme.

I forbindelse med de afsluttende forhandlinger i folketinget om lejelovsrevideringen i 1994 blev det aftalt at nedsætte en kommission med det formål at foretage en gennemgribende revurdering af det samlede lejelovskompleks.

Kommissionen fik følgende sammensætning:

- 8 økonomiske og juridiske eksperter blev udpeget af Boligministeren
- 2 medlemmer udpegedes af Boligministeriet
- 1 medlem udpeget af Kommunernes Landsforening
- 1 medlem udpeget af Københavns kommune og Frederiksberg kommune
- 1 medlem udpeget af Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme
- 1 medlem udpeget af Foreningen af jyske grundejerforeninger
- 1 medlem udpeget af Lejernes Landsorganisation
- 1 medlem udpeget af Boligselskabernes Landsforening
- 1 medlem udpeget af Huslejenævnsforeningen.

Direktør, tidl. boligminister, Svend Jacobsen blev udpeget som formand for kommissionen og professor dr.jur. Halfdan Kragh Jespersen, Århus Universitet, blev næstformand.

De økonomiske eksperter blev Ellen Andersen, økonomiprofessor, Københavns Universitet, Niels Chr. Nielsen, økonomiprofessor, Handelshøjskolen i København, Hans Skifter Andersen, ingeniør, SBI (har beskæftiget sig med økonomisk analyse af lejelovgivningen mv.) og professor dr.oec. Claus Vadstrup. Som juridiske eksperter udpegede boligministeren advokat Niels Grubbe, advokat Anne Louise Husen, landsdommer Poul Lodberg og lektor dr.jur. Linda Nielsen, Københavns universitet.

Vi tilkendegav straks skriftligt over for boligministeren vor utilfredshed med, at Lejernes LO kun bliver repræsenteret med én deltager, medens udlejerne får 3 repræsentanter, nemlig 1 fra Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme, 1 fra Foreningen af jyske grundejerforeninger og 1 fra Boligselskabernes Landsforening.

Boligministeren var desværre afvisende overfor vort krav om mindst 1 repræsentant yderligere. Det lykkedes ikke at overbevise boligministeren om rimeligheden heraf.

Kommissionen skulle aflevere sin rapport inden udgangen af 1996.

Af kommissoriet fremgik det, at kommissionen skulle arbejde med følgende analyser:

- analyse af lejernes boligudgifter og lejernes betalingsevne,
- analyse af boligudgifterne i andre boligformer sammenholdt med lejernes boligudgifter,
- analyse af de økonomiske vilkår for boligudlejningsvirksomhed, herunder afkastets størrelse.
- analyse af årsagen til den utilstrækkelige indsats af vedligeholdelse og forbedring, herunder hvorvidt årsagen kan henføres til økonomiske lovgivningsmæssige eller andre forhold (sociologiske m.v.)
- analyse af sammenhængen mellem pris og kvalitet i lejeboligerne,
- vurdere lejers som udlejers behov for regulering af rettigheder og pligter i aftaleforholdet, herunder mulighederne for øget beboerdemokrati,
- på baggrund af denne analyse, udarbejde forslag til ny lejelovgivning omfattende både private lejeboliger, almennyttige lejeboliger og erhvervslejemål
- at analysere de samfundsøkonomiske konsekvenser af den nye lovgivning,
- at analysere de fordelingsmæssige konsekvenser
- at analysere konsekvenserne for lejernes boligudgifter som følge af den nye lovgivning.

Kommissionens arbejdsområde blev efter kommissoriet både økonomisk og juridisk.

Vi fastslog, at det var en fordel, at udvalget skulle inddrage andre økonomiske analyser end de økonomiske analyser Ølgaard-udvalget fremlagde for den borgerlige regering. Disse analyser var efter vor mening i for høj grad udarbejdet med det formål at pege på en liberaliseret lejelov. Vi udpegede økonom Jesper Larsen som vores repræsentant.

Vi besluttede straks i organisationen at nedsætte en følgegruppe med henblik på at styrke vort arbejde i forbindelse med de forskellige opgaver kommissionen har fået.

Kommissionens arbejde blev disponeret således, at den første fase frem til sommeren 1995 var en udrednings- og vurderingsfase med henblik på at afdække de områder i lovgivningen, hvor der bør ske ændringer. Anden fase strakte sig frem til sommeren 1996. Denne fase var en analysefase, hvor de forskellige forslag tager form og de fordelingsmæssige og økonomiske konsekvenser analyseres. Tredie fase omfattede resten af 1996 og her skulle den endelige forslags- og formuleringsfase ske.

Det er ikke nogen større hemmelighed at afsløre, at Flemming Kofod Svendsen var meget interesseret i, at der blev nedsat en lejelovskommission. Det var hans håb, at denne kommission ville anbefale nogle skridt på lejelovgivningsområdet, som efterlevede Kofod Svendsens ønsker om en stærkere liberalisering af huslejeafkasttællingen. Lejelovsrevisionen, som blev forhandlet under Kofod Svendsen, levede ikke op til Kofod Svendsens ønsker om liberalisering.

Allerede efter det andet møde blev det besluttet at nedsætte et underudvalg som skulle vurdere fordele og ulemper ved at opdele lejelovgivningen i tre selvstændige regelsæt.

I slutningen af foråret 1995 var den første fase, som var en udrednings- og vurderingsfase, ved at være overstået. Den relevante lovgivning var blevet gennemgået, og der er blevet udarbejdet 11 problemnotater med henblik på at afdække tekniske og praktiske problemer i lovgivningen, som lejelovskommissionen burde behandle nærmere.

Sideløbende med gennemgangen og vurderingen af lejeloven i første fase, blev der udarbejdet oplæg til økonomiske analyser af balancen mellem de forskellige boligformer, udviklingen i boligudgifter og udlejernes økonomiske forhold. Derudover blev notater vedrørende de internationale forhold diskuteret i lejelovskommissionen.

Anden fase, som det er tanken, lejelovskommissionen skulle bevæge sig ind i fra sommeren 1995 til foråret 1996, blev kaldt analysefasen eller den fase, hvor forskellige forslag til ændringer så småt skal begynde at tage form. Samtidig var det den fase, hvor den endelige afklaring af konsekvenserne ved forskellige kombinationer om plan og marked skulle afklares, og hvor de i første fase igangsatte analyser skulle diskuteres og konsekvenserne heraf skal fremlægges.

Det arbejde omfattede fx implikationer for boligmarkedets funktionsmåde i form af sociale aspekter, behovet for billige udlejningsboliger, offentlige udgifter, konsekvenser for det øvrige boligmarked, balancen etc.

Som opvarmning til den mere politisk orienteret afklaring af lejelovskommissionens muligheder, blev man i lejelovskommissionen enige om, at organisationerne lige inden sommerferien 1995 skulle fremlægge nogle oplæg til de fremtidige perspektiver for lejelovgivningen, regulering mv.

Det betød, at udlejerne og vi fik lejlighed til at fremlægge vore synspunkter på boliglovgivningens økonomiske og sociale status samt åbne for vore ønsker på dette område.

I maj 1995 holdt hovedbestyrelsen et møde med det formål at diskutere arbejdet i lejelovskommissionen. På dette møde blev oplæggene fra os og udlejerne gennemgået, den internationale udvikling blev diskuteret, og hovedbestyrelsen diskuterede forskellige strategier i forbindelse med arbejdet i lejelovskommissionen.

Et af de centrale resultater af denne diskussion var en erkendelse af, at vi må gøre et større stykke arbejde for at oplyse offentligheden om forholdene for lejerne. Tidligere tiders mediefokusering på spekulanterne på det private udlejningsmarked er trådt noget i baggrunden, og det er i nogen grad lykkedes udlejerne, godt hjulpet af den borgerlige regering og dens udvalgte eksperter, at få medierne overbevist om, at den private udlejningssektor bebos af velhavere, der bor alt for billigt. Samtidig er den almennyttige sektor blevet mistænkeliggjort. Under ét står lejernes interesser svagt i den offentlige bevidsthed.

I efteråret 1995 kunne det første konkrete resultat af arbejdet i lejelovskommissionen fremlægges, nemlig en delrapport med en analyse af danskernes bosætningsmønster siden 1970.

Analysen var lavet af Amtskommunernes og kommunernes forskningsinstitut (AKF) under ledelse af en referencegruppe nedsat af Lejelovskommissionen. Det blev aftalt, at AKF kunne offentliggøre delresultater af denne analyse i en særlig rapport. Senere vil så de resterende analyser, udarbejdet af AKF for Lejelovskommissionen omhandlende udviklingen i boligudgifterne for ejere og lejere, blive offentliggjort sammen med kommissionens afrapportering.

Analysen af danskernes bosætningsmønster siden 1970 var stærkt foruroligende. Der er sket en betydelig opsplitning (segregering) på boligmarkedet. Beboersammensætningen i lejerboligen er blevet mere og mere ensartet, stærkest i den almennyttige boligsektor.

I Lejelovskommissionen udspandt der sig en del debat om præmisserne for offentliggørelsen af rapportens resultater. Vi understregede, at AKF bør afholde sig fra at politisere i forbindelse med offentliggørelsen af rapporten. Det er væsentligt, at AKF alene redegør for udviklingen i danskernes bosætningsmønster og afstår fra udsagn om udviklingen burde være anderledes eller hvordan udviklingen fremover bør være.

Denne frygt for AKF's politisering var fra vores side begrundet med de uheldige erfaringer omkring tidligere offentliggørelser af AKF-rapporter. For eksempel fremsendte AKF i forbindelse med offentliggørelsen af undersøgelserne omhandlende boligmarkedet i Danmark en pressemeddelelse, hvoraf det fremgik, at huslejereguleringen burde ophæves. Vi gjorde dengang opmærksom på, at udsagnet overhovedet ikke havde dækning i den forskning, der var præsteret i rapporten, men ikke desto mindre fik AKF's udspil en betydelig vægt i debatten.

I oktober 1995 blev det i Lejelovskommissionen besluttet at oprette en række nye underudvalg. Denne beslutning er begrundet i, at det var vedtaget, at kommissionen skulle arbejde på at opsplitte den hidtidige lejelovgivning i 3 love, en for den almennyttige sektor, en for den private udlejningssektor og en for erhvervslejersektoren.

Formålet med denne opsplitning er at samle alle bestemmelser beregnet for en lovgivning i et regelsæt. Opsplitningen var anbefalet af det tidligere omtalte underudvalg, der havde haft til opgave særligt at vurdere fordele og ulemper ved at lave 3 selvstændige regelsæt.

I kommissionen var der bred opbakning til at vedtage denne opsplitning. Vi har dog i kommissionen fremført, at vi var klar over, at der ligger betydelige risici i sådan en opdeling. Det skyldes, at med en opdeling i 3 selvstændige lovsæt er det langt lettere at gå ind og ændre i fx lovgivningen om erhvervslejemål uden at skulle igennem en generel diskussion, der involverer de interesser, der arbejder i den private udlejningssektor eller i den almennyttige sektor. Man kan derfor frygte, at liberalistiske ændringer succesfuldt kan gennemføres i den ene sektor og derefter anvendes som løftestang i den anden sektor.

På den anden side er det også væsentligt, at lovgivningen bliver forenklet og gennemskuelig, således at lejerne uanset om de bor i den almennyttige sektor, i privat udlejning eller er erhvervslejerer nemt kan gennemskue lovgivningen. Derfor tiltrådte vi denne opsplitning i 3 selvstændige love.

Som følge af denne beslutning blev det herefter blevet besluttet at oprette 3 underudvalg, som skal beskæftige sig med hvert sit lovgivningskompleks.

Det siddende underudvalg fortsætter med den opgave at detailvurdere en lovgivning vedrørende den private udlejningssektor. Der oprettes et nyt underudvalg med henblik på erhvervslejelovgivningen, og endelig oprettes der et underudvalg omhandlende den almennyttige sektor. Det nærmere kommissorium for underudvalg og sammensætningen af underudvalget er beskrevet selvstændigt efter dette afsnit.

Lejelovskommissionen var i kommissoriet pålagt at foretage en analyse og en vurdering af bestemmelserne om beboerindflydelse og beboerdemokrati samt behovet for udbygning af beboerdemokratiet som led i forbedring af samarbejdet mellem udlejer og lejer om ejendommens drift.

Kommissionen besluttede derfor at iværksætte en undersøgelse vedrørende emnet. Undersøgelsen, der udførtes af CASA, Centret for Alternativ Samfunds Analyse, blev påbegyndt i oktober/november måned 1995.

Tre hovedproblemstillinger skulle kortlægges. For det første omfanget af beboerrepræsentationer i den private udlejningssektor. Dernæst en analyse af beboerrepræsentationernes arbejde og indflydelse for at finde frem til, hvilke faktorer der virker særligt motiverende for oprettelsen af beboerrepræsentationer samt hvad der særligt fremmer eller hæmmer samarbejdet mellem lejer og udlejer.

Derudover skulle typerne af konflikt mellem lejer og udlejer belyses statistisk, og lejernes synspunkter skulle fremlægges. Endelig skulle der ske en belysning af behovet og mulighederne for udbygning af beboerdemokratiet og beboerindflydelsen.

Vi lagde stor vægt på, at undersøgelsen af beboerdemokratiet i den private udlejningssektor skete på en betryggende måde. Det skyldes ikke mindst, at vi havde erfaringer for, at der ofte fremlægges udsagn om forholdene i den private udlejningssektor byggende på meget små udsnit, og derfor på et meget usikkert grundlag. Det har imidlertid ikke hindret politikerne i at tage disse udsagn lovlig håndfaste. Som eksempel kan her nævnes Statens Byggeforskningsinstituts analyse af tilfredsheden hos lejerne med privat byfornyelse, og politikernes brug heraf.

Der blev ikke iværksat en nærmere analyse af bestemmelserne om beboerindflydelse og beboerdemokrati samt behovet for udbygning af beboerdemokratiet i den almennyttige boligsektor.

Allerede på et tidligt tidspunkt, dvs i foråret 1995, meddelte BL's repræsentant i Lejelovskommissionen, at et arbejde om beboerdemokratiet kørte sideløbende under et udvalg under Boligministeriet, hvorfor der i lejelovskommissionen var flertal for at afvente dette udvalgs betænkning. Betænkningen endte med at indeholde et ønske om en nærmere analyse, en grundig analyse, af beboerdemokratiet i den almennyttige sektor.

I efteråret 1995 debatteredes i lejelovskommissionen forskellige former for regulering af huslejedannelsen i fortrinsvis den private udlejningssektor. Der var fra starten en betydelig interesse i lejelovskommissionen for at få belyst frimarkedsmodellen for huslejefastsættelsen og for at se, hvilke effekter forskellige varianter af frimarkedsmodellen vil have for den overordnede samfundsøkonomi og for indkomstfordelingen.

Denne udvikling med en stærk fokusering på frimarkedsmodellen vil klart være til skade for lejerne, hvis den blev omsat i nogle konkrete forslag fra lejelovskommissionen.

For at vende udviklingen og for at understrege overfor kommissionens deltagere, hvorledes vi som organisation ser på den omkostningsbestemte leje, havde vi fremlagt et alternativ til frimarkedsmodellen i form af en forenklet model for den omkostningsbestemte leje.

Hovedsigtet med dette udspil var overfor kommissionen at vise, at den omkostningsbestemte leje på en lang række områder vil give et bedre resultat samfundsøkonomisk, fordelingsmæssigt og socialt end frimarkedsmodellen. Derudover vil principperne om den omkostningsbestemte leje indeholde klare fordele af rent økonomisk karakter sammenlignet med frimarkedsmodellen. Sædvanligvis opleves frimarkedsmodellen som optimal for et samfund rent økonomisk, fordi markedsmekanismen som en usynlig hånd sørger for en fornuftig udnyttelse af samfundets ressourcer. At det ikke vil være tilfældet, når det gælder boligmarkedet, var vigtigt at få fastslået og diskuteret i lejelovskommissionen.

Vort diskussionsoplæg om den omkostningsbestemte leje førte til, at kommissionen besluttede fremover at drøfte den omkostningsbestemte leje i en forenklet udgave, som et realistisk alternativ til den nuværende uoverskuelige lejefastsættelse.

Kommissionen arbejdede nu med mindst 2 modeller for huslejeafregningen med henblik på nærmere detaljeret analyse og vurdering, regulering og frimarked.

I januar 1996 drøftede vi i hovedbestyrelsen kommissionens mulige afrapportering.

Det er klart, at det stærkeste signal fra kommissionen ville være en enig indstilling. Denne vil alt andet lige være svært for politikerne at pille i stykker. Omvendt, hvis kommissionens indstilling blev et katalog over muligheder, så er der stor frihed for politikerne til at plukke ud, hvad de synes passer til deres egen ideologiske opfattelse.

Det blev fra flere hovedbestyrelsesmedlemmer tilkendegivet, at et katalog over forskellige muligheder ikke var den bedste løsning, men at den endelige strategiske vurdering må afhænge af vore muligheder for at få vore politiske ønsker igennem hos den siddende regering.

Vi besluttede, at der skulle oprettes en politikformulerende arbejdsgruppe i LLO med henblik på udarbejdelse af konkrete forslag til lejelovgivning til fremlæggelse i lejelovskommissionen og i de dertil knyttede underudvalg m.v., hvorefter HB og FU kan inddrages mere aktivt i de strategiske faser af arbejdet i lejelovskommissionen.

Lejelovskommissionen var nu nået så vidt, at den arbejdede med 2 foreløbige modeller for lejefastsættelsen, nemlig en frimarkedsmodel og en model, der bygger på principperne om omkostningsbestemt leje. Begge modeller skulle analyseres socialt og økonomisk.

Desværre havde lejelovskommissionens flertal forkastet vor model for den omkostningsbestemte leje. Lejelovskommissionen valgte i stedet at arbejde med en model, der kaldtes en justeret omkostningsbestemt leje, og en såkaldt frimarkedsmodel.

Vort arbejde i kommissionen var nu at sørge for, at konsekvensanalyserne viste hvilke uheldige elementer, der følger af at have ændret den model, vi kender fra den omkostningsbestemte leje, til den model, der nu hedder den justeret omkostningsbestemte leje. Derudover skulle vi selvfølgelig sørge for, at frimarkedsmodellens konsekvenser, herunder de sociale konsekvenser fremlægges fuldt ud.

Interessen for den omkostningsbestemte leje hos de forskellige deltagere i lejelovskommissionen blev imidlertid rykket en smule efter boligministeriet i midten af 1996 greb ind og ændrede lejelovgivningen over imod et mere omkostningsbestemt princip.

I efteråret 1996 nærmer arbejdet i lejelovskommissionen sig nu sin afslutning. Kommissionen skal aflevere sin rapport inden udgangen af 1996. De forskellige underudvalg, som kommissionen har nedsat, vedrørende den private udlejningssektor, den almennyttige udlejningssektor og udlejning af erhvervslejemål er ved at aflevere deres endelige rapporter.

Det ser fortsat ud til, som det blev omtalt i pressen, at lejelovskommissionen vil aflevere en betænkning, hvori der redegøres for to former for lejelovgivning opbygget omkring 2 modeller for lejefastsættelsen, nemlig en såkaldt frimarkedsmodel og en reguleringsmodel. Disse modeller er så konsekvensvurderet med hensyn til deres virkning for befolkningssammensætning, huslejespænd - forholdet mellem pris og kvalitet, forbedrings- og vedligeholdelses kvalitet osv.

Ingen af de nævnte modeller var i en sådan udgave, at LLO kunne tilslutte sig dem.

Foruden de såkaldt rene modeller, nemlig reguleringsmodellen og frimarkedsmodellen udarbejdede boligministeriets sekretariat på formandens foranledning i oktober et oplæg med udkast til en modereret skitse for en lejelov. Denne skitse skulle samle et flertal, og udtrykte efter formandens opfattelse flertallets ønsker.

I det oprindelige oplæg til skitsen eller den såkaldt modererede model indgik følgende elementer:

- Kapitalafkastet beregnes på grundlag af 20. almindelige vurdering
- Det lejedes værdi ophæves og erstattes af § 36
- Fri lejeaftale efter omfattende modernisering, begrænset af § 36
- Fri adgang til at aftale lejeforhøjelse i forbindelse med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder (udvidelse af loven om privat byfornyelse)
- Fri lejefastsættelse i uregulerede kommuner i og med, at det lejedes værdi ophæves og grænsen blev sat af § 36 i aftaleloven
- Nævn i alle kommuner

Dette oplæg blev så som følge af diskussionerne mellem eksperterne strammet, således at der til mødet den 18. december lå et oplæg, hvor det væsentligste var en ændring indenfor lejefastsættelse. I stedet for det lejedes værdi og i stedet for § 36 blev det foreslået at arbejde med et begreb, der hed rimelig markedsleje. En rimelig markedsleje skulle fastsættes af huslejenævnet. Som baggrund for fastsættelsen af niveauet for rimelig markedsleje skulle nævnet anvende en statistik over de frit aftalte genudlejningslejer de sidste 3 til 5 år.

Hermed mente frimarkeds fortalere blandt eksperterne, at man havde fået lavet en mere acceptabel løsning på lejefastsættelsen end den, der lå i at erstatte det lejedes værdi med § 36.

På mødet den 18. december strammede et flertal af eksperterne imidlertid igen den modererede skitse. Således blev skitsen på lejefastsættelsesområdet ændret til, at det ikke alene var i forbindelse med moderniseringer eller i uregulerede kommuner, at udlejer kunne kræve en rimelig markedsleje. Også boliger opført efter 1973 skulle ifølge flertallet af eksperter være omfattet af fri leje ved genudlejning og dermed begrebet rimelig markedsleje.

Og sidst, men absolut ikke mindst, åbnede man helt for sluserne for fri leje for såkaldt gode lejligheder. Fortalerne for frimarkedsmodellen mente, at det vil være vanskeligt at skelne mellem lejligheder, der netop havde gennemgået en modernisering og som dermed kunne få rimelig markedsleje ved genudlejning, og lejligheder, der havde samme standard, men ikke netop var blevet moderniseret. På denne baggrund blev det anbefalet, at udlejer, såfremt ejendommen var i god vedligeholdelsesmæssig stand (uden vedligeholdelseefterslæb), og såfremt ejendommen havde alle installationer, var berettigede til gennem accept i huslejenævnet at få godkendt ejendommen til fri leje ved genudlejning. Lejefastsættelsen skulle så knyttes til begrebet rimelig markedsleje.

Herudover blev det, med henblik på at lave et mere bredt politisk indgreb fra eksperternes side (nu man var så godt i gang med at politisere) foreslået, at skitsen udvides med forslag om at hæve småhusgrænsen fra 6 til 12 lejemål.

Formentlig for at undgå, at eksperterne alt for ensidigt kunne blive beskyldt for at gå udlejernes interesser indføjede det også i skitsen, at lejerne skal kunne nedlægge veto mod udlejers forslag om lejelovsforbedringer, og at der skulle sættes en informations kampagne i gang, således at lejernes manglende kendskab til lejelovgivningen blev imødegået.

Sidstnævnte forslag hænger ikke mindst sammen med, at det også pludseligt blev tilføjet skitsen, at udlejer, såfremt et flertal af lejerne godkender det, kan anvende § 18 b midlerne før § 18 midlerne til vedligeholdelse. Sidstnævnte forslag betyder reelt, at Investeringsfonden i løbet af en kortere årrække vil blive tømt for udlejernes indestående, idet det må formodes, at udlejerne som ultimativt krav for at igangsætte vedligeholdelse vil kræve at kunne bruge § 18 b midlerne før § 18 midlerne.

Med disse meldinger på mødet den 18. december udarbejdede kommissionens sekretariat hurtigt en revidering af skitsen til den modererede model, og den blev fremsendt til kommissionens medlemmer inden jul.

I mellemtiden lækkede nogen den 23. december til pressen, at et flertal af eksperterne i kommissionen anbefalede en frimarkedsmodel, hvor frimarkedet gradvis indførtes ved genudlejning og frimarkedet byggede på begrebet rimelig markedsleje.

Ekspertene ville ikke udtale sig til pressen, men boligministeren tilkendegav klart, at kun hvis der var tale om fuldt ud moderniserede lejligheder kunne en friere lejefastsættelse i forhold til den omkostningsbestemte leje accepteres. Dette var i tråd med den lovændring boligministeren havde gennemført et halvt år tidligere.

Venstres Anders Fogh Rasmussen tilkendegav, at man burde være forsigtig med huslejeforhøjelser under hensyn til inflation mv., medens de konservative meldte ud, at man ønskede en liberalisering af huslejefastsættelsen. En af de centrale figurer på den politiske bane, Det radikale Venstres boligordfører Jørgen Estrup meddelte, at det væsentligste for ham var at sikre balancen mellem boligformerne.

At der ligger helt del taktik bag de borgerlige meldinger er selvfølgelig klart, men det er overraskende, at fx Frederiksberg Kommunes borgmester i TV-Lorry fortalte Frederiksbergs lejere, at frimarkedet var de Konservatives mål.

I starten af januar dumpede de forskellige mindretalsudtalelser ind af brevkassen hos kommissionens medlemmer. Det fremgik heraf, at 2 af eksperterne, Poul Lodberg og Linda Nielsen, tog afstand fra frimarkedsmodellen, herunder også den skitse til såkaldt modereret model, som var blevet sammensat på mødet den 18. december.

Vi tog i vor mindretalsudtalelse afstand fra de 2 såkaldt rene modeller henholdsvis frimarkedsmodellen og reguleringsmodellen, samt den modererede skitse og fremlagde endnu engang vor egen model til forenkling af lejefastsættelsen efter de omkostningsbestemte principper.

Gert Nielsen, Boligselskabernes Landsforening tog i sin mindretalsudtalelse afstand fra den modererede skitse og fra frimarkedsmodellen, men udtalte ikke nærmere, hvilken form for reguleringsmodel, Boligselskabernes Landsforening kunne ønske sig.

De 7 eksperter, der i stor stil udformede det endelige indhold af den modererede skitse på mødet den 18. december, fremsendte ikke nogen mindretalsudtalelse. Det var i og for sig heller ikke nødvendigt, fordi boligministeriets sekretariat på baggrund af de 7 eksperters anbefaling og tilkendegivelser på mødet den 18. december hurtigt havde reviderede skitsen til modererede model for lejelovgivning, og som nævnt ovenfor udsendt den til medlemmerne af kommissionen kort inden jul.

På mødet den 15. januar tilslutter syv eksperter (efter et internt strategimøde blandt eksperterne) den modererede skitse til lejelov.

Skitsen støttes herefter af næstformanden Halfdan Krag Jespersen, de 3 økonomiske eksperter, nemlig professor Claus Vastrup, professor Ellen Andersen, professor Niels Christian Nielsen, 2 juridiske eksperter, advokat Niels Grubbe, advokat Anne Louise Husen, og formanden for huslejenævnsforeningen lektor Peter Vesterdorf.

Formanden for kommissionen tilkendegiver, at han ikke kan støtte skitsen, da den efter hans opfattelse er blevet for vidtgående i frimarkedsretningen.

2 juridiske eksperter, nemlig landsdommer Poul Lodberg og professor Linda Nielsen fastholder deres mindretalsudtalelse, idet de støtter en form for regulering af huslejefastsættelsen. Der lægges ikke op til at støtte hverken den modererede skitse eller den model Lejernes LO har lagt på bordet. Sammen udgør denne gruppe et mindretal.

Et andet mindretal bestående af udlejerne Jens Erik Udsen og Bent Müller anbefaler frimarkedsmodellen, sådan som den er beskrevet i sin rene form. Derudover anfører de i deres mindretalsudtalelse, at de kan støtte elementer i den modererede skitse til lejelov.

En andet mindretal bestående af Lene Søgaard, Kommunernes Landsforening, Ester Falck, Københavns og Frederiksberg Kommune, Hans Skifter Andersen, SBI (ekspert udpeget) og kontorchef Margrethe Pump og afdelingschef Leo Akselsen, boligministeriet ønsker hverken at tage stilling for eller imod en modererede model, eller de 2 rene modeller.

Da der således ikke var et flertal for den modererede skitse til huslejefastsættelsen, anmodede vi om, at den modererede model kom til at indgå blandt mindretalsudtalelserne.

Det er overordentligt opsigtsvækkende og bemærkelsesværdigt, at denne anmodning blev nedstemt i kommissionen. Et flertal stemte for, at den modererede skitse skulle indgå som en selvstændig model i lejelovskommissionens betænkning *trods det forhold*, at der ikke var flertal for denne selvstændige model, og trods det forhold, at den modererede skitse oprindeligt var et forsøg på at få et forlig mellem parterne. Nu var skitsen endt med at blive en i hast udformet politisk anbefaling fra eksperterne uden konsekvensberegninger eller lign. ren politisering.

Hvor boligministeriet hidtil havde afholdt sig pænt fra at stemme, var boligministeriet nu enig i, at den modererede skitse skulle indgå som selvstændig model i lejelovskommissionen afrapportering.

Hermed fik eksperterne foræret en lang bedre platform for deres synspunkt.

På trods af disse uheldige omstændigheder omkring afslutning af rapporten, er det alligevel vigtigt at notere sig, at lejelovskommissionens indstilling ikke endte med et flertal, der peger på en bestemt model for huslejefastsættelsen.

7 af eksperterne pegede på den modererede skitse og støttes af udlejernes 2 repræsentanter, hvilket giver 9 i alt. Dette er ikke et flertal, fordi kommissionens har 19 medlemmer.

Ingen i kommissionen kunne støtte det forslag til reguleringsmodel, som kommissionens flertal havde majoriserede igennem. Kun 2 af kommissionens deltager kunne støtte den rene frimarkedsmodel, som et flertal af kommissionen af besluttet at arbejde med som grundmodel for frimarkedet.

Når det gælder reguleringsmodellen ønskede flertallet, at der skulle tilkendes specifikke flertal og mindretal til enkelte elementer af reguleringsmodellen. Det gælder bindingspligten og det gælder tilbudspligten.

Imod tilbudspligt konstateres næstformanden Halfdan Krag Jespersen, 2 af de økonomiske eksperter, nemlig Niels Christian Nielsen og Ellen Andersen, 2 af de juridiske eksperter, nemlig Poul Lodberg og Anne Louise Husen og formanden for huslejenævnsforeningen Peter Vesterdorf. Hertil selvfølgelig også udlejernes 2 repræsentanter Jens Erik Udsen og Bent Müller.

For tilbudspligt stemte formanden for kommissionen Svend Jakobsen, vor repræsentant, Jesper Larsen, Gert Nielsen, Boligselskabernes Landsforening, 1 af de juridiske eksperter Niels Grubbe og 1 af de økonomiske eksperter Hans Skifter Andersen.

De øvrige eksperter stemte hverken for eller imod, dvs der var ikke flertal i kommissionen for at afskaffe tilbudspligten.

Når det gælder bindingspligten afsluttedes kommissionen med følgende resultat:

Imod bindingspligten og dermed for ophævelse af den gældende bindingspligt stemte , formanden for kommissionen Svend Jakobsen, næstformanden Halfdan Krag Jespersen, 3 af de økonomiske eksperter, nemlig Ellen Andersen, Niels Christian Nielsen og Claus Vastrup, de 2 udlejerrepræsentanter Jens Erik Udsen og Bent Müller, formanden for huslejenævnsforeningen Peter Vesterdorf, de 2 juridiske eksperter Anne Louise Husen og Niels Grubbe.

De øvrige eksperter var hverken for eller imod.

Det ses, at resultatet betyder, at et flertal, nemlig 10 af lejelovskommissionens medlemmer foreslog ophævelse af bindingspligten.

For videre orientering om mindretal, flertal og LLO's indstilling henvises til vort temanummer af Intern Information omhandlende lejelovskommissionen.

Den 19. februar holdt boligministeren så en kort konference, hvor han formelt offentliggjorde lejelovskommissionens betænkning. Boligministeren bekendtgjorde her, at offentliggørelsen skulle følges op med en høringsprocedure for de direkte interesserede parter, som ikke har været repræsenteret i lejelovskommissionen, samt en debatdag om betænkningen den 14. april, hvortil folketingets boligudvalg, lejelovskommissionens medlemmer samt deltagerne i den skriftlige høring vil blive inviteret.

Herefter agtede boligministeren i efteråret 1997 at følge lejelovskommissionens indstilling om at opdele lovgivningssættet for lejeområdet i tre selvstændige lovsæt, nemlig et gældende for den almene sektor, et gældende for den private udlejningssektor og et gældende for udlejning af erhvervslejemål. På denne baggrund ville boligministeren fremsætte tre lovforslag omhandlende de tre områder som opfølgning på høringen.

Der kom ikke i medierne en særlig grundig eller indgående debat om indholdet af kommissionens betænkning. Det skyldes først og fremmest, at boligministeren valgte at fremsende kommissionens betænkning til pressen 3 dage inden sin pressekonference med den tydelige klausul, at intet måtte offentliggøres herfra førend boligministerens pressekonference. Det siger selv sig, at dette ikke ville holde. Straks medierne havde modtaget betænkningen kontaktede pressen kommissionens medlemmer og organisationerne mv. for nærmere kommentarer. De eksperter, der som afsluttende gestus i lejelovskommissionen i hast havde vedtaget et forslag til en såkaldt modereret lejelov, undgik behændigt den mediemæssige debat ved at henvise til, at man havde aftalt, at ingen udtalte sig før boligministerens pressekonference.

Vore synspunkter på kommissionens rapport fremgik af Vi lejere, der som tema indeholdt lejelovskommissionens rapport. Vi lejere blev offentliggjort 4 dage før pressekonferencen, så der var god lejlighed for pressen til at blive bekendt med vore synspunkter. Herudover udarbejdede vi informationsmateriale til afdelingerne om lejelovskommissionens rapport og specielt materiale til journalisterne i form af en såkaldt lynoversigt. Vore synspunkter blev rimelig godt repræsenteret i pressen, men desværre fik vi ikke den indgående debat af selve indholdet, perspektiverne i fx frimarkedsmodellen eller effekterne af den modererede model til lejelovgivning, som eksperterne havde fremsat.

Et element i pressedækningen vækkede særlig opmærksomhed, nemlig det forhold, at vi protesterede imod eksperternes politiserende adfærd i forbindelse med afslutningen af kommissionens rapport. Igennem en række indlæg i dagspressen skabte vi opmærksomhed om eksperternes rolle.

Vi påpegede, at næsten tre års arbejde i lejelovskommissionen var endt med en splittet kommission, hvor der hverken er enighed eller et flertal for en bestemt indretning af lejelovgivningen. Formanden for kommissionen havde ikke formået at samle parterne. Uenigheden i kommissionen havde medført, at politikerne manglede et grundlag for at gennemføre en forenkling af den alt for udviklede lejelovgivning.

Vi understregede, at det dårlige resultat i høj grad skyldes, at de private udlejere i kommissionen afviste ethvert kompromisforslag, som ikke indeholdt en fuldstændig eller trinvis overgang til frimarkedet. Udlejerne så klart gevinsten, ikke mindst fordi kommissionen konkluderer, at frimarkedet vil give de private udlejere en ekstra gevinst på 40 mia.kr. og samtidigt fastslår, at den gældende regulering af lejen giver udlejer mere end en alternativ investering. En sådan baggrund samt en række udlejervenlige eksperter betyder naturligvis, at udlejerne bliver behårde i deres krav.

Syv af kommissionens eksperter udnyttede den manglende enighed til en uhørt politisering, en politisering som ikke tidligere er set i forbindelse med eksperters deltagelse i kommissionsarbejde. De syv eksperter er ikke "hr. hvem som helst". Det er fremtrædende professorer og lektorer som ofte anvendes af medierne, når der er behov for et uafhængigt synspunkt.

Mest kendt er vel tidl. overvismand Claus Vastrup, som jævnligt i TV-avisen og dagspressen kommer med uafhængige ekspertbud om Danmarks økonomi. Professor Halfdan Krag Jespersens synspunkter ses mest i den lejelovsjuridiske debat, hvor også formanden for foreningen af huslejenævn i Danmark, lektor Peter Vesterdorf ofte deltager offentligt. Kendt fra det såkaldte Ølgaardudvalg er professor Ellen Andersen, og kendt i domstolssale, især repræsenterende udlejerne, er advokaterne Niels Grubbe og Anne Louise Husen. Den sidste af de syv, der valgte at træde ind med et partssynspunkt på den politiske arena, er professor Niels C. Nielsen, som i sin tid blev personligt udpeget af den daværende borgerlige regering til at udarbejde et responsum om erhvervslejelovgivning.

De syv eksperter valgte i elvte time at smide ekspertkappen i kommissionen og i hast sammensætte en politisk anbefaling bestående af otte forslag, hvor det mest markante er at åbne sluserne for frimarkedet i den private udlejningssektor. Hermed blev der valgt side til fordel for udlejernes interesser. Behovet for politisk markering pressede så hårdt på, at de sædvanlige videnskabelige principper som konsekvensmåling og analyse blev parkeret på et sidespor.

Vi fremhævede, at eksperternes handling er enestående, opsigtsvækkende og umoralsk. Det er ikke eksperternes rolle at sammensætte politiske kompromis'er. Når parterne ikke kan blive enige, bør man lade politikkerne udforme de detaljerede forlig, ikke mindst når det drejer sig om ømfindtlige politiske spørgsmål. Ligeså lidt som eksperter skal afgøre om vi skal have privathospitaler efter amerikansk forbillede eller offentligt finansierede hospitaler, privatskoler efter engelsk forbillede eller offentlig betalt uddannelse skal eksperterne bestemme, om vi skal have et amerikaniseret lejemarked eller kontrol med huslejen.

Kommissionens betænkning viser tydeligt, at eksperternes liberale politiske holdning tidligt har domineret kommissionens arbejde. Således blev LLO's forslag til forenkling af reguleringen fuldstændigt afvist af flertallet i kommissionen. I stedet bestemte flertallet af eksperterne sammen med udlejerne alt overvejende sammensætningen af den såkaldte reguleringsmodel. Lejelovskommissionens reguleringsmodel er derfor blevet en regulering påklistret forskellige forslag til afregulering og beskæring af lejernes indflydelse. Således afskaffes fx en del af kontrollen med lejernes henlæggelser til vedligeholdelse og de såkaldt god tone bestemmelser fjernes.

Det er helt grotesk, at de ordførende eksperter bag denne udformning af reguleringsmodellen så til sidst ikke engang kan støtte denne model, men i stedet foreslår en endnu mere liberal model.

Lejernes LO noterer på denne baggrund med tilfredshed, at regeringens boligminister har afvist frimarkedsmodellen, og at socialdemokratiet fastholder regulering og lejerindflydelse som princip for lejelovgivning i Danmark. Hverken lejerne, samfundet eller skatteyderne ser fornuft i at bære følgevirkningerne af lejeforhøjelser på i gennemsnit 40%.

Det hele blev endnu mere usmageligt af, at Udlejerforeningen i Danmark som opfølgning af lejelovskommissionens betænkning forsøgte at bejle til medierne og de politiske partier med en utroværdig kampagne byggende på myten om den velhavende lejer i en stor velbeliggende bolig til en ekstrem lav leje. Vi påpegede, at lejelovskommissionens undersøgelser tværtimod viser, at den typiske lejer er enlig, i lavindkomstgruppen, ofte ude af erhverv, og bor i en lille bolig (under 80 kvm), ofte af dårlig standard.

Denne skarpe indgangsvinkel til problemstillingen i dagspressen vækkede eksperterne. Både tidligere overvismand Claus Vastrup og professor Halfdan Krag Jespersen reagerede og forsøgte at tilbagevise kritikken med en anførelse af, at deres adfærd i høj grad var fremtvungen af, at det var LLO der ikke ville indgå kompromis'er, og at det af kommissoriet fremgik, at kommissionen skulle fremlægge forslag til ændret lejelovgivning.

I landets største lejerkommune, Københavns kommune, har kommissionens afrapportering ligeledes ført til et efterspil. Vor formand, som også er gruppeformand for Socialdemokratiet i Borgerrepræsentationen i København har sammen med SF og Enhedslisten rejst en forespørgsel omhandlende den indstilling, som den fælles repræsentant for Københavns og Frederiksberg kommune i lejelovskommissionen afgav i forbindelse med lejelovskommissionens afslutning. Den fælles repræsentant stemte blankt, hvilket bestemt ikke er i overensstemmelse med de københavnske lejerers interesser. Forespørgslen førte til, at Københavns kommune tilkendegav en klar støtte til en fortsat regulering af huslejedannelsen.

For at styrke den brede viden om lejelovskommissionens rapport og dens indhold har der været afholdt debatmøder i LLO i Hovedstaden og i Århus afdeling. Herudover er der planlagt en række møder rundt i landet.

Socialdemokratiet og venstrefløjten har bakket op om forsvaret for reguleringen, ikke mindst ved at Socialdemokratiet sidste år i november måned ændrede indholdet af oplægget til principprogram, således at regulering og omkostningsbestemt leje blev understreget i arbejds- og principprogrammet. De tre partier har reageret på lejelovskommissionens rapport med et forsvar for reguleringen både fra centralt hold og ude i de enkelte partiafdelinger.

Herudover er det bemærkelsesværdigt, at når det fx gælder liberaliseringen af lejefastsættelsen for erhvervslejemål har Håndværksrådet markeret sig ved en afstandtagen fra den liberalisering af erhvervslejelovgivningen, som flertallet i lejelovskommissionen ønskede.

I oktober 1996 fremsatte Boligministeren lovforslag til lov om almene boliger m.v., lov om boliger for ældre og personer med handicap og lov om boligbyggeri (Forsøg med udlejning og anvisning af almene boliger, udvekslingsstudenter m.v.).

Som en udløber af Byudvalgets arbejde og afslutningen af Frikommuneprojektet og nedsættelse af Forsøgskontaktudvalget om en videre adgang til kommunale forsøg ønskede boligministeren med sit lovforslag at styrke mulighederne for, at der også kunne gennemføres forsøg på udlejnings- og anvisningsområdet til boliger.

En del af forslaget skulle ses i forbindelse med den stigende internationalisering af især de videregående uddannelser. Det har medført et øget behov for boliger til bl.a. udvekslingsstudenter såvel som til studerende. Manglen på boliger til udvekslingsstudenter kan hindre danske uddannelsesinstitutioner i at indgå aftaler om udveksling med udenlandske uddannelsesinstitutioner, og da Danmark deltager aktivt i den løbende udvikling af det internationale studie- og forskningsmiljø, bør bolig manglen afhjælpes her.

Der blev derfor foreslået etablering af en lokal anvisningsret til flere former for ungdomsboliger. Forslaget indeholdt også forslag om større gennemsækelighed i de almene boligorganisationers økonomi. Ifølge forslaget skal boligministeren kunne fastsætte, at Landsbyggefond og kommunalbestyrelse kan forlange årsregnskab eller udvalgte regnskabsoplysninger tilsendt via edb.

For at afhjælpe behovet for midlertidige genhusningsboliger i forbindelse med byfornyelse er der i forslaget også skabt mulighed for at udleje almene familieboliger til de forskellige kommunalbestyrelser til genhusningsformål.

Boligministeren fremsatte lovforslag vedrørende udlejningsreglerne. Forslaget gik væsentligst ud på at åbne for forsøgsordninger i kommuner i forbindelse med udlejningen af almene boliger. Det var således, at alle almene boliger skulle udlejes efter ventelisteprincippet dvs. først til mølle. Efter disse regler er indført er der opstået problemer flere steder, da man i nogle - i forvejen samspilsramte - bebyggelser har fået en større koncentration af socialt svage og dårligstillede.

For at imødekomme denne udvikling foreslog regeringen, at man i kommunerne kan indføre en forsøgsordning, hvor man i visse situationer kan se bort fra ventelisteprincippet og medtage sociale kriterier, beboersammensætning m.v. ved tildeling af almene boliger. Der blev lagt op til, at man kunne se bort fra husstandsstørrelse ved tildeling af større boliger, alt med det formål at skabe en bredere beboersammensætning i særlige almene boligafdelinger.

Vi har rettet henvendelse til boligministeren og folketingets boligudvalg om forslaget, hvor vi ser positivt på ideen også fordi der er tale om en forsøgsordning, der skal tages op til evaluering om et par år. Forslaget ved vedtaget inden folketinget gik på sommerferie.

Landsbyggefondens bestyrelse vedtog et tillæg til det gældende regulativ af 13. december 1996 om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder ("egen trækningsret").

Tillægsregulativet medfører foreløbig ikke nogen egentlig begrænsning af de midler, som overføres til en boligorganisations trækningsretskonto, men betød, at der fra 1. april 1997 kun meddeles tilsagn på grundlag af 60% af de pligtmæssige bidrag indtil 1. januar 2003, når der er tale om tilsagn beregnet på grundlag af fremtidige indbetalinger indtil 5 år frem efter arbejderne færdiggørelse.

Baggrunden herfor er, at Landsbyggefondens udgifter til den løbende støtte til byggeskaderenovering mv. fortsat er stigende. Dette er en konsekvens af Folketingets vedtagelse af lov nr. 229 i 1991, hvorved det blev pålagt Landsbyggefonden (de pligtmæssige bidrag) at udrede ydelsesstøtten til byggeskadefinansieringslån mv. i stedet for stat og kommune.

Der vil først efter år 2000 kunne tages konkret stilling til, om der er behov for en egentlig begrænsning af overførslerne til "trækningsretskontiene". Den faktiske udvikling i fondens støtteudgifter til byggeskaderenoveringsordningen mv. er i væsentlig grad afhængig af inflations- og renteutviklingen m.m.

Fondens bestyrelse fandt det nødvendigt at varsle, at den almindelige trækningsret eventuelt kan blive reduceret fra 60% til 50% fra 2003, for på den måde at give boligorganisationerne en rimelig planlægningshorisont vedrørende de særlige træk over de kommende fem års "trækningsret".

Realkreditten !!!!