

4.1. De politiske vilkår, 1997-2000

Den parlamentariske situation var ved kongresperiodens start 1997 kendetegnet ved en mindretalsregering bestående af Socialdemokratiet og Det radikale Venstre. CD var trådt ud af regeringen i 1996. Ole Løvig Simonsen (S) var regeringens boligminister indtil folketingsvalget marts 1998, hvor han blev afløst af Jytte Andersen (S). Samtidig ændrede Boligministeriet navn til By- og Boligministeriet.

4.1.1. Folketingsvalget 11. marts 1998

Folketingsvalget den 11. marts 1998 blev noget af en gyser. Mange politikere i Folketinget udtalte, at de aldrig havde været med til noget lignende. Det var et dødt løb mellem på den ene side en regering, hvor det parlamentariske grundlag med statsminister Poul Nyrup Rasmussen i spidsen, udgjordes af SF, Enhedslisten og Det radikale Venstre, og på den anden side en opposition bestående af partierne Fremskridtspartiet, Dansk Folkeparti, Det konservative Folkeparti, Venstre, Kristeligt Folkeparti og Centrumdemokraterne. Oppositionen pegede på en borgerlig statsministerkandidat, og de fleste forventede, at det ville blive Venstres partileder Uffe Ellemann Jensen.

Opinionsanalyserne af vælgernes stillingtagen viste i lang tid før valget den 11. marts, at den borgerlige side havde et relativt sikkert greb om flertallet af vælgere. Selv om Socialdemokratiet var kendt for, i sidste del af sin valgkamp, at indhente noget af det tabte, troede ingen på, at der kunne rykkes så kraftigt ved opinionsmålingernes tal, at Socialdemokratiet efter valget kunne fortsætte som det regeringsførende parti.

I de sidste dage før valgdagen den 11. marts skete der imidlertid et markant ryk, som sikrede Poul Nyrup Rasmussen den fortsatte regeringsmagt. Analyser af valgresultatet og sammenhængen mellem opinionsanalyserne inden valget viser, at det i sidste øjeblik lykkedes at mobilisere tusinder af arbejdsløse, ufaglærte arbejdere og lavere lønnede funktionærer. Mobiliseringen var overraskende stor, og den betød, at valgdeltagelsen blev 3% højere end forventet.

Tabel 1.1. Valgresultat

| | | FV | Greens analyseinstitut | | | Genn. af meningsmålinger | | Sonar | Valgresultat |
|---|-----------------------|-----------------|------------------------|---------------|----------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------|
| | | 21.9.94 Pct. | Marts Pct. | Febr. Pct. | Januar Pct. | Febr. Pct. | Jan. Pct. | 5.3.98 Pct. | 11.3.98 Pct. |
| A | Socialdemokratiet | 34,6 | 29,8 | 31,3 | 30,8 | 32,1 | 31,4 | 31,2 | 36,0 |
| B | Radikale | 4,6 | 4,2 | 5,2 | 5,3 | 4,8 | 4,2 | 3,6 | 3,9 |
| C | Konservative | 15,0 | 12,5 | 12,9 | 12,6 | 12,2 | 12,6 | 11,3 | 8,9 |
| D | CD | 2,8 | 3,9 | 2,5 | 2,4 | 2,8 | 2,5 | 3,2 | 4,3 |
| F | SF | 7,3 | 8,0 | 7,4 | 6,9 | 7,8 | 7,9 | 9,6 | 7,5 |
| O | Dansk Folkeparti | Nyt | 6,4 | 7,2 | 7,1 | 7,0 | 8,1 | 8,2 | 7,4 |
| Q | Kristeligt Folkeparti | 1,8 | 2,3 | 1,3 | 1,9 | 1,9 | 1,4 | 2,2 | 2,5 |
| V | Venstre | 23,3 | 27,4 | 25,5 | 28,1 | 26,0 | 26,3 | 26,5 | 24,0 |
| Z | Fremskridtspartiet | 6,4 | 2,0 | 2,9 | 2,3 | 2,0 | 1,7 | 1,9 | 2,4 |
| Ø | Enhedslisten | 3,2 | 3,4 | 3,6 | 1,9 | 3,1 | 2,9 | 2,2 | 2,7 |
| | Øvrige | 1,0 | 0,1 | 0,2 | 0,7 | 0,3 | 1,0 | - | 0,3 |

Professor Søren Risbjerg Thomsen, Århus universitet, har indgående analyseret valgkampen, og hans analyse viser, at Socialdemokratiet gik markant frem i valgkampens sidste dage og timer, medens tusinder af konservative vælgere blev hjemme på valgdagen.

Til Ugebrev MandagMorgen udtaler Risbjerg Thomsen: "Stigningen i valgdeltagelsen var markant højere for arbejdere, lavere funktionærer og arbejdsløse end for alle andre grupper. Meningsmålingerne havde utvivlsomt ret, når de under valgkampen har spået en højredrejning.

Men i de sidste afgørende dage blev underdanmark mobiliseret imod et borgerligt alternativ. Samtidig fik Socialdemokratiet og SF også et godt valg blandt de højere funktionærer, og tilsammen gjorde de to faktorer udslaget”.

I analysen skriver Risbjerg Thomsen videre: “Den forøgede energiske socialdemokratiske indsats, med støtte fra fagbevægelsen, i de sidste dage, der af de borgerlige er blevet udlagt som en skræmmekampagne, kan tænkes at have en selvstændig effekt. Jeg mener imidlertid, at de borgerliges eget fordelingspolitiske udspil var med til at understøtte kampagnens troværdighed”.

Risbjerg Thomsens analyser viser, at flygtninge/indvandreredebate også har haft en væsentlig indflydelse for lejernes stemmeafgivning. Den øgede mobilisering til fordel for Socialdemokratiet var nemlig lige kun nok til at stoppe nedturen blandt de ufaglærte og faglærte vælgere. I tabel 1.2 ses, at 8 promille af hele vælgerkorpset vandrede fra Socialdemokratiet til Dansk Folkeparti. Ud over en meget stor gruppe tidligere fremskridtsvælgere fik Dansk Folkeparti også mange stemmer fra de konservative og tidligere sofavælgere. Derimod har Venstre, ifølge Risbjerg Thomsens analyser, ikke afgivet så mange stemmer til Dansk Folkeparti.

Det nye højreparti havde de bedste resultater i hele landet, og i gamle socialdemokratiske højborgene i Københavns forstæder. I kredse som Glostrup, Rødovre, Hvidovre, Husum og Bispebjerg opnåede Pia Kjærsgaard 10-12% af stemmerne. Tendensen var endnu mere markant på enkelte afstemningssteder som Tingbjerg Skole i Husum og Grantofteskolen i Ballerup. Begge afstemningssteder består af vælgere fra store almene boligkomplekser med mange udlændinge og folk på overførselsindkomst. Begge steder fik Dansk Folkeparti omkring 15% af stemmerne.

Ugebrevet MandagMorgen konstaterede i sin analyse af valgresultatet, at debatten om lejeværdien havde kørt i længere tid i valgkampen. Debatten tog en ny drejning i de sidste dage, da der opstod frygt for huslejestigninger, hvis en borgerlig regering liberaliserede boligmarkedet, skrev MandagMorgen. Dette tema mobiliserede i følge MandagMorgen lejerne og de dårligst stillede.

Også ifølge en anden vælgerforsker, nemlig prof. Jørgen Goul Andersen, var frykten for huslejestigninger en væsentlig forklaring på valgresultatet. Til MandagMorgen udtalte han, at de borgerlige i sig selv havde en god sag med kravet om at fjerne lejeværdien. “Men lejeværdien var alligevel farlig for de borgerlige, da der blev debat om konsekvenserne. Socialdemokratiet mobiliserede de dårligst stillede på temaet om skattelettelser eller velfærd, mens lejerne blev bange for huslejestigninger. De borgerlige partiers tilhængere blev frustrerede, fordi de fornemmede flirteriet med den økonomiske uansvarlighed”.

Det fremgår således af analyserne, at emnet huslejestigninger, i betydeligt omfang påvirkede valgresultatet.

Lejernes vilkår, når det gælder huslejen, indgik overhovedet ikke som et emne i valgkampen, før vi som organisation bragte det på dagsordenen i valgkampen. Allerførst med vor pressemeddelelse fra HB-mødet den 20. februar 1998.

Som følge af den styrkelse, som de partier, der ønsker en fri leje ved genudlejning, stod til i meningsmålingerne, besluttede vi i slutningen af valgkampen at gennemføre en intensiveret medieindsats med henblik på at gøre opmærksom på lejernes indgang til de politiske emner, der debatteredes i forbindelse med Folketingsvalget og de emner, som tilsyneladende ikke måtte komme frem i valgkampen.

Det var længe før valget klart, at mange lejere ville stemme borgerligt. Som det ses i tabel 1.3. viste en AIM undersøgelse fra 1997, at over 50% af lejerne ville stemme borgerligt.

Tabel 1.3. Borgerligt flertal blandt lejerne for første gang

| <i>Partivalg og partipræference blandt ejere og lejere, 1990-97, pct.</i> | | | | | |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Blok | | Valget 1990 | Valget 1994 | AIM 1997 | Ændr. 90-97 |
| Lejerbolig | Venstrefløj | 19 | 15 | 14 | -5 |
| | Socialdemokratiet | 48 | 41 | 34 | -14 |
| | Borgerlig | 33 | 44 | 52 | +19 |

| | | | | | |
|------------------|--|----|----|----|----|
| Ejerbolig | Venstrefløj | 10 | 9 | 8 | -2 |
| | Socialdemokratiet | 32 | 31 | 26 | -6 |
| | Borgerlig | 58 | 60 | 66 | +8 |
| Note: | Tabellen viser valgresultatet i 1990 og 1994 samt en AIM undersøgelse fra 1997. Det ses, hvordan både venstrefløjen og socialdemokratiet taber vælgertilslutning blandt lejerne. Faktisk udgør ændringen fra 1990 til 1997 for venstrefløjen minus 5% og for socialdemokratiet minus 14%. Omvendt har de borgerlige en stærk fremgang, således at de borgerlige iflg. AIM's undersøgelse for 1997 fra over 50% af lejerne. | | | | |
| Kilde: | 1990 og 1994: Valgundersøgelserne. 1997: AC Nielsen AIM | | | | |

Det var derfor et klart behov for at oplyse lejerne om væsentlige sider af partiernes huslejepolitik. Således dokumenterede vi i et særligt notat Venstres, Konservatives, Fremskridtspartiets og Dansk Folkepartis holdning til lejereguleringen, idet vi gennemgik disse partiers forslag og udtalelser i forbindelse med Folketingets forhandlinger om lejelovgivningen i de sidste 4-5 år.

Herudover samarbejdede vi med Boligselskabernes Landsforening og Arbejdernes Erhvervsråd med henblik på en nærmere dokumentering af, hvilke følger VK planen havde for lejerne, ikke mindst forslagene om fjernelse af lejeværdibeskatningen.

Dokumentationen blev vedlagt oplysninger fra Lejelovskommissionens rapport om konsekvenserne i form af huslejestigninger, kapitalgevinster mv., udtalelser fra borgerlige politikere mv.

Vi kunne af presseklippene se, at både Socialdemokratiet, Enhedslisten og SF har brugt vore oplysninger herunder HB's udtalelse om de borgerliges forslag på huslejeområdet til at fremføre en advarsel imod fri leje og de deraf følgende huslejestigninger.

Valget medførte som omtalt, at fortalere for fastholdelse af reguleringen fik et betydeligt bedre valg end opinionsundersøgelserne viste blot 3 dage før valget.

Således gik det særligt ud over det Konservative Folkeparti.

Det fremgik klart af de politiske kommentarer fra de Konservative, at de selv vurderede, at det var debatten i sidste øjeblik om huslejestigninger, der rykkede på vælgernes stemme over til Socialdemokratiet. Som bekendt var det imidlertid ikke alene spørgsmålet om huslejestigninger, der kunne forklare de Konservatives tilbagegang. Den almindelige generelle tilbagegang hos de Konservative er også blevet tillagt fremkomsten og placeringen af de små partier (de bløder til begge sider), formandsopgøret internt i partiet og det såkaldte præsidentvalg, hvor de Konservative kom til at stå lidt i skyggen.

Når det i midlertidig gik særligt galt til sidst skyldes det, ifølge de Konservative selv og som nævnt eksperternes analyser, debatten om huslejestigningerne. Der er ingen tvivl om, at især de Konservative med dette valg erfarede, at de også har en del vælgere i private udlejningsboliger.

Valgresultatet førte til, at Poul Nyrup Rasmussen blev statsminister i en regering dannet med Det radikale Venstre og støttet parlamentarisk af venstrefløjen (SF og Enhedslisten) samt det færøske mandat Johan Eidesskov.

4.1.2. Det nye regeringsprogram

Et par uger efter forelagde regeringen sit regeringsgrundlag med navnet "Godt på vej - Danmark i det 21. århundrede".

Under afsnittet om boligpolitik skrev regeringen i sit regeringsprogram følgende:

"Lejelovskommissionens arbejde viser, at der er behov for justeringer af lejelovgivningen, herunder bringe bedre overensstemmelse mellem pris og kvalitet. Regeringen vil tage de nødvendige skridt på området. Initiativerne vil være socialt afbalanceret og vi vil tilgodese behovet for en større indsats for vedligeholdelse og forbedring af ejendommene. Den økonomiske balance mellem boligformerne skal opretholdes".

Herudover ønskede regeringen at forenkle den individuelle boligstøtte, at fortsætte den helhedsorienteret boligsociale indsats med bl.a. byfornyelse, kvarterløft mv., samt særligt at tage hensyn til svage grupper og personer med særlige problemer på boligmarkedet.

Ikke så snart regeringen havde offentligt gjort sit regeringsgrundlag, spurgte pressen nysgerrigt, hvad regeringen mente med en bedre overensstemmelse mellem pris og kvalitet. Til Berlingske Tidende udtalte den nyudnævnte By- og boligminister Jytte Andersen, at hun ikke lægger op til en liberalisering af huslejefastsættelse. "I nogle tilfælde skal vi sammenholde prisen for vedligeholdelsen, kvaliteten og placeringen af en lejlighed med huslejen. Det drejer sig om store fine lejligheder, hvor huslejen er meget lav". Til Berlingske Tidende uddybede den tidligere radikale ordfører Jørgen Estrup Boligministerens udtalelse med følgende citat: "Vi skal ud af den lotteri historie, hvor man skaffer lejligheder til venner og bekendte. Prisen skal afspejle lejlighedens kvalitet". "Vi vil ikke sende huslejen for små 2-værelses lejligheder med bad i kælderens på himmelflugt. Hele den forslumrede boligmasse skal holdes ude af dette her", sagde Jørgen Estrup til Berlingske Tidende.

Udtalelserne fra Boligministeren vakte voldsomt opsigt. Alle begyndte at tale om vælgerbedrag fra Socialdemokratiets side. Netop spørgsmålet om huslejestigninger var, som beskrevet i første afsnit af denne beretning, et centralt tema i valgkampens sidste del, og derfor måtte regerings boligminister tage mod drøje stød for denne del af regeringsgrundlaget.

Igen lagde vi en mediestrategi, hvor vi gennem casehistorier til TV og den skrevne presse belyste, hvorledes regeringsens forslag ville virke for lejerne. Vi deltog bl.a. i en radiodebat om "lejerspændet". Det var tydeligt, at De radikale Venstre ønskede en højere leje i de gode, velvedligeholdte boliger. Efter en byge af spørgsmål til Folketingets Boligudvalg og til Statsministeren afviser Statsministeren, at regeringen har begået løftebrud ved at lægge op til huslejestigninger på en lille del af lejeboligerne.

Poul Nyrup Rasmussen udtalte, at regeringen endnu ikke havde lagt sig fast på en bestemt model, og at den nye boligminister Jytte Andersen ikke ville fremlægge et forslag i foråret men først til efteråret. Statsministeren udtalte videre: "Det jeg sagde i valgkampen var, at jeg var modstander af det forslag som V, K og Fremskridtspartiet havde lagt frem, nemlig en fri huslejefastsættelse i tilfælde af genudlejning - og dette bliver ikke gennemført i denne regerings tid", sagde Nyrup.

4.1.3. Regeringens popularitet

Regeringens popularitet blev imidlertid ikke først og fremmest påvirket af debatten om huslejestigninger. Det blev i stedet spørgsmål, såsom regeringsindgreb på arbejdsmarkedet, Pinsepakken og efterlønnen. Den 6. maj 1998 griber regeringen, efter et sammenbrud i forhandlingerne mellem Dansk Arbejdsgiverforening og LO, ind i storkonflikten på arbejdsmarkedet. Regeringsindgrebet blev vedtaget af Folketinget den 7. maj og hovedparten af partierne stemte for regeringsindgrebet med undtagelse af SF og Enhedslisten, som stemte imod, mens Dansk Folkeparti undlod at stemme.

Næste større indgreb blev Pinsepakken. SR-regeringen indgik den 17. juni 1998 et forlig med Enhedslisten og SF, et forlig der ændrede en række vigtige satser på skatteområdet samt forhøjede en række grønne afgifter.

Og endelig afsluttedes finanslovsforhandlingerne for 1999, den 25. november, med et forlig mellem regeringspartierne og Venstre, Det konservative Folkeparti, CD og Kristeligt Folkeparti om en finanslov, der bestod af en række reformer af efterløn, pension, arbejdsmarked og boligstøtte. Især ændringerne af efterlønsordningerne fik parlamentarisk betydning for regeringen.

Den parlamentariske situation begyndt herefter at bære præg af, at det største regeringsparti, Socialdemokratiet, havde nogle meget dårlige meningsmålinger.

Socialdemokratiets nedgang fulgtes af en tilvækst til Socialistisk Folkeparti, til Venstre og Det konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti. Regeringens anden part, Det radikale Venstre, kunne fremvise en mindre fremgang i meningsmålingerne.

Socialdemokratiet blev på denne yderst påpasselig med, hvilke lovforslag der skulle fremsættes. Socialdemokratiet og Det radikale Venstre forsøgte at imødegå den tilvækst til Dansk Folkeparti, som er grundet i Folketingets indvandrer- og flygtningepolitik, med en såkaldt indvandrerpakke.

Medierne beskæftigede sig på det boligpolitiske område især med indvandrer- og flygtningepolitikken, ikke mindst på grund af det forestående indgreb på dette område.

I den forbindelse vakte en annoncekampagne fra Dansk Folkepartis side stor opsigt. Af annoncekampagnen fremgik det, at det var nødvendigt at være muslim for at få en bolig.

Vi søgte at imødegå den form for boligpolitisk plat ved en "modannonce". Annoncen skulle bestå af et billede fra Dansk Folkepartis annonce med den hjemløse, der sidder i soveposen og ikke har nogen bolig. Nedenunder skulle stå en række grunde til ikke at stemme på Dansk Folkeparti (fri leje, ingen støtte til byggerier m.v.). Desværre kunne vi ikke finde økonomi til at gennemføre initiativet.

På et andet område ramte medierne en boligpolitisk problemstilling af betydning for lejerne. Det gjaldt Jyllandspostens kampagne for at få lagt en særskat på det, det koster at bo til leje. Jyllandsposten bragte en artikelserie, hvor man citerede 2 økonomer for at anbefale, at lejeboligen blev beskattet, da den nu var blevet for billig i forhold til ejerboligerne. Vi besvarede straks denne kampagne med pressemeddelelser og den nødvendige dokumentation, bl.a. fra Økonoministeriet, men Jyllandsposten bragte intet heraf. Dette protesterede vi imod, og hele historien blev bragt i Vi lejere.

Efterhånden begynder den politiske stemning på Christiansborg i højere og højere grad at bære præg af den forestående Euro-afstemning til efteråret den 28. september år 2000. Befolkningens usikkerhed over for afstemningen og de mange meningsmålinger, der tyder på et dødt løb mellem tilhængere og modstandere, afspejler sig i de politiske meningsmålinger.

Socialdemokratiet har dog i dag genvundet noget af det store tab som partiet måtte konstatere i starten af 1999. Gallups skøn for antallet af mandater iflg. den seneste meningsmåling fra den 17.-23. marts 2000, er 48 mandater. Det skal sammenlignes med Folketingsvalget den 11.3.1998 som gav Socialdemokratiet 63 mandater. Det svarer til en tilbagegang på 24%.

Omvendt viser Gallup en fremgang for SF, men ikke en tilstrækkelig fremgang for venstrefløjen til på nogen måde at opveje det tab Socialdemokratiet har lidt. Det er Venstre og Dansk Folkeparti som især har vundet på den socialdemokratiske tilbagegang.

Mange vurderer imidlertid, at meningsmålingerne for Socialdemokratiet ikke afspejler valgresultatet, idet partiet traditionelt er god til at indhente en del af sit vælgertab i en valgkamp. Men spørgsmålet er selvfølgelig om en tilbagegang på næsten 25% kan hentes i en intensiv valgkamp.

På det boligpolitiske område tegnede der sig mere og mere klart et billede af en regering, der måtte igennem et betydeligt internt arbejde for at afklare, hvad man kunne blive enig om at lægge frem. Det gjaldt både forslaget til ændringer af lejeloven, og det gjaldt regeringens integrationspakke.

Det er klart, at regeringen ikke ønsker, at markant kritik af regeringens politiske udspil på lejeområdet skal ødelægge regeringens troværdighed i forhold til den vigtige Euro-afstemning. Venstrefløjen har allerede genopfrisket for regeringen, hvor betydningsfuld medieopmærksomheden omkring Venstre og Konservatives forslag om huslejestigninger var for folketingsvalgets udfald.

Også i dagspressen genopfriskede man dette pointe for regeringen. Ekstra Bladet har i sin boligkampagne peget på det problem, at der bliver færre og færre billige boliger til lavindkomsterne, og BT har i forbindelse med den startende debat om Euro afstemningen og den begyndende opvarmning til det kommende folketingsvalg omtalt nødvendigheden af, at de politiske

ledere i partierne forstår at reagere strategisk og effektivt over for de spørgsmål, der rejser sig i valgkampen.

I forbindelse med BT's kommentarer til Venstres pressechef Henrik Qvortrup's rolle som såkaldt spin-doctor for Venstre skrev BT:

“Endelig skal en spin-doctor kunne afmontere bomber og pinlige sager for sit parti. Det havde Venstre ingen til at gøre ved folketingsvalget i 1998 - og det blev fatalt for Uffe Ellemanns statsministerdrømme:

I valgkampens slutspurt satte Lejernes LO og socialdemokraterne spotlys på, at Venstre et par år tidligere havde udtrykt principiel tilslutning til et forslag om mere “fri” husleje. Et forslag der risikerede at føre til enorme huslejestigninger. Alt tyder på, at netop det forslag fik mange lejere op af sofaen - og gav Nyrup de sidste afgørende stemmer i det hårfine opgør.

Uffe Ellemann kunne effektivt have lukket sagen med forsikringer til lejerne - men fik det ikke gjort. Med en dygtig spin-doctor ved sin side havde Uffe uden tvivl fået dækket denne farlige flanke af.”

4.2. Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven)

Regeringen fremlagde i sit program i forbindelse med Statsministerens åbningstale den 7. oktober 1997 en hensigtserklæring, hvorefter der skulle indføres 3 nye lejelove, en for den almene sektor, en for den private udlejningssektor samt en for erhvervslejemål.

Regeringen fulgte hermed Lejelovskommissionens anbefaling. Vi rettede som følge deraf straks henvendelse til ministeren, hvor vi redegjorde for Lejernes LO's ønsker til revision af den kommende lejelovgivning.

4.2.1. LLO's krav til en lejelovsrevision

Vi fremhævede 5 hovedpunkter:

1. Ensartet lejelov med omkostningsbestemt legeberegning, og huslejenævn for samtlige kommuner
2. Fastholdelse og udbygning af det omkostningsbestemte lejeprincip
3. Øget beboerindflydelse
4. Skrappere sanktioner og enklere ankemuligheder i forbindelse med uefterrettelige udlejere
5. Forenklinger

Vi anbefalede endvidere:

“Den private udlejningssektor er den eneste boligform, hvor reglerne om huslejeafsettelse og ankemuligheder kan være forskellig afhængig af, hvilken kommune man bor. For såvel ejerboliger, private andelsboliger som almene udlejningsboliger skal gælde det samme regelsæt, uanset hvilken kommune man bor i.

Vi finder derfor, at tiden er inde til, at man giver lejerne i privat udlejningsbyggeri samme rettigheder, ved at gennemføre en lovgivning, der sikrer, at boligreguleringslovens regler er gældende for samtlige kommuner. I dag er boligreguleringsloven indført i ca. 145 af i alt 275 kommuner. Selv om det kun er lidt over halvdelen af kommunerne, der har indført boligreguleringslovens bestemmelser, er det dog mere en 90% af lejerne i privat udlejningsbyggeri, der er omfattede heraf. Tiden er inde til nu at sikre de sidste ca. 10% af lejerne, så regelsættet bliver ens i hele landet.

Med en sådan lovgivning sikrer man også en forenkling af reglerne i øvrigt.

Gennem de senere år er det omkostningsbestemte lejeprincip blevet udhulet og forringet væsentligt. Vi finder, at der for samtlige beboelseslejemål, uanset ejendommens størrelse, beliggenhed m.m. bør fastsættes, at det er det omkostningsbestemte lejeprincip, der skal være gældende. Dermed sikrer man en større ensartethed, hvad angår lejens størrelse for ensartede boliger.

Alle private udlejningsboliger bør således være omfattet af omkostningsbestemt legeberegning, dog begrænset af en fastholdelse af princippet om det lejedes værdi, således at en omkostningsbestemt husleje kan nedsættes, hvis lejemålet og ejendommens stand tilsiger dette.

Såvel lejerboliger som almene udlejningsboliger er underlagt reguleringer, der har indflydelse på størrelsen af boligudgiften. Derfor bør man fastholde princippet om den omkostningsbestemte lejefastsættelse for private udlejningsboliger og udbygge denne.

Efter lovændringerne i midten af 80'erne, hvor det blev gjort lettere at oprette beboerrepræsentationer findes der nu i de fleste større private udlejningsejendomme i dag beboerrepræsentationer. I de fleste ejendomme fungerer beboerrepræsentationerne som en fornuftig forhandlingspartner for udlejer/administrator og tiden er nu inde til at give beboerne reel indflydelse på ejendommens drift, vedligeholdelse og gennemførelse af forbedringer.

Gennem årene har Folketinget gennemført bestemmelser, der giver beboerne øget indflydelse. For eksempel kan peges på, at man på nogle områder har givet beboerrepræsentanterne reel medbestemmelsesret også i forbindelse med gennemførelse af forbedringsarbejder på ejendommen, trods en i øvrigt trættende grundlovsdiskussion. Det drejer sig om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, hvis ejendommens varmeudgifter udgør mere en 50% af huslejen, og opsætning af porttelefoner.

I lejerboligsektoren, den private andelsboligsektor og den almene sektor viser alle erfaringer, at når beboerne i fællesskab kan træffe beslutning om gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på en ejendom, så øges incitamentet og indsatsen på området. Den private udlejningssektor er kendetegnet ved, at bestemmelsesretten på de nævnte områder ligger hos en udlejer, der ikke bor i ejendommen, og derfor ikke har samme interesse for gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Der er mange beboerrepræsentationer, der har forhandlet med udlejer om gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, men de strander ofte i ublu krav om betaling for arbejderne, der overstiger det lovgivningen fastsætter for området.

Vi skal derfor konkret pege på, at man giver beboerne i det private udlejningsbyggeri reel indflydelse på ejendommens drift, og gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, med eventuelle lejeforhøjelser beregnet efter lovgivningens almindelige regler.

Gennem de senere år er den private udlejningssektor i større grad blevet præget af, at det er professionelle investorer og større udlejningsfirmaer, der administrerer ejendommene. På trods heraf findes der stadig en lang række ejendomme, hvor mindre professionelle og useriøse udlejere og ejendomsadministratorer bruger metoder, der er uværdige. Chikanerier i form af trusler, ulovlige opsigelser, ulovlige lejeforhøjelser er på dagsordenen i alt for mange ejendomme end rimeligt er.

Vi finder derfor, at de redskaber, der i dag er i lovgivningen til forhindring af en sådan useriøs udlejningspolitik, bør styrkes.

Det kan ske ved gennemførelse af en autorisationsordning for ejendomsadministratorer, skrappe sanktionsregler i form af straffebestemmelser ved overtrædelse af flere af lovgivningens regler, samt kompetence til huslejenævnene til at træffe afgørelse om anden administration efter principperne i lejelovens kap. XVIII A, samt lejenedsættelser indtil ulovlige forhold, administrativ slendrian m.m. er bragt i orden.

Lejelovgivningen er i dag en af de mest komplicerede og indviklede lovgivninger at finde rundt i for brugerne.

Ved en sammenskrivning af regelsættet, og gennemførelse af større ensartethed i forbindelse med huslejeafastsættelse, herunder fjernelse af diverse forskellige overgangsordninger kan regelsættet forenkles væsentligt til gavn for alle brugere.

Som et eksempel på uigennemskueligheden kan nævnes mange af de ændringer Folketinget har vedtaget igennem de senere år i forbindelse med huslejeafastsættelsen. Blandt andet ved forskellige overgangsordninger ved regelændringer, er det således i dag, at selv for ens boligtyper i samme ejendom kan lejen variere med op til 100% alene på grund af forskellig indflytningstidspunkt i de pågældende boligtyper. Dette findes åbenlyst urimeligt, og er med til at gøre lovgivningen indviklet og kompliceret at bruge for alle parter.”

4.2.2. Lejelovsforslag fra Fremskridtspartiet

Andre ønskede også at påvirke det kommende lejelovsforslag. Fremskridtspartiet fremsatte den 28. februar 1998 forslag om indførelse af fri lejefastsættelse ved genudlejning for alle lejeaftaler, der indgås den 1. januar 1998 og senere. Dette forslag blev fremsat i november 1997, og den eneste begrænsning i lejens størrelse var aftalelovens § 36, om rimelighed i aftalen.

Forslaget kunne ikke samle flertal i Folketinget, men vi var ikke i tvivl om, at det var et forslag, der kunne støttes af bl.a. Dansk Folkeparti og Venstre. Meningen med forslaget, ligesom øvrige fremsatte forslag, var nok af mere taktisk karakter, således at der er fremsat lovforslag på enkeltområder, når regeringen kommer med deres forslag.

4.2.3. SF forslag om autorisation

Ligeledes i slutningen af november 1997 fremsatte SF forslag til ændring af lejeloven, hvorefter ejendomsadministratorer skal have autorisation til at administrere udlejningsejendomme. Dette forslag var i og for sig udmærket, det var kædet sammen med kapitel XVIII A i lejeloven om uefterrettelige udlejere, og gik væsentligst ud på, at ejendomsadministratorer kan miste autorisationen efter de samme regler som gælder for ejere af udlejningsejendomme.

Problemet med forslaget var, at de nugældende regler i kapitel XVIII A om uefterrettelige udlejere ikke virkede efter hensigten, og såfremt reglerne skal virke efter hensigten, skal kompetencen til at fratage udlejere eller administratorer retten til at administrere ejendommen ligge hos huslejenævnene.

Debatten om autorisation af ejendomsadministratorer og udlejere havde fået forøget styrke med den række sager vi har haft i organisationen om chikanerier fra udlejers side, herunder ulovlige ophævning og udsættelser, indbrud, trusler om vold m.m.

4.2.4. Forslag om udskydelse af BRL § 5.2 revision

Den 5. april 1998 fremsatte By- og Boligminister Jytte Andersen så sit forslag til ændring af lejeloven og boligreguleringsloven. Der blev imidlertid kun tale om ændringer i forbindelse med gennemførelsen af lov om leje af almene boliger, samt en udskydelse af ændringer til § 5 i boligreguleringsloven, hvor der i forbindelse med ændringerne pr. 1. juli 1996 blev fastsat, at der skulle ske revision af bestemmelserne i folketingssamlingen 1997-98.

På grund af folketingsvalget nåede den daværende boligminister Ole Løvig Simonsen ikke at fremsætte forslag til ny lovgivning for det private udlejningsbyggeri, og der blev ikke fremsat lovforslag herom, før efter Folketingets åbning i efteråret.

Når man ikke nåede at fremsætte lovforslag inden folketingsvalget blev udskrevet, hang det væsentligst sammen med, at de 2 regeringspartier ikke var enige på dette punkt. Det Radikale Venstre ønskede, og ønsker, en øget liberalisering af lejefastsættelsen i forbindelse med genudlejning, hvorimod Socialdemokratiet ikke ville være med til dette.

4.2.5. SF's lovforslag

Den 26. juni 1998 fremsatte SF så deres forslag til ny lejelov for det private udlejningsbyggeri.

SF's forslag var baseret på huslejenævn og omkostningsbestemt husleje for hele landet, og i det hele taget lå det tæt op til vores krav til ny lejelovgivning.

4.2.6. Ejendomsforeningen Danmarks forslag

Ejendomsforeningen Danmark (tidl. Udlejerforeningen) fremsendte også deres krav til ny lejelovgivning til boligministeren og Folketingets Boligudvalg. Udgangspunktet for udlejerne var, at lejefastsættelsen bør være fri, men i erkendelse af at man ikke kan komme igennem hermed, indeholdt henvendelsen en række forslag til den nugældende lovgivning.

Således foreslog man bl.a., at kapitalafkastet forhøjes fra 7% af 15. alm. vurdering i 1973 til at udgøre 7% af 20. alm. vurdering. Lejeforhøjelser for forbedringer blev foreslået beregnet på grundlag af ydelsesprocenten på et 20-årigt lån, med tillæg af 2 pct.point. For installationer med kortere levetid, end 20 år, blev det foreslået, at ydelsesprocenten beregnes på grundlag af et 5 eller 10-årigt lån, med et tillæg på 2 pct.point. Endvidere, at der ikke kan kræves fradrag for sparet vedligeholdelse.

Hvad angår vedligeholdelse foreslog man bindingsordningen i Grundejernes Investeringsfond ophævet, og at vedligeholdelsesbeløbet skal udgøre 125 kr. pr. kvm i ældre ejendomme og 115 kr. pr. kvm i ejendomme taget i brug i 1980 eller senere. Man pegede på en overgangsordning for ejendomme hvor hensættelsesbeløbet falder eller stiger uforholdsmæssigt meget. Dette skal ses i lyset af, at der i 1996 ifølge GI i gennemsnit blev hensat 105 kr. pr. kvm i ejendomme opført før 1970.

Endvidere foreslog Ejendomsforeningen, at hensættelsesbeløbene skulle kunne forhøjes af huslejenævnet som led i en 5-årig vedligeholdelsesplan, såfremt lejere og udlejere var uenige herom.

Lejefastsættelsen i småhuse skulle ændres til en aftalt markedsleje, og småhusgrænsen skulle forhøjes til også at omfatte ejendomme med 7-12 beboelseslejemål.

Depositum blev foreslået forhøjet til et beløb svarende til 6 måneders husleje, og hvad angår huslejenævnene var Ejendomsforeningen i Danmark betænkelig ved Lejelovskommissionens forslag om indførelse af huslejenævn i hele landet. Man påpegede, at huslejenævnet kan være hensigtsmæssig som afgørelsesorgan på flere områder, f.eks. afgørelse i forbindelse med flytteopgørelse, men man understregede samtidig, at erfaringerne viser, at huslejenævnene ikke er egnet til at træffe afgørelser om det lejedes værdi.

Man støtter Lejelovskommissionens forslag om beboerinddragelse, og hvad angår autorisation af ejendomsadministratorer giver man udtryk for, at man har forståelse for de hensyn der ligger bag tankerne om en autorisationsordning for ejendomsadministratorer. Her tænkes alene på autorisation af administratorer af andres ejendomme, man vil ikke medtage en ejer der administrerer egne ejendomme. Man foreslog her, at de tekniske problemer afklares gennem et forudgående udvalgsarbejde inden der lovgives på området.

4.2.7. Hektiske forhandlinger

I november 1998 løber de politiske forhandlinger om en ny lejelov ind i en mere hektisk fase. Forhandlingerne foregik mellem regeringspartierne, og der var endnu ikke afklaring om et samlet forslag.

Vi havde forventet, at der ville blive fremsat forslag i Folketinget enten i slutningen af oktober 1998 eller begyndelsen af november, men på grund af manglende enighed, regeringspartierne imellem, blev dette nu udskudt.

I mellemtiden indsamledes yderligere oplysninger om lejeområdet. Boligministeriet gik i gang med at indsamle materiale til vurdering af mulighederne for at lave gennemgribende forbedringer, jf. boligreguleringslovens § 5.2. I sekretariatet var vi ligeledes ved at indsamle oplysninger om ikke alene § 5.2, men også en række andre forhold af betydning på lejelovsområdet, jf. afsnittet i beretningen, omhandlende sagsstatistik.

Det var især ændringen af de nugældende § 5, stk. 1 og 2 i boligreguleringsloven (BRL) der var på dagsordenen. Man arbejdede på at fjerne beløbsgrænserne i BRL § 5, stk. 2, for lejeværdifastsættelser ved genudlejning. I stedet arbejdes med kvalitetskriterier for forbedringerne og omfanget heraf. Disse kriterier afgjorde om lejemål ved genudlejning kunne løftes ud af den omkostningsbestemte husleje. Såfremt et lejemål fremstod af høj kvalitet og i tidssvarende stand, kunne man ved genudlejning se bort fra den omkostningsbestemte husleje og fastsætte lejen til det lejedes værdi, ud fra en sammenligning udelukkende med andre lejligheder, der var lejet ud efter disse regler, som var af tidssvarende og høj kvalitet. Tanken var, at man i en bekendtgørelse til loven skulle stille retningslinier op for, hvad begrebet dækker. Som vi var orienteret drejede det sig om krav, der ikke kun indebar, at der skulle være nyt køkken og bad i lejligheden, men at ejendommen skal være i orden, herunder også udenomsarealer m.m.

Det var denne del af de tanker, der lå fremme, vi var mest nervøse for. Hvis forslaget blev fastholdt og kvalitetskriterierne for, hvad der kan betegnes som høj kvalitet, blev alt for løst beskrevet, vil dette indebære, at en almindelig god kvalitet kunne komme til at blive indeholdt under begrebet og det ville betyde, at mange af de mellemstore og små privatejede lejligheder med alle installationer, nyistandsat gulve m.v., og med moderniseret køkken i velvedligeholdte ejendomme kunne udlejes til en leje, der stort set ville svare til markedslejen. Vi forventede, at over 10 år ville et sådant forslag indebære, at 150.000 boliger blev sat uden for den omkostningsbestemte leje.

Allerede med de gældende regler kunne vi se, at der i stadig større grad blev spekuleret i de nugældende regler i BRL § 5, stk. 2. Store og mellemstore private investorer opkøbte udlejningsejendomme og foretog individuelle moderniseringer ved genudlejning i et sådant omfang, at man kom ud over den omkostningsbestemte husleje. Vi ser, specielt i storbyerne, flere og flere af disse sager, hvor lejemål blev istandsat med nye køkkener og renovering af bad, så man lige kom over beløbsgrænserne, og lejer ud efter det lejedes værdi, således at lejeniveauet hurtigt kom op på kr. 7-800 pr. kvm. årligt. Børsen bragte den 29. oktober 1998 ovenikøbet en artikel om, at det nu igen er de såkaldte "dødslist" der dikterer prisen på udlejningsejendomme. Baggrunden var den enkle, at hvis en udlejningsejendom havde mange ældre lejere, kunne man hurtigere komme i gang med moderniseringer, der løfter huslejen ud af den omkostningsbestemte husleje.

En af landets største ejendomsjere og administrator A/S Norden, oplyste i deres prospekt, at der moderniseres ved alle genudlejninger for at få lejen ud af den omkostningsbestemte lejebe-
regning. Hvis denne udvikling ikke blev stoppet, vil den omkostningsbestemte husleje igennem en kortere årrække blive illusorisk.

Dette hænger også sammen med, at det kunne frygtes, at ejendomme der var blevet istandsat med offentlig støtte, byfornyelse og boligforbedring, ville blive omfattet af et sådant forslag, uden at der skal investeres i ejendommen. Det samme gælder i øvrigt udlejningsejendomme, der er velvedligeholdte, og hvor udlejer, ofte i samarbejde med lejerne gennem årene, har foretaget vedligeholdelse og gennemført forbedringer, der har løftet ejendommens standard.

Herudover spekuleredes der ved bytte i BRL § 5, stk. 2 moderniseringer, så mulighederne for at bytte reelt er sat ud af kraft. Lejerne skulle underskrive håndfæstning om, at udlejer ved bytte kan istandsætte lejemålet, så han kunne investere over 170.000 kr. eller 1.500 kr. og opnå en leje efter det lejedes værdi, som ligger væsentligt over den omkostningsbestemte leje. Ud over, at det forhindrer en naturlig relation i mellem de forskellige boliger, åbnede det for en organiseret spekulation, hvor lejerne blot kunne se på.

Vi prøvede ihærdigt at påvirke forhandlingerne til at fastholde og udbygge det omkostningsbestemte huslejeprincip, også i forbindelse med genudlejninger af tidssvarende lejemål. Vi fremsatte forslag til, hvis man ikke kunne undgå regler, der løfter lejen ud af den omkostningsbe-

stemte leje, plus eventuelt beregne forbedringstillæg ved genudlejning, at der stilles meget store krav til, hvad der forstås ved lejligheder af *tidssvarende og høj kvalitet*, herunder såvel i lejemålet som i ejendommen. Endvidere søgte vi indarbejdet en bestemmelse om, at det kun er meget store lejemål, der kan blive omfattet af en sådan regel. Det er netop de store lejligheder, der ofte er politisk debat om, i forbindelse med lejefastsættelsen og den omkostningsbestemte husleje.

Derudover ønskede vi genindført den gamle regel om, at også omkostningsbestemte huslejer kan nedsættes, hvis denne overstiger det lejedes værdi. Denne regel skulle omfatte lejligheder af tidssvarende og høj kvalitet, der lejes ud efter det lejedes værdi, således at disse kunne få nedsat huslejen, hvis ikke udlejer fastholder lejligheden og ejendommens høje niveau.

Vi fastslog, i forbindelse med gennemførelse af kvalitetskriterier, at man som minimum kigger på de gamle kriterier, der blev indført i forbindelse med ejerlejlighedsudstyknings, hvor der blev stillet krav til størrelsen af såvel køkkener som badeværelser.

Netop lejens størrelse ved genudlejning samt, som før omtalt, bindingspligten i GI, var de punkter, der var uafklaret.

Vi var heller ikke glade for, at fremsættelsen af lovforslaget hele tiden blev udskudt. Vi forventede en OECD-rapport om de økonomiske forhold i Danmark, og vi var blevet orienteret om, at denne rapport indeholdt anbefaling af øget liberalisering på boligmarkedet, for at fastholde den økonomiske udvikling i Danmark. Vi havde i foråret bidraget med informationer til OECD økonomerne, hvor vi havde lagt vægt på lejedannelsen på et omkostningsbestemt grundlag, og påpeget de negative effekter ved en markedsleje. Vi håbede, at spørgsmålet om hele lejelovgivningen ikke blev puttet ind som en biting i forbindelse med finanslovsforhandlingerne, der skulle afsluttes til december. Erfaringerne fortalte os, at sker dette, så er det ikke saglighed, der afgør indholdet af lovgivningen.

Det er velkendt, at det Radikale Venstre har krav om en ny lejelov på boligområdet, og at man tager udgangspunkt fra Lejelovskommissionens rapport. De Radikale er overbevist om, at der vil komme en stigende efterspørgsel efter lejeboliger fra folk, der sælger deres ejerbolig, når børnene flytter hjemmefra. Man argumenterer også for, at det fremmer mobiliteten på arbejdsmarkedet. Fra radikalt synspunkt skal der derfor være incitamenter i at investere i beboelsesejendomme og incitamenter til at vedligeholde boligen uden at det offentlige skal yde støtte. De radikale vil gøre det attraktivt for både ejer og lejer at investere i ejendomme i privat byggeri og lejlighederne. Det er de radikales opfattelse, at man vil forbedre ejendommene, så man kan fortsætte udlejningen efter reglerne fra 1991 loven (uden omkostningsbestemt leje). Det er derfor de radikales opfattelse, at huslejenævnene fremover skal tage stilling til det lejedes værdi, i stedet for at samle håndværkerregningerne. Efter de radikales opfattelse gøres det mere tydeligt, at der så bliver sammenhæng mellem pris og kvalitet.

Det er en melding, der vil noget. I særlig grad når man tager den politiske balance i folketinget i betragtning. De igangværende sonderinger med Udlejerforeningens formand om fremtidige loviniciativer fik derfor et nyt perspektiv.

Vi havde indledt forhandlinger, og vi drøftede fortsat initiativer med Ejendomsforeningen Danmark, som tegnede de fleste og største private udlejere. Blandt emnerne var at aktivere de mange penge, som Grundejernes Investeringsfonds midler giver. Vi drøftede at tilbyde lavt forrentede lån til køkkener og andre forbedringer, som lejerne kan få udbytte af, og gennemføre forbedringsforhandlingen med organisationsrepræsentanterne, så lejernes fordele blev fastholdt. Det er bl.a. vor idé at komme med et udspil til By- og boligministeren, så en lovrevision kunne styrke de lejerdemokratiske områder.

4.2.8. Høringsudkast fra By- og Boligministeren

Den 4. februar 2000 udsendte By- og Boligminister Jytte Andersen så pludseligt et forslag til ændring af lov om leje m.v. til høring hos ministerier og organisationer. Svarfristen var 15. februar 2000.

Desværre indeholdt forslaget ikke den gennemgribende forenkling af lejelovgivningen, vi længe havde ventet på. Heller ikke når det gælder ønsket om en mere tidssvarende indflydelse for beboerrepræsentationerne og lejerne i det private udlejningsbyggeri, var der i lovforslaget nogle forbedringer.

Høringsudkastet indeholdt en række ændringer på enkelte områder, såsom udbredelse af ordningen med huslejenævn, indførelse af et landsdækkende regelsæt om behandling af sager vedrørende husordensovertrædelser, ændring af proceduren for bytte, revision af reglerne om betaling af fællesantenne og modernisering af reglerne om Grundejerns Investeringsfond.

Herudover var der i bemærkningerne til lovforslaget den oplysning, at det er regeringens hensigt at nedsætte en ekspertgruppe med det formål at færdiggøre Lejelovskommissionens skitse til en modereret lejefastsættelsesmodel. Ekspertgruppen skulle analysere, gennemarbejde og vurdere skitsen til en modereret model med henblik på, at der kom til at foreligge en fuldt beskrevet model, som herefter skulle indgå i regeringens kommende drøftelser vedrørende indholdet i en kommende lejelovsrevision.

I vort høringssvar beklagede vi kraftigt, at forslaget til lovforslag ikke fjernede de muligheder, der var for at gennemføre fupmoderniseringer m.v., jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Bestemmelsen havde medført, at gode køkkener og badeværelser nedrives alene med det formål at forøge profitten til de private udlejere. Det generelle løft i standarden, som fortalene for bestemmelsen i sin tid anførte i bemærkningerne til lovforslaget, var ikke set realiseret. Tværtimod spildes knappe økonomiske ressourcer, herunder lejernes hensættelser til vedligeholdelse i de berørte ejendomme, på spekulative moderniseringer, hvor en standard befolkningen vil kalde for rimelig og tidssvarende, blev udskiftet til fordel en luksus, som ikke var til at betale for almindelige lejere.

Vi bifaldt indførelsen af huslejenævn i alle kommuner. Det imødekom et længe fremsat krav fra lejerne.

Vi påpegede dog, at kontrol med lejefastsættelsen var en vigtig del af huslejenævnets funktion, og at denne kontrol ikke måtte kunne vælges fra, således som det fremgik af forslaget.

Vi anførte, at mange socialforvaltninger indbringer sager om lejefastsættelse for huslejenævnet for at fastholde lejeniveauet og kvaliteten i boligen. Socialforvaltningerne indbringer sagerne for at dæmpe opdriften i de kommunale udgifter til boligstøtte.

Endvidere påpegede vi, at de færreste ejendomme i dag ligger i kommuner, som ikke er omfattet af boligreguleringsloven. Det ville derfor være en klar forenkling, hvis de samme regler omfattede alle privatejede udlejningsboliger, også når det gælder lejefastsættelsen.

By- og Boligministerens forslag om revision og modernisering af reglerne om Grundejerns Investeringsfond indeholdt desværre ikke de ønsker til revision af bestemmelserne, som fondens bestyrelse har diskuteret. Imidlertid blev der en større frihed for anvendelsen af fondens midler, hvilket ville gavne de ønsker om en bredere indsats for modernisering og vedligeholdelse, som havde været fremme i Investeringsfonden.

Med hensyn til byttebestemmelserne indeholdt forslaget til lovforslaget en ændring af proceduren, når det gælder lejernes forsøg på at få gennemført et bytte. Desværre betød det ikke, at den metode, som udlejerne i dag bruger til at umuliggøre et bytte for lejerne, blev fjernet. Lovforslaget betød, at det gøres klarere for lejereren, hvorfor han reelt ikke har mulighed for at bytte, nemlig den høje leje som følger af en gennemgribende modernisering. Bytteretten var ikke genindført af lovforslagets bestemmelser.

Vi beklagede desuden ministerens forslag om at nedsætte et nyt udvalg med henblik på analyse af den modererede model fra Lejelovskommissionen.

Vi mente ikke, at der er behov for yderligere belysning af den modererede model. Modellen fremkom i de sidste 3 måneder af Lejelovskommissionens arbejde som et taktisk udspil fra syv eksperter, som ønskede en egentlig liberalisering af huslejeafkastningen på det private udlej-

ningsmarked. De langsigtede konsekvenser af en sådan liberalisering er analyseret i Lejelovskommissionens rapport i analysen af frimarkedsmodellen. I denne model er også diskuteret, hvilke lejefastsættelsesregler der skal gælde for lejerne, når frimarkedet er grundlaget for lejefastsættelsen.

Beslutningen om at nedsætte et udvalg som skal følge op på den modererede model indeholdt desværre det politiske signal, at regeringen ønsker en nærmere analyse af en liberaliseringsmodel, en model som reelt fører til en fri lejefastsættelse for en stor gruppe af de private udlejningsboliger.

Den modererede model er en opgivelse af det omkostningsmæssige princip og indførelse af et lejemarked, hvor udbud og efterspørgsel sætter prisen. Det er en model, hvor de nødvendige socialpolitiske og fordelingsmæssige hensyn ikke inddrages.

Vi fremlagde, endnu engang, Lejernes LO's model for lejefastsættelse i privat udlejning.

Vi påpegede, at Lejernes LO model for lejelovgivning på det private udlejningsområde vil medføre en bedre overensstemmelse mellem pris og kvalitet end de nugældende regler for lejefastsættelsen. På grund af de imperfektioner, der er knyttet til en markedslejemodel, er Lejernes LO tillige af den opfattelse, at den ovenfor beskrevne regelforenklede og mere konsistente reguleringsmodel tillige giver en bedre sammenhæng mellem pris og kvalitet end den frimarkedsmodel, som blev analyseret i lejelovskommissionen.

Modellen fastholder en effektiv lejerkontrol med vedligeholdelsesindbetalingerne og styrker lejernes muligheder for sammen med udlejeren at igangsætte vedligeholdelse og forbedringer af de private udlejningsejendomme. Hovedsigtet har været, at dem der bor med problemerne, skal kunne gøre noget ved problemerne.

Modellen sikrer, at der er en rimelig balance mellem boligudgifterne i de forskellige boligformer, ligesom udlejerens monopolgevinst ved udlejning til en gruppe, der reelt ikke har et andet valg, begrænses.

Det lave huslejeniveau er ikke bare en social sikring af lejerne som en svag økonomisk gruppe, det er også et bidrag til en fastholdelse af det indenlandske løn- og omkostningsniveau. Den økonomiske balance mellem boligformerne sikres af den omkostningsbestemte leje, og den balance betyder, at den økonomisk beregnede boligsegregering imødegås".

Vi anførte herefter de betænkeligheder, vi i Lejelovskommissionen havde fremlagt, når det gælder den modererede model.

“Den modererede model vil, hvis det går efter fortalernes vurderinger, i løbet af en forholdsvis kort årrække føre til, at huslejefastsættelsen i en væsentlig del af den private udlejningssektor følger den model, der er skitseret i kommissionens frimarkedsmodel.

Fortalerne for den modererede model argumenterer med, at frimarkedet kun delvist er indført, nemlig for de såkaldt gode lejeboliger, mens de dårlige lejeboliger med vedligeholdelses- og installationsmangler fastholdes i reguleringen indtil udlejer skønner, at genudlejningsforhøjelser kan finansiere, at de dårlige boliger istandsættes.

Det er som om, fortalernes for denne model mener, at frimarkedet er uden problemer, når bare der er tale om en bolig af en vis kvalitet. Mindretallet (LLO, red.)¹ antager, at denne opfattelse i alt for høj grad er baseret på myten om den private udlejningssektor bestående af herskabslejligheder til billig leje og dertil knyttet store lotterigevinster for velhavere i form af billig leje.

Dette til trods for, at Lejelovskommissionens analyser klart viser, at den private udlejningssektor typisk består af små boliger (60 - 80 kvm), enlige beboere, typisk i lavindkomstgruppen, og for halvdelens vedkommende ude af erhverv. Flertallet af eksperterne har afvist en nærmere analyse

¹ OBS, der var ikke flertal for den modererede model, den blev fremlagt af et mindretal på 7 personer.

af de sociale aspekter, og dette problemfelt udelades da også i indstillingen fra flertallet vedrørende den modererede model.

De lejere, som lejer en bolig i den del af den private udlejningssektor, der har fået ret til fri leje ved genudlejning, vil blive udsat for en stor del af de ulemper, som i denne mindretalsudtalelse er gennemgået under kapitlet vedrørende frimarkedsmodellen.

Lejeren vil bo under forhold kendetegnet ved stor usikkerhed og ringe tryghed i boligen, manglende kendskab til den fremtidige boligudgift, svingende boligudgifter, faldende rådighedsbeløb efter boligudgift og skat, monopolgevinst til udlejeren (lejeren har ofte ikke andet valg), skæv økonomisk balance i boligudgifterne, oplagt risiko for flere fupmoderniseringer, fortsat manglende sammenhæng mellem pris og kvalitet, kraftigt forringet beboerdemokratiske muligheder og forringet mulighed for kontrol med ejendommens drift og tilstand.

Samfundet vil bære sin del af prisen i form af øgede udgifter til individuel boligstøtte, nedsat mobilitet og stigende inflation. Lejeniveauet i den offentlige byfornyelse vil komme under pres, ligesom lejeniveauet i den ældre del af den almennyttige udlejningssektor vil komme under et voldsomt pres.

Den unge generation, de nye på boligmarkedet, vil få vanskeligt ved at finde en bolig, der er til at betale. Denne generation vil opdage, at samtidigt med at analyserne af boligmarkedet klart viser, at der ikke er boliger nok, vil der som en naturlig del af frimarkedet stå tomme boliger. Tilbage er de dårlige boliger, som stadig har omkostningsbestemt leje. Her vil køerne forlænges, samtidigt med at det stadig gælder om at have gode forbindelser for at få en bolig af ringe kvalitet. Lejelovskommissionens flertal har nemlig ikke ville tage de forslag til demokratisering af adgangsvejen til lejebolig, mindretallet (LLO, red.) har lagt på bordet, seriøst.

Denne udvikling vil forløbe, samtidigt med at mobiliteten internt i den private udlejningssektor vil falde kraftigt. Der vil opstå uhensigtsmæssige indlånsningseffekter.

Den modererede model vil for husleje fastsættelsen betyde, at kun en mindre bestand af de private udlejningsboliger i første omgang får fri leje. På et presset boligmarked, hvor boligmarkedet ikke er indtrådt, og hvor udlejere overfor lejergruppen står i en monopol situation, jf. beskrivelsen under frimarkedsmodellen, kan dette betyde overordentlig høje huslejer. Det vil sige, huslejestigninger som i gennemsnit vil ligge en del over de 40%, der er beregnet som gennemsnit på længere sigt i frimarkedsmodellen.

Disse huslejestigninger vil danne baggrund for den statistik, der skal bruges til at vurdere leje fastsættelsen fremover i de frisatte lejemål. Der vil derfor være en betydelig træghed med at få huslejen bragt ned på et niveau, som ligger på højde med det beregnede niveau for frimarkedet.

Den modererede model vil medføre, at husleje fastsættelsen bliver helt umulig at gennemskue for lejerne. Den private udlejningssektor vil i mange år fremover være kendetegnet af mange forskellige regler for husleje fastsættelsen. Alene inden for de lejemål, der fortsat ligger i reguleringen, fordi de ikke er fraflyttet, vil der være tale om seks forskellige måder at fastsætte huslejen på, alt efter ejendommens alder, ejendommens beliggenhed i reguleret eller ureguleret kommune, lejemålets beliggenhed i en større eller mindre ejendom eller i hvor høj grad ejendommen er blevet moderniseret eller har fået fornyet tekniske installationer. Den modererede model indeholder her ud over delvis fri leje for ejendomme beliggende i uregulerede kommuner, fri leje for ejendomme, der er opført efter 1973, og fri leje for ejendomme, der opfylder en lang række kvalitetskriterier. De syv eksperter forslag er således mere forvirring end forenkling".

Slutteligt fremlagde vi en række forslag til "tekniske" forbedringer af By- og Boligministerens forslag. Forslagene omhandlede bl.a. bytteretten og opstramning (begrænsning) af mulighederne for at modernisere efter BRL § 5.2.

4.2.9. Lovforslag om ændring af lov om leje (huslejenævn, gennemgribende forbedringer), L 226

By- og Boligminister Jytte Andersen fremsatte herefter den 22. marts 2000 på regeringens vegne forslag til ændring af lov om leje m.v. omfattende bl.a. huslejenævn i hele landet, betingelserne for lejefastsættelsen i gennemgribende moderniserede lejemål, reglerne for fællesantenner og opgaverne for Grundejernes Investeringsfond (GI).

I forbindelse med vort hørings svar havde vi afholdt nogle møder med regeringens boligpolitiske ordførere. Vi arbejdede på at få ændret udkastet til et mere acceptabelt endeligt lovforslag, således at den midlertidige lov, der gav friere regler for lejefastsættelsen af gennemgribende moderniserede lejemål, blev fjernet, at de foreslåede ændringer af reglerne for bytte af boliger også reelt betød bedre byttemuligheder for lejerne og en sikring af, at indførelse af huslejenævn også betød, at lejefastsættelsen skete efter de omkostningsbestemte regler.

Herudover havde vi i offentligheden/TVavisen i forbindelse med vor presseaktivitet knyttet til nye tal for huslejeudviklingen ikke helt tilfældigt omtalt nødvendigheden af, at lejelovgivningen ændres således, at lejeren ved lejemålets indgåelse blev oplyst om den omkostningsbestemte leje. En såkaldt informationspligt for udlejer til lejeren.

Det var ikke lykkedes afgørende at få ændret regeringens forslag til ændringer af lejeloven. Det forslag, som Boligministeren fremsatte, indeholdt en stor del af de oprindelige påtænkte ændringer, således som de fremgik af høringsudkastet. Dog lykkedes det at få indført, at udlejer i forbindelse med udførelse af gennemgribende arbejder skal dokumentere arbejderne. Baggrunden for dette krav, var de erfaringer vi havde indhentet fra vore besøg rundt i landet til sagsbehandlere og huslejenævnsmlemmer. På disse møder viste det sig, at især i Jylland blev moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 behandlet på en sådan måde i huslejenævnet, at udlejer ikke var nødt til at dokumentere de arbejder, der var udført i lejemålet.

På vore møder med de boligpolitiske ordførere fra regeringen blev det oplyst, at man havde overvejet at gå tilbage til den oprindelige lovgivning, og dermed følge højesteretsdommen, som sagde, at forbedringsforhøjelsen altid skulle beregnes.

Dette var man imidlertid i tvivl om kunne lade sig gøre. Vi fik derfor udarbejdet følgende korte resumé fra vor advokat, Lars Helms, som i øvrigt også havde vundet højesteretsdommen for os.

“Som bekendt har jeg ofte erklæret mig enig i, at brl. § 5, stk. 2 burde afskaffes efter Højesterets dommen af 22. maj 1997.

§ 5 blev jo ændret i 1996 som en reaktion på den forkerte retspraksis, som navnlig Vestre Landsret havde udviklet fra slutningen af 80'erne og frem, hvorefter genudlejningslejen for en moderniseret lejlighed kunne fastsættes frit, alene begrænset af det lejedes værdi.

Brl. § 5, stk. 2 gav imidlertid udlejerne ret til fortsat at benytte sig af denne mulighed, såfremt lejligheden var væsentligt forbedret. Der verserer for tiden en lang række retssager herom. De kunne have været undgået, såfremt udgangspunktet var det oprindeligt rigtige, nemlig at lejen ved genudlejning skal fastsættes til den omkostningsbestemte leje med et beregnet moderniseringstillæg.

Jeg finder derfor fortsat, at man bør arbejde på at afskaffe brl. § 5, stk. 2. Den nugældende klarere udformning af brl. § 5, stk. 1 bør fastholdes, men da lejen herefter kan komme til at overstige det lejedes værdi, bør der tillige henvises til § 7, stk. 2.”

Efter lovforslagets fremsættelse fulgte en fornyet runde med henvendelser til Folketinget, hvorunder andre partiers boligpolitiske ordførere blev inddraget.

Vi fremlagde en række eksempler på, hvorledes § 5.2.-moderniseringer gennemføres. Som case valgte vi bl.a. at bruge den omfattende moderniseringsaktivitet, som Lægernes Pensionskasse har startet i en række bebyggelser på Frederiksberg.

De nævnte eksempler har vi grundigt omtalt i Vi lejere 1/00. En omtale, der førte til, at Ekstra Bladet i forbindelse med sin boligkampagne var interesseret i at beskrive disse sager nærmere.

Det førte til en serie af artikler i Ekstra Bladet over 3 dage, som kraftigt kritiserede denne form for "boligplæt". Vi pegede på fem hovedproblemer med § 5.2. moderniseringer:

1. Lejen forhøjes voldsomt. Brugsværdien er ikke øget tilsvarende. En ny form for fupmodernisering.
2. Ordningen medfører spekulation i moderniseringer. Rimelig kvalitet fjernes, alene for at opnå ekstra profit. ⇔ Ineffektiv udnyttelse af samfundets ressourcer.
3. Billige boliger forsvinder fra et boligmarked, hvor der mangler billige lejeboliger.
4. Lejernes opsparing til vedligeholdelse af ejendomme misbruges. Kontiene tømmes eller går i negativ. Der opbygges en ny forslumring og et nyt vedligeholdelsesefterslæb i ejendommene.
5. Ineffektiv byfornyelsesordning, fordi der gennemføres byfornyelse af enkeltstående lejligheder ved genudlejning og ikke som en samlet billigere løsning for hele ejendommen. Det er mere ressourcebesparende at modernisere flere på en gang.

Det kan undre, at regeringen, med store ulemper ved denne lov, alligevel ville gøre loven permanent. Det var klart, at regeringens 2 partier var voldsomt uenige, og at det var Det radikale Venstre, der havde trukket det længste strå.

Ved 1. behandlingen udtrykte den socialdemokratiske boligordfører da også utvetydigt i sin tilslutning til principperne i den omkostningsbestemte leje.

Ligeledes blev det sagt, at Socialdemokratiet på ingen måde ville føle sig forpligtet af det resultat, som det udvalg regeringen nu nedsætter, med henblik på afklaring af den modererede fri-markedsmodel, eventuelt skulle nå frem til.

Det endte med, at By- og Boligminister Jytte Andersen med støtte af CD og SF, og efter megen politisk forhandling endelig fik sit forslag til ændring af lejeloven gennemført.

Det lykkedes os at få fjernet nogle af tidslerne, desværre ikke de største. Dog er der et par pæne roser, som blev bevaret.

Lad os starte med det positive. Det blev gennemført, som foreslået af By- og Boligministeren, at der etableres huslejenævn i alle kommunerne fra 1. januar 2001.

Dette er en gevinst for lejerne fordi de ca. 10% af lejerne (omkring 40.000-50.000), der idag bor i såkaldte uregulerede kommuner, uden huslejenævn, nu har mulighed for at gå i huslejenævnet, og dermed langt mere smidigt få afgjort eventuelle tvister med udlejer.

Fremover kan lejerne i disse kommuner, ligesom lejerne i landets øvrige kommuner altid har kunnet i et huslejenævn, få afgjort tvister om vedligeholdelsesmangler for ejendommen, tilbagebetaling af depositum/indszkod ved fraflytning og fupmoderniseringer. Der er indført en takst for hver sag på kr. 100, og dette beløb reguleres med nettoprisindekset. I forhold til alternativet, at skulle i boligretten, med deraf langt længere ventetid og større omkostninger er der samlet set tale om et fremskridt.

Desværre indeholder loven ikke en forpligtelse til, at kommunerne samtidig med, at de indfører huslejenævn, også indføre den bestemmelse, at lejen skal fastsættes efter ejendommens omkostninger (omkostningsbestemt leje), hvis lejeren klager over lejens størrelse.

Det er altså en sag for Lejernes LO i det vi tidligere kaldte de uregulerede kommuner at få gennemført bestemmelser om, at udlejerne skal følge den omkostningsbestemte leje.

Den største tidsel i regeringens forslag var uden tvivl ønsket om at den friere lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 skulle have lov til at fortsætte. Bestemmelsen blev indført i lejelovgivningen i 1996, nærmere med virkning for alle udlejninger efter 1. juli 1996. Såfremt udlejer havde moderniseret for mere end kr. 1.500 pr. kvm. eller kr. 170.000 pr. lejemål betød

boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at huslejenævnet ved en tvist om leje ikke skulle fastsætte lejen efter omkostningsbestemte principper plus et forbedringstillæg, men alene benytte reglerne om det lejedes værdi.

Det lykkedes os ikke at få fjernet boligreguleringslovens § 5, stk. 2 fra Boligministerens lovforslag. Vi gennemførte ellers en omfattende kampagne herfor. Både dagspressen og TV behandlede historien flere gange. Ekstrabladet kørte endda, som nævnt, en hel føljeton over denne historie.

Imidlertid lykkedes det at skabe et klima således, at nogle af ulemperne og manglerne ved regelsættet for § 5, stk. 2 modernisering blev ændret.

By- og Boligministeren havde selv foreslået at forøge grænserne for modernisering, således at grænsen blev kr. 1.600 pr. kvm. eller kr. 183.000 pr. lejlighed. Det lykkedes ikke at rykke disse grænser yderligere op.

Til gengæld fik vi føjet ind, at udlejer i langt højere grad end tidligere skal dokumentere forbedringerne i lejemålet, fx. ved hjælp fakturaer eller lignende. Derudover fik vi i betænkningen til lovforslaget præciseret, at det er kun brugsværdiforøgelsen udlejeren kan opnå en lejeforhøjelse for. Desværre kom det ikke til at stå i selve paragrafferne, men bemærkningerne i betænkningen blev præciseret så skarpt, at vi må forvente, at huslejenævn og boligretter i langt højere grad vil inddrage en brugsværdibetragtning end vi har set tidligere. Det skulle betyde, at de moderniseringer, hvor god kvalitet fuldstændig er blevet udraderet af lejemålet til gengæld for luksuskvalitet med henblik på at nå over de førnævnte beløbsgrænser bliver minimeret. Det drejer sig her om de eksempler på fupmoderniseringer, som vi grundigt har beskrevet i tidligere numre af Vi lejere.

Vi fik endvidere fastslået, at i de tilfælde, hvor lejeren har forbedret lejligheden, skal brugsværdiforøgelsen måles i forhold til den bestående kvalitet i lejemålet, det vil sige at lejemålets tilstand netop før moderniseringen. Vi har haft sager, hvor udlejer har krævet at brugsværdiforøgelsen skulle måles i forhold til tilstanden ved ejendommens opførelse, uanset hvad lejeren sidenhen har lavet.

Vi havde ønsket, at man ikke kunne gennemføre § 5, stk. 2 moderniseringer i ejendommen med stort underskud på vedligeholdelseskontoen, og hvor der var vedligeholdelsesmangler.

Det lykkedes ikke har få sat vilkårene for § 5, stk. 2 moderniseringer i forhold til indestående på ejendommens vedligeholdelseskonto, men det lykkedes at få indført en bestemmelse, hvorefter udlejeren forinden der udlejes efter § 5, stk. 2 skal orientere lejerne eller beboerrepræsentationen om § 5, stk. 2 udlejningen, og herunder oplyse, at beboerrepræsentationen eller lejerne (her menes den enkelte lejer) har mulighed for at indbringe spørgsmål om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet inden 14 dage. I fald huslejenævnet anerkender, at der findes vedligeholdelsesmangler på ejendommen, kan udlejer ikke udleje efter § 5, stk. 2 før end disse mangler er udbedret.

Hermed sikres, at ejendomme med vedligeholdelsesmangler ikke oplever moderniseringer af enkeltlejemål, uden at vedligeholdelsesmanglerne for alle lejerne udbedres forinden.

Det skal i en parentes bemærkes, at beboerrepræsentationen altid kan indbringe spørgsmålet om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet. Nu er det fastslået, at der ikke må være vedligeholdelsesmangler og samtidig § 5, stk. 2 udlejninger. Det blev endvidere som en landvinding her præciseret, at spørgsmål om vedligeholdelsesmangler ikke alene drejer som vurderingen af tilstanden for tag og fag, facade, port og trappeopgang vinduer, og murværk men også handler om fx. overfladebehandlingen på trappeopgangen. Er malingen afskallet eller er der huller i puds kan beboerrepræsentationen kræve, at disse arbejder udbedret, før end udlejer kan begynde § 5, stk. 2 udlejninger. Ligeledes, hvis der er mangler ved vinduerne, kithuller, råd og svamp, dårligt fungerende vinduer eller lignende, kan beboerrepræsentationen i huslejenævnet få gennemført påbud, således at § 5, stk. 2 udlejninger ikke kan gennemføres før disse mangler er udbedret.

Det lykkedes desværre ikke at få regeringen til at genindføre den reelle bytteret. Idag er bytteretten udhulet, fordi udlejerne ofte i forbindelse med bytte gennemfører gennemgribende moderniseringer, hvilket vil rykke lejen så højt op, at lejerne mister lysten til at bytte lejlighed.

Der blev dog gennemført en opstramning af proceduren, således at udlejer, hvis han agter at forbedre i forbindelse med bytte, og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2 straks skal meddele lejerens dette, og senest en måned efter lejerens meddelelse om bytte, anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, der fortæller noget om lejen efter moderniseringen. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger skal udlejer straks give lejer en kopi heraf. Undlader udlejer dette kan lejen ikke opkræves efter § 5, stk. 2.

Bestemmelsen sikrer, at lejerne i forbindelse med bytte får et øget indseende med, hvilken leje, der faktisk vil komme til at gælde i det moderniserede lejemål. Men som sagt, det hindrer ikke, at udlejer kan forbedre efter § 5, stk. 2 i forbindelse med bytte af lejligheder.

Hele lovgivningen om antenneanlæg på ejendomme er ændret således, at der gives lejer ret til, efter udlejers anvisning, at opsætte egen antenne, og lade etablere kabelforsyning, hvis et ønsket program ikke kan modtages via et eksisterende fællesanlæg.

Flere lejere, der ønsker samme programmer kan beslutte at etablere en fællesantenneanlæg, men udlejer skal ikke som hidtil kunne kræve dette.

Lejerens ret til at etablere fællesantenneanlæg mv. gælder ikke, hvis lejer kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejers fælles TV forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg. Som noget særligt kan udlejerne nu meddele lejer, at udlejer bringer levering af fællesprogramsignaler i ejendommen til ophør. Det er herefter op til lejerne selv at sørge for at etablere en antenneforening, fællesantenneanlæg m.v.

4.3. En ny erhvervslejelov

Den 10. december 1997 fremsatte den daværende regering (S, R og CD) forslag til en ny erhvervslejelovgivning (L129). Forslaget baserede sig langt hen ad vejen på en endnu mere liberal anbefaling fra et flertal i lejelovskommissionen, hvor LLO, som eneste medlem, sagde fra.

Lovforslaget indeholdt desværre meget vidtgående forringelser for erhvervslejerne. Den grundlæggende erhvervsbeskyttelse blev fjernet. Hovedformålet med forslaget var, at lejen for erhvervslejemål liberaliseres, således at der ikke længere lægges et loft over en aftalt husleje, og selv en urimelig høj husleje vil ikke kunne nedsættes.

Endvidere byggede forslaget på, at udlejer hvert 5. år, efter forhandling med lejer, skulle have mulighed for at ændre de aftalte vilkår, herunder lejens størrelse og fremtidig regulering. Såfremt udlejer og lejer ikke kunne blive enige, ville udlejer kunne opsige lejer til udløbet af det 5. år. Såfremt parterne ikke blev enige kunne der ydes lejer en opsigelseserstatning. Denne erstatningsmulighed var gjort fravigelig, således at det ved indgåelse af lejekontrakten kunne aftales, at lejer ikke havde ret til erstatning.

Lovforslaget førte til at styrkeforholdet mellem erhvervslejer og udlejer forrykkedes kraftigt, og i stedet for at sikre en balance mellem udlejer og lejer, gav lovforslaget udlejerne en ensidig fordel på lejerens bekostning.

Vi var ikke i tvivl om, at lovforslaget ville føre til kraftige huslejestigninger for nyindgåede lejemål. Det skyldtes bl.a., at udlejer kunne kapitalisere lejerens behov for at købe en længerevarende uopsigelig i lejekontrakten. Som sådan førte lovforslaget til en forhøjelse af erhvervslejerens omkostninger. En forhøjelse der var helt unødvendig, idet markedsmekanismen allerede, med de gældende regler (også ifølge Lejelovskommissionen), fuldt ud slog igennem i erhvervslejen.

Vi rettede medio januar henvendelse til Boligministeren og Folketingets boligudvalg, og pegede på, at man efter vor opfattelse burde ændre erhvervslejelovgivningen efter helt andre principper. Vi ønskede huslejenævn, som i den private udlejningssektor for beboelseslejemål, mere styr på

reglerne for lejeafstættelsen (omkostningsbestemt leje), samt ret for lejer til afståelse, genindtrædelsesret m.m.

Ole Løvig Simonsens forslag skulle have været behandlet i foråret 1998, men bortfaldt på grund af udskrivning af folketingsvalg.

Den nye By- og Boligminister Jytte Andersen ville fremsætte det tidligere lovforslag i den nye folketingsssamling, 1998-99. Det stod i åbningstalen til det nye folketing, tirsdag den 6. oktober 1998, skriftlig del. Vort strategiske overvejelser var endvidere at undgå, at V og K genfremsatte L129.

Sammen med HK-forbundet, Dansk Handel og Service, De samvirkende Købmænd, Erhvervslejernes Landsorganisation og Lejernes LO rettede vi derfor en fælles henvendelse til By- og Boligminister Jytte Andersen. Vi opfordrede til at ændre lovforslaget, så det i højere grad beskyttede "den lille erhvervsdrivende" som ikke kan forventes at være professionel modpart til den professionelle udlejer, der ofte benytter advokater i kontraktsforhandlinger.

By- og Boligminister Jytte Andersen tilkendegav, at hun gerne ville udskyde erhvervslejeloven et lille stykke tid, hvis organisationerne kunne blive enige med udlejerorganisationerne om en aftale. Hun forventede så, at lovforslaget kunne fremlægges i den første halvdel af december 1998.

Forhandlingerne blev påbegyndt, men tidsfristen kunne ikke holde, så fristen blev udskudt til udgangen af december 1998. Det førte til intense forhandlinger lige før jul og nytår.

Den 8. januar 1999 indgik Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service, De samvirkende Købmænd og Lejernes LO en aftale om forslag til ændring af regeringens forslag til ny erhvervslejelov. Aftalen skal ses på baggrund af det forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v., lovforslag L129, som tidligere havde været fremsat, og som ville have ført til en meget væsentlig liberalisering af erhvervlejeområdet.

Aftalens forslag var i hovedtræk, at udlejers ret til genforhandling af lejeaftalen erstattedes af en mere fleksibel adgang for lejerne til at kræve lejen reguleret til markedslejen, defineret som den leje, en kyndig lejer/udlejer ville aftale for de pågældende lokaler. Udlejers adgang til at opsiges en lejeaftale blev begrænset, når det gælder butiksljemål og andre lejemål, hvor den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Her kom til at gælde de i dag gældende opsigelsesgrunde (de erhvervsbeskyttede lejemål). For andre lejemål blev udgangspunktet, at de er beskyttet mod opsigelse, som efter den gældende lovgivning, men, at der etableredes en hjemmel til, at parterne kunne aftale en ret for udlejer til at genforhandle lejeaftalen og opsiges lejer. Endelig indeholdt organisationernes aftale et forslag om, at en ny lejelov skulle gælde for såvel nye som eksisterende lejeaftaler.

Retningslinierne var således lagt i aftalen mellem parterne, og derefter blev der arbejdet med detaljering og præcisering. Særligt var det vigtigt for os, at der ikke skete en udhuling i begrebet for erhvervsbeskyttelsen, at erstatningsbestemmelserne var tilstrækkelige og at de eksisterende lejeaftaler kun berøres med hensyn til det lejedes værdi, såfremt andet ikke var aftalt.

By- og boligministeren udsendte herefter et udkast til forslag til lov om leje af erhvervslokaler mv. til høring hos en række organisationer.

Vi afgav et høringssvar, hvor vi konstaterede, at det forelagte udkast til høring tog udgangspunkt i den forligsskitse omhandlende erhvervlejeområdet, som de 6 organisationer havde forhandlet og fremsendt til By- og Boligministeren.

Vi pointerede i vort høringssvar, at forhandlingerne om skitsens videre udførsel i konkret lovgivning desværre på grund af tidspress ikke var afsluttet, da lovforslaget blev udsendt til høring. Tilbage i forhandlingerne mellem parterne var en række elementer.

Der manglede f.eks. en § 8 fra L129, der manglede en tjekliste, og det skulle sikres, at lejerens opnåede behørig information i forbindelse med lejeaftalen.

Vi understregede, at uden disse væsentlige elementer indeholdt lovforslaget en uacceptabel skævhed, idet lovforslaget dermed ikke indeholdt en rimelig modpol for den liberalisering lovforslaget var udtryk for.

Vort høringssvar blev afgivet den 22. juni 1999 til By- og Boligministeriet.

Det var interessant og positivt, at professor Halfdan Krag Jespersen i sin kritik af erhvervsleje-lovforslaget var inde på nøjagtig de samme forhold, som vi havde pointeret, nemlig behovet for en tjekliste mv., men der var ingen tvivl om, at Halfdan Krag Jespersen støttede den liberalisering, der lå i forslaget.

I øvrigt var Halfdan Krag Jespersen oprindeligt fortalende for en endnu stærkere liberalisering, nemlig en liberalisering og deregulering som ikke engang den tidligere Boligminister Ole Løvig Simonsen turde lægge frem i et lovforslag.

Der var dog ikke lydhørhed hos de borgerlige boligpolitiske ordførere for den kritik, der kom fra Håndværksrådet og os, hverken når vi beklagede, at de ikke-erhvervsbeskyttede lejemaal ikke opnåede samme beskyttelse som de erhvervsbeskyttede lejemaal, eller når det gjaldt muligheden for indgåelse af successive tidsbegrænsede lejeaftaler.

Den 13. oktober 1999 fremsatte By- og Boligministeren efter dette lange forarbejde forslag til lov om leje af erhvervslokaler.

Det foreliggende lovforslag byggede herefter på forhandlinger mellem ovennævnte organisationer og grundejerne og på L 129.

Vi forsøgte til det sidste i forhandlingerne at få sikret, at en ukyndig erhvervslejer fik en vis minimum information ved lejeaftalens indgåelse, samt en udvidet beskyttelse udover aftalelovens § 36 mod urimelige lejeaftaler. Det lykkedes kun i mindre omfang at få disse krav bygget ind i loven.

Der er ingen tvivl om, at vi fremover vil se nogle uhyrlige eksempler på lejeaftaler på erhvervslejeområdet, lejeaftaler som vi vil have vanskeligt ved at hjælpe erhvervslejerne ud af.

Ved første behandlingen viste partiernes tilkendegivelse, at regeringen har sikret sig et bredt flertal i Folketinget. Kun venstrefløjen sagde fra overfor By- og Boligministerens forslag, og lovforslaget blev vedtaget til ikrafttræden den 1. januar 2000.

4.4. Byfornyelsesloven

4.4.1. Bevillingerne til byfornyelse

Offentlig byfornyelse er igennem de sidste år blevet betragteligt beskåret. Det gælder ikke bare på landsplan, men også i den ramme, der er til rådighed for Københavns kommune. Sidstnævnte er jo ikke mindst interessant, fordi det største behov for byfornyelse ligger i Københavns kommune.

Med vedtagelsen af finansloven for 1998 blev rammen for byfornyelse reduceret med 500 mio.kr. til 2 mia.kr. i 1998. Baggrunden for denne reduktion fra regeringens side var ønsket om at undgå flaskehalse i byggefagene. Ved flaskehalse forstås mangel på arbejdskraft i visse brancher, fx. bygge og anlæg. Regeringen frygtede, at lønstigninger som følge af flaskehalse i en bestemt branche eller i et bestemt område skulle føre til generelle lønstigninger som dernæst ville forringe konkurrenceevnen i forhold til udlandet.

Af tabel 5.1. nedenfor ses, hvorledes rammen for offentlig byfornyelse har udviklet sig siden 1994.

En samlet ramme for offentlig byfornyelse er fra 1994 til 1998 reduceret med 1.360 mio.kr. Københavns kommune har i de seneste år modtaget 41% af rammen for offentlig byfornyelse.

Reduktionen af rammen har stor betydning for det antal boliger, der kan fornys indenfor rammen. Anden del af tabel 5.1. viser, at det betyder næsten en halvering af antallet af boliger, der er byfornyet fra 1994 til 1998.

Tabel 5.1: Rammen for offentlig byfornyelse

| Mio.kr. | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Rammen for offentlig byfornyelse | | | | | |
| Hele landet | 3.360 | 2.800 | 2.500 | 2.500 | 2.000 |
| København | 1.378 | 1.148 | 1.025 | 1.025 | 820 |
| Boliger, der kan byfornyes inden for rammen | | | | | |
| Hele landet | 8.235 | 6.863 | 6.127 | 6.127 | 4.902 |
| København | 3.376 | 2.814 | 2.512 | 2.512 | 2.010 |

Kilde: Finanslov for årene 1994 til 1998 og Københavns kommunes egne beregninger

Anm.: Der forudsættes på baggrund af de hidtidige erfaringer, at den gennemsnitlige udgift pr. byfornyet bolig er på 6.800 kr. pr. m², og at de byfornyede boliger i gennemsnit er på 60 m².

Denne forsinkelse af byfornysesindsatsen skal ses i lyset af, at der fortsat er et stort behov for byfornyelse i Københavns kommune, da næsten 24% af boligerne i København, som vist i tabel 5.2. mangler basale installationer som toilet, centralvarme eller bad mod kun 8,5% i hele landet.

Tabel 5.2: Antallet af boliger med installationsmangler

| Mio.kr. | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beboede boliger | | | | |
| Hele landet | 2.322.325 | 2.340.089 | 2.358.145 | 2.373.028 |
| København | 268.467 | 269.679 | 271.748 | 273.638 |
| Beboede boliger uden toilet, centralvarme eller bad | | | | |
| Hele landet | 243.708 | 220.431 | 212.582 | 202.128 |
| København | 77.087 | 71.206 | 67.776 | 64.833 |
| Andel beboede boliger uden toilet, centralvarme eller bad | | | | |
| Hele landet | 10,5% | 9,4% | 9,0% | 8,5% |
| København | 28,7% | 26,4% | 24,9% | 23,7% |

Kilde: Danmarks Statistik, Kommunalstatistisk databank

Som nævnt var en væsentlig begrundelse for at skære i rammen for den offentlige byfornyelse frygten for flaskehalse i byggefagene. Som det kan ses af tabel 5.3. var denne risiko ikke særlig stor i København. Det må erkendes, at i visse områder af Jylland er byggeriet nær fuld beskæftigelse. Men som tabellen viser, er der langt til den fulde beskæftigelse i København. Desværre arbejder København så med det problem, at en lang række af de arbejder, der udføres i København eller Hovedstadsområdet, besættes med arbejdskraft udenfor København/Hovedstadsområdet. Hermed opnår Københavns kommune ikke den forbedring i beskæftigelsen, som burde følge af de mange investeringsprojekter i området.

Tabel 4.3: Ledigheden i byggefagene i pct.

| Ledighed i byggefagene i pct. | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|-------------------------------|------|------|------|------|
| Hele landet | 12,5 | 8,6 | 7,8 | 6,5 |
| København | 20,0 | 15,9 | 14,7 | 12,9 |

Kilde: Danmarks Statistik, Kommunalstatistisk databank.

Anm.: Tallene for 1997 er beregnet som den gennemsnitlige ledighed fra januar til november, da der endnu ikke foreligger tal for december.

I finansloven for 1999 og 2000 fastholdt regeringen en ramme på 2 mill.kr., det vil sige end ikke en regulering med inflationen

4.4.2. Aftalt boligforbedring

Den nye byfornyseslov trådte i kraft 1. januar 1998. Et særligt kapitel heri er aftalt boligforbedring. Til aftalt boligforbedring afsatte Folketinget for 1998 400 mio.kr. Heraf var de 100

mio.kr. øremærkede til andelsboligsektoren, resten til privat udlejning. Beløbet skulle fordeles internt i kommunerne og kommunerne imellem efter først til mølle princippet, idet de enkelte kommuner inden den 12. januar 1998 skulle foretage indberetning til boligministeriet via internettet.

Som bekendt gik der "kage" i fordelingen. Københavns kommune fik på grund af en edb-mæssig fejl ikke indberettet tilstrækkelig hurtigt. Århus kommune løb af med sejren og satte sig på langt de fleste midler. Således fik Københavns kommune ikke reserveret midler til nogen private udlejningsejendomme og kun til 4 andelsboligforeninger. Århus toppede med reservering til 91 private udlejningsejendomme og 26 andelsboligforeninger.

Såfremt København i lighed med tidligere skulle have ca. 40-50% af tilsagnene, ville kommunen med det gældende gennemsnitlige ansøgningsomfang på 3-4 mio.kr. pr. sag få ca. 50 sager igennem til bevilling. Kun en lille del af de i alt 930 ansøgninger til et samlet beløb på 3.4 mia.kr. som kommunen havde modtaget. (Heraf vedrørte 2.1 mia.kr. andelsboligforeninger indeholdende ca. 26.000 boliger. De private udlejningsejendomme omfattede ca. 12.000 boliger).

Den meget ulige fordeling af midlerne gav anledning til en hel del presseomtale. Spørgsmålet kom op i folketinget og efter en nærmere undersøgelse meddelte boligministeren, at en afklaring i justitsministeriet havde resulteret i, at der ikke var mulighed for fravige fordelingsreglerne. På denne baggrund besluttede By og Boligministeren, at der ikke ville ske ændringer i fordelingen af midler til aftalt boligforbedringer i 1998. Samtidig oplyste ministeren, at den anvendte fordelingsprocedure ikke vil blive anvendt fremover.

Vi havde for længst gjort boligministeren opmærksom på, at den anvendte fordelingsprocedure indeholdt store problemer. Vi har tilkendegivet, at vi hellere havde set en fordeling af midlerne til aftalt boligforbedring efter behovskriteriet byggende først og fremmest på ønsket om at fremme basale installationer og en ordentlig klimaskærm i boligen.

Med baggrund i erfaringerne hermed blev det foreslået af regeringen, at fordelingen af investeringsrammen fra 1999 til aftalt boligforbedring og fremover baseres på andre principper, således at fordeling af midlerne til ordningen i højere grad tildeles efter behov, og at kommunerne i overensstemmelse med intentionerne i byfornyelsesloven får bedre muligheder for at kunne anvende den aftale boligforbedring som et af instrumenterne til løsning af det lokale byfornyelsesbehov.

Der var medio april i 1998 indberettet ansøgninger til i alt 5,3 mia.kr. Investeringsrammen fra 1998 er på i alt 400 mio.kr.

Den 26. juni 1998 vedtager regeringen et forslag til ændring af tildelingskriterierne.

Ændringerne gik især ud på at indføre nogle nye principper for fordelingen af investeringsrammerne til helhedsorienteret byfornyelse (lovens kapitel 2) og til aftalt boligforbedring (lovens kapitel 5). For aftalt boligforbedring blev der indført nye principper både for by- og boligministeriets fordeling af investeringsrammen blandt kommunerne og for kommunens udvælgelse blandt indkomne ansøgninger om støtte.

Der blev ved lovændringen indsat en bestemmelse i lovens § 8, stk. 3, om, at by- og boligministeren kan fastsætte regler om fordelingen af investeringsrammen til helhedsorienteret byfornyelse. Det blev herved muligt, at fastlægge udvælgelseskriterier og foretage en indbyrdes behovsbedømmelse mellem ansøgningerne i det omfang de overstiger de midler, der er til rådighed. Investeringsrammen til helhedsorienteret byfornyelse blev fastsat til 125 mill.kr. i 1999 og til 150 mill.kr. hvert af de følgende år.

Under forudsætning af, at de enkelte helhedsorienterede beslutninger hver tildeles den maksimale tilsagnsramme på 10 mill.kr. ville der kunne reserveres midler til 12-13 beslutninger i 1999 og til 15 beslutninger i hvert af de følgende år.

Det var fortsat kommunerne, der skulle træffe beslutning, iværksætter og gennemfører helhedsorienteret byfornyelse i områder, hvor der findes en flerhed af væsentlige problemer, navnlig af bygningsmæssig, boligsocial, kulturel og trafikal karakter.

Ifølge den nye bestemmelse i lovens § 94, stk. 4, fastsætter kommunen, i forbindelse med aftalt boligforbedring, kriterier for en prioritering af ansøgningerne, herunder til hvilke typer af arbejder, eller i hvilke geografiske områder, der kan ydes støtte. Kriterierne kan afpasses efter det lokale byfornyelsesbehov og den planlagte byfornyelsesindsats. Som kriterium kan også fastsættes det tidspunkt, ansøgningerne er modtaget i kommunen ("først-til-mølle"-princippet). Kriterierne kan kombineres, og de kan differentieres i forskellige områder eller efter ejendommenes art eller alder.

Kriterierne, som ikke er udtømmende opregnet i loven, skal være saglige i forhold til byfornyelseslovens bestemmelser. Der er endvidere den begrænsning, at kommunen ikke kan beslutte, at kun private udlejningsejendomme, eller at kun private andelsboliger kan få støtte.

Kommunen fastsætter i første omgang de kriterier, der skal gælde for 1999. I de følgende år kan der eventuelt opstå behov for at ændre kriterierne på baggrund af ændringer i det lokale byfornyelsesbehov samt de indhentede erfaringer i det forløbne år.

Når kommunen har vedtaget kriterierne, skal de bekendtgøres, og bekendtgørelsen skal finde sted senest den 15. januar.

Ansøgninger om reservation eller om tilsagn om tilskud kan tidligst indsendes til kommunen, når kommunen har bekendtgjort sine kriterier.

Kommuner, der ønsker at få del i årets investeringsramme, skal senest den 15. maj indsende en ansøgning til By- og boligministeriet. Det beløb, kommunen ansøger om, kan højst svare til de ansøgninger, som ifølge kriterierne kan imødekommes, med tillæg af det beløb, kommunen eventuelt ønsker tildelt til "opsparing" til de følgende år.

Denne nye mulighed for "opsparing" består i, at der vil blive fastsat nærmere regler om, at en kommunes uudnyttede investeringsramme kan overføres til kommunens investeringsramme for det følgende finansår. Kommunen kan derved "spare op" til større projekter.

Bolig- og byministeriets fordeling af investeringsrammen vil blive foretaget efter objektive kriterier baseret på fordelingsnøglen for bygningsfornyelse, således at fordelingen vil komme til at afspejle kommunens byfornyelsesbehov.

Investeringsrammen til aftalt boligforbedring forudsættes opdelt i delrammer til private udlejningsejendomme med 3/4 og ejendomme ejet af private andelsboligforeninger med 1/4. Investeringsrammen til kommunen vil derfor også blive opdelt i en delramme til private udlejningsejendomme og en delramme til private andelsboliger i samme forhold, som gælder for opdelingen af landsrammen, uanset om ansøgningerne i kommunen fordeler sig anderledes på de to ejendoms kategorier.

For år 2000 afsætter regeringen 400 mio. kr. til støtte til byfornyelse gennem reglerne om aftalt boligforbedring i byfornyelsesloven. De 300 mio. kr. er øremærket den private udlejningssektor, og 100 mio. kr. er andelsboligsektoren.

De fleste kommuner fastsatte den 1. maj som ansøgningsfristen for reservationer. Udlejer skulle altså inden denne dato have indleveret sin ansøgning om reservering af støttemidler. Når udlejer har ansøgt disse midler, udlejer og lejere 9 måneder til at indsende den endelige aftale om aftalt boligforbedring i ejendommen. Den samlede investeringsramme på 300 mio. kr. er fordelt med en fast kvote til den enkelte kommune.

I tabellen ses en oversigt over de 34 kommuner, der vil modtage en årlig investeringsramme på 1 mio. kr. og derover. Samlet investeringsramme på de 34 kommuner udgør 238 mio. kr.

| Kommune | Kommune | Fordelingstal | Forventet invester- |
|---------|---------|---------------|---------------------|
|---------|---------|---------------|---------------------|

| nummer | | i procent | ingsramme mio.kr. |
|--------|----------------|-----------|-------------------|
| 101 | København | 41,845 | 126,0 |
| 147 | Frederiksberg | 8,606 | 26,0 |
| 157 | Gentofte | 2,073 | 6,0 |
| 159 | Gladsaxe | 0,493 | 1,5 |
| 173 | Lyngby-Taarbæk | 0,822 | 2,5 |
| 217 | Helsingør | 1,025 | 3,0 |
| 259 | Køge | 0,317 | 1,0 |
| 265 | Roskilde | 0,571 | 1,8 |
| 315 | Holbæk | 0,387 | 1,2 |
| 329 | Ringsted | 0,336 | 1,0 |
| 333 | Slagelse | 0,567 | 1,7 |
| 367 | Nakskov | 0,347 | 1,0 |
| 369 | Nykøbing F | 0,447 | 1,3 |
| 373 | Næstved | 0,505 | 1,5 |
| 449 | Nyborg | 0,347 | 1,0 |
| 461 | Odense | 2,745 | 8,2 |
| 479 | Svendborg | 0,575 | 1,7 |
| 515 | Haderslev | 0,621 | 1,9 |
| 537 | Sønderborg | 0,408 | 1,2 |
| 545 | Aabenraa | 0,361 | 1,1 |
| 561 | Esbjerg | 1,113 | 3,3 |
| 607 | Fredericia | 0,606 | 1,8 |
| 615 | Horsens | 1,229 | 3,7 |
| 621 | Kolding | 0,739 | 2,2 |
| 631 | Vejle | 0,874 | 2,6 |
| 731 | Randers | 1,271 | 3,8 |
| 743 | Silkeborg | 0,450 | 1,4 |
| 751 | Århus | 4,992 | 15,0 |
| 779 | Skive | 0,330 | 1,0 |
| 787 | Thisted | 0,318 | 1,0 |
| 791 | Viborg | 0,440 | 1,3 |
| 813 | Frederikshavn | 0,327 | 1,0 |
| 821 | Hjørring | 0,390 | 1,1 |
| 851 | Aalborg | 2,948 | 8,8 |
| I alt | | | 238,6 mio.kr. |

Af de 34 kommuner har følgende 6 kommuner en større volumen med hensyn til investeringsramme:

| | |
|---------------|---------------------|
| København | 126 mio. kr. |
| Frederiksberg | 26 mio. kr. |
| Århus | 15 mio. kr. |
| Aalborg | 8,8 mio. kr. |
| Odense | 8,2 mio. kr. |
| Gentofte | 6 mio. kr. |
| I alt | 190 mio. kr. |

Den enkelte kommune fastsætter, som nævnt, selv kriterierne for, hvorledes den tildelte ramme skal fordeles i kommunen. København og Frederiksberg kommuner har kanaliseret investeringsrammerne til udlejningsejendomme, fortrinsvis i de såkaldte kvarterløftområder. Andre kommuner, fx. Århus kommune har valgt at prioritere midlerne således, at dårlige ejendomme med installationsmangler prioriteres først.

4.4.3. Finansieringsreform for byfornyelsen

Pr. 1. juli 1999 trådte den nye finansieringsreform for den såkaldte bygningsfornyelse (tidligere den "tunge" byfornyelse) i kraft.

Efter de nye regler finansieres de værdiforøgende forbedringsudgifter obligatorisk med 30-årige fast forrentede nominallån, hvor grundydelsen på 5% p.a. af det kontante låneprovenu reguleres én gang årligt (mod hidtil to gange) med 75% af udviklingen i pris- eller lønindekset, første gang i den første termin i lånets andet år. Støtten benævnes uændret "ydelsesbidrag".

Udgifter til ombygningstab, nybygningstab og nedrivningstab (tabsudgifterne) finansieres efter de nye regler med en lånetype, der fastsættes af by- og boligministeren. Lånet kan maksimalt have en løbetid på 30 år. Støtten benævnes ligeledes "ydelsesbidrag", og der er herefter ingen forskel på terminologien for støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter og til tabsudgifterne. Det offentlige betaler uændret den fulde ydelse - og dermed det fulde ydelsesbidrag - på lånet til tabsudgifterne.

Ifølge overgangsreglerne kan kommunalbestyrelsen ved finansiering af tabsudgifter vælge mellem IS 35-lån efter de hidtil gældende regler og den udmeldte lånetype, hvis det drejer sig om beslutninger, hvortil der er meddelt kommunalbestyrelsen bindende tilsagnsramme om offentlig støtte før den 1. juli 1999. Valgfriheden gælder til de 31. december 2001.

Ministeren har den 2. juli 1999 udmeldt lånetypen til finansiering af de tabsgivende udgifter, der svarer til den, der p.t. er udmeldt for det almene nybyggeri mv.:

- 30-årigt nominallån som kontantlån på annuitetsvilkår med kvartårlige terminer
- konverterbart
- lånet finansieres ved udstedelse af 30-årige obligationer i den åbne serie, der har den laveste effektive rente.

4.5. Lov om almene boliger

4.5.1. Ændrede stignings- og finansieringsregler

Folketinget vedtog den 12. december 1997 regeringens forslag til ændring af styrings- og finansieringsregler mv. for det støttede byggeri. Reglerne herom findes i lov om almene boliger.

Ændringerne er en udmøntning af den aftale om kommunernes økonomi for 1998, som regeringen og Kommunernes Landsforening indgik den 16. juni 1997.

Elementerne i loven var en afskaffelse af de hidtidige gældende vejledende udgiftsrammer for byggeriet (det vejledende rammebeløb) og en hertil sammenhængende ændring af finansieringsreglerne.

Rammebeløbet har hidtil været den centrale mekanisme til styring af det støttede byggeris pris og kvalitet. Men rammebeløbet er også blevet kritiseret for at være for bindende, og at det medfører en ensidig fokusering på anskaffelsesudgifterne, hvilket ifølge By- og Boligministeriet gjorde det vanskeligt at gennemføre totaløkonomiske overvejelser i forbindelse med det støttede byggeri.

Samtidig med at rammebeløbet afskaffedes, indførtes, som et led i sikringen af en fortsat kommunal egeninteresse i at søge anskaffelsesudgifterne begrænset, en ændring af finansieringsreglerne, således at den kommunale grundkapital blev hævet fra de nugældende 7% til 14% af anskaffessummen, idet staten til gengæld ville afholde hele den løbende ydelsesstøtte mod en hidtidig kommunal andel på 20%.

Realkreditlåningen nedsatte tilsvarende fra de nugældende 91% til 84%, mens beboerindskuddet på 2% af anskaffessummen blev uændret.

Kommunerne kunne ikke lånefinansiere grundkapitalen, men ifølge kommuneaftalen for 1998 var det op til de årlige aftaleforhandlinger, om der for de kommende år skal gives låneadgang. Forhandlingerne om dette skulle ske under hensyn til konjunktursituationen i bygge og anlægssektoren samt de boligpolitiske målsætninger.

Samtidig med at rammebeløbet blev afskaffet fjernedes også begrebet det støtteberettigede areal. I stedet vil man fremover anvende bruttoarealet. Bruttoarealet excl. fællesareal for den enkelte bolig må fremover ikke overstige 100 m². For ungdomsboliger blev den gældende 50 m² grænse fastholdt.

Loven blev gennemført med støtte fra Venstre, Konservative, Det radikale Venstre, Fremskridtspartiet og Centrumsdemokraterne. Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten indstillede lovforslaget til forkastelse, fordi partierne mente, at lovforslaget vil betyde en reduktion i det støttede byggeri på ca. 5%.

4.5.2. Ændrede finansierings- og opsparingsregler m.v.

Den 20. oktober 1998 fremsatte By- og boligministeren et forslag til en ny væsentlig ændring i de almene boligers finansiering og opsparing.

Hovedelementer i lovforslaget var følgende:

- Ændring af låntype til finansiering af alment boligbyggeri
- Ændring i reglerne for beboerbetalning
- Indbetalinger til dispositionsfond og Landsbyggefond for eksisterende og nye afdelinger tilhørende en almen boligorganisation
- Ændrede regler for eksisterende og nye kommunale, amtskommunale og selvejende almene ældreboliger
- Ændrede regler for eksisterende selvejende ældre- og ungdomsboliger og lette kollektive boliger
- Tilskud til forsøg med nye boligtyper for særlige udsatte grupper
- Fastsættelse af andelsboligkvote for 1999

Efter lovforslaget blev der åbnet for valgfrihed mellem indeksslån og en bredere vifte af realkreditlån til finansiering af nybyggeri, baseret på nominellån med mulighed for løbende rentetilpasning.

I vor indsigelse til lovforslaget tilkendegav, vi at kan støtte en sådan udvidelse af lånemulighederne for finansiering af almene boliger, sådan at der kunne vælges den finansiering, der sikrede de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger.

Vi understregede dog, at den ændrede finansiering ikke først og fremmest skulle komme staten tilgode i form af besparelse på de statslige udgifter, men også resulterer i lavere husleje for lejerne.

Efter forslaget skulle beboerne fortsat betale 3,6% af anskaffelsessummen til dækning af kapitaludgifterne. Det fremgik ikke af lovforslaget, hvorledes en sådan beboerbetalning i det almene byggeri sikrede en balance over til den betaling boligejere og andelsbolighavere betaler for en tilsvarende anskaffelsessum.

Vi efterlyste derfor i denne forbindelse beregninger, der belyste balancen mellem de eksisterende boligformer. Vore foreløbige beregninger af balancen vist, at med den beboerbetalning, der var lagt op til i lovforslaget, var der ikke balance i de almene boligers favør.

Vi protesterede imod, at lejernes betaling efter lovforslaget fører til, at lejerne ender på en højere sluthusleje, end efter de gældende regler.

Endelig protesterede imod, at lovforslaget i endnu højere grad end tidligere arbejder videre med det princip, at lejerne kollektivt efter udamortiseringen af ydelserne på anskaffelsessummen fortsat betaler ydelsen, men nu med henblik på at tilvejebringe midler til opfyldelse af det samfundsmæssige mål omhandlende et tilstrækkelig nybyggeri af lejeboliger.

Hvor parcellusejeren og andelsbolighaveren efter udamortisering af ydelserne på anskaffelsesslånet kan glæde sig over en væsentlig lettelse i boligudgiften, skal lejerne fortsat betale til opfyldelse af solidariske kollektive boligpolitiske mål.

Det var ikke rimeligt, at lejerne på denne måde skulle varetage samfundets forpligtelse om tilvejebringelse af lejeboliger. Lejeboliger anses desværre i alt for høj grad af mange politikere opført alene med den opgave at varetage boligsociale opgaver for samfundet. Lejebolig er et boligvalg til alle, og som skal stå til rådighed for befolkningen med alle indkomster

Vi fremhævede, at hvis lejerne kollektivt skal varetage de boligsociale forpligtelser, herunder behovet for nybyggeri til unge boligsøgende, fraskilte familier og ældre, der gerne vil forlade ejerboligen/andelsboligen, må det indebære, at lejerne kan kræve betaling herfor.

Vi påpegede, at i forhold til de private udlejere har folkettinget erkendt, at kommunal anvisningsret til boliger i den private udlejningssektor skal kompenseres med et statsbidrag på 18.000 kr. pr. bolig - en lignende kompensation til lejerne i almene boliger må herefter kunne kræves.

Ligeledes må følgen af selvfinansieringssynspunktet være, at lejere, der selv har finansieret det fremtidige lejeboligbyggeri, også må have fortrinsret til disse boliger.

Vi understregede derfor, at ansvaret for tilvejebringelse af tilstrækkelige antal lejeboliger til befolkningen påhviler hele befolkningen, og at der derfor er en god baggrund for også at kræve, at hele befolkningen har ansvaret for finansieringen af det almene boligbyggeri.

Ligeledes er det boligsociale ansvar hele befolkningens, også af den grund bør det almene boligbyggeri støttes af samfundet - ikke mindst i lyset af den grove boligsociale udnyttelse, disse almene boligområder har været udsat for.

Det var under kommentarerne til lovforslaget til ændring af finansieringen af de ældre almene boliger også nævnt, at det havde betydning for lovforslagets stillere, at der ikke skal opstå huslejespænd mellem de forskellige former for støttede almene boliger, herunder ældreboliger, og i forhold til udviklingen i boligudgiften i øvrigt på boligmarkedet.

Vi anførte, at de historiske erfaringer om huslejespænd i forhold til almene boliger opført i 60'erne og 70'erne klart viser, at der i disse boliger efter udamorteringen af lånet, opstår et så stort behov for lån til vedligeholdelse og istandsættelse, reovering mv., dvs. der ikke er grund til at frygte, at disse boliger havner i en særlig lav husleje i forhold til andre boliger af tilsvarende standard.

En familie, der vælger at bo i lejebolig skal ikke pålægges en art strafafgift, når lånene er udamortiserede, medens den tilsvarende familie, der vælger en ejerbolig ikke pålægges en sådan strafafgift, men tværtimod begunstiges af skattefrihed for reale kapitalgevinster og en kunstig nedsat lejeværdi, som medfører, at opsparingen i ejerbolig ikke beskattes fuldt ud.

4.5.3. Salg af almene boliger - beslutningsforslag fra V og C,

Venstres boligpolitiske ordfører Rikke Hvilshøj fremsatte havde på vegne af Venstre og Det konservative Folkeparti vegne den 22. marts 2000 et beslutningsforslag, hvorefter det blev pålagt regeringen inden udgangen af indeværende folketingsår at fremsætte lovforslag om, at beboere i almene boliger får ret til at overtage boligen på ejer- eller andelsbasis.

Af bemærkningerne til forslaget fremgik, at det var en række almene boligafdelinger som var præget af fysisk nedslidte boligområder og en ensidig beboersammensætning, der var baggrunden for forslaget.

Venstre ønskede med forslaget at skabe byområder med blandede boformer, som på den måde skulle tiltrække en bred sammensat beboerkreds. På denne måde ønsker man at gøre de pågældende boligområder relativt stabile og velfungerende.

Det blev foreslået, at beboerne kunne overtage boligen på ejer- og andelsbasis. Den pris, som lejeren kunne overtage boligen til, skal afgøres af en trio bestående af en ejendomsmægler fra området, en repræsentant fra den almene boligforening samt en kommunalt udpeget repræsentant.

Lejeren skulle have fortrinsret til at overtage boligen. Det skulle således ikke være muligt for udefra kommende at overbyde den pris, der er fastsat på boligen.

Efter forslaget skal provenuet for salget tilgå den almene boligforening, som skal beslutte, hvad provenuet kan anvendes til. I første omgang anføres det, at det vil være nærliggende at anvende provenuet til at dække boligforeningens udestående lån og forpligtelser i den frasolgte bolig. Derudover kan provenuet også anvendes til at bygge nye boliger, renovering af eksisterende boliger, kvarterløftprojekter inden for boligforeningen, beplantninger i området mv.

Vi havde længe været klar over, at man især i Venstre arbejdede med dette forslag. Allerede i 80'erne, hvor den borgerlige regering havde en boligminister, der hed Thor Pedersen (V), luftede Venstre tanker om at begynde at sælge ud af de almene boliger. Det var imidlertid først nu, at vi så noget mere konkret i form af et beslutningsforslag i Folketinget. Der var her tale om et frontalt angreb på den almene boligide, og dermed et grundlæggende skift i Venstre's og Det konservative Folkepartis holdning til den almene boligbevægelse. Måske ligger der en form for tak for sidst til den almene boligsektor, idet det gik især Venstre meget nært, at kampagnen om lejeværdien med Boligselskabernes Landsforening som aktiv deltager lige inden sidste folketingsvalg endte med en "Nyrupregering".

Der findes 490.000 almene udlejningsboliger. Hvis det bliver op til de enkelte boligafdelinger/boligorganisationer at beslutte et eventuelt frasalgs til andelsboliger/ejeboliger, må det antages, at en del lejere synes dette er en god ide. For de ældre almene boligafdelinger vil skifte af ejerform være tiltrækkende, fordi disse afdelinger hermed effektivt får sat en barriere for den politiske strømning, der går i retning af at øge disse afdelingers andel af varetagelsen af det boligsociale behov, ved øget boligsocial anvisning.

Der er derfor en risiko for, at de ældre afdelinger med lange ventelister i høj grad vil ønske at overgå til andre boligformer. Omvendt vil det nok være således i de nyere afdelinger, at beboersammensætning og pris vil afholde beboerne fra at gå ind og købe lejligheden.

Det endelige resultat af Venstre's forslag kan således blive, at de ældre billige og gode boligafdelinger sælges, og de nyere dyrere almene boliger forbliver som almene boliger.

Det skræmmende perspektiv er herefter, at den almene sektor brækker midt over. Forestiller man sig, at 250.000 boliger sælges og går over til ejer/andelsboligformen, vil vi stå tilbage med et lignende antal til varetagelse af den boligsociale opgave. Det er altså her Venstre forestiller sig, at kommunerne skal anvise boligsocialt, og det er her at samfundet skal løse det boligbehov, som opstår som følge af flygtninge/indvandrers politikken. Der er ingen tvivl om, at Venstre på denne måde vil skabe nogle sociale ghettoer med en koncentration af sociale problemer vi ikke har set magen til førhen.

By- og Boligminister Jytte Andersen har i pressen afvist Venstres og De Konservatives forslag, bl.a. med henvisning til, at forslaget vil føre til, at kommunerne kommer til at råde over færre og færre boliger, som skal bære en social forpligtelse.

By- og Boligministeren har imidlertid stillet sig positiv overfor at eksperimentere med en blanding af private og almene boliger, når der bygges nyt. Den almene sektor er allerede i gang med de såkaldte medejer-boliger, og ministeren talte om et særligt ejetjen.

Vi har peget på, at der både eksternt og internt i den almene sektor må ændres politik, for at imødegå det pres, som det borgerlige initiativ vil rejse hos beboerne i den almene sektor.

For det første er det vigtigt, at folketetinget sikrer, at der gennemføres en mere lige balance i økonomien knyttet til valg af boligform. Her har vi ofte peget på behovet for en beskatning af kapitalgevinsterne i ejerboligerne til at sikre denne balance mellem ejer- og lejeboliger. Vi kan nu yderligere pege på, at ikke bare OECD, men også vismændene i deres seneste rapport ud fra et fordelingssynspunkt peger på det oplagte behov for en sådan kapitalgevinstbeskatning.

Men også internt i den almene sektor må der ske forandringer.

Vi har ønsket, at afdelingsbestyrelserne får større indflydelse. Det skal være muligt for lejerne at beslutte en øget decentralisering, eventuelt opdeling i flere afdelinger samt skift af administration. Derudover har vi peget på, at der i en del almene boligorganisationer er et behov for at

få en forståelse af, at beboerne og afdelingsbestyrelserne i alle partiers interesse har et behov for en partsrådgiver.

4.5.4. EU udbudsregler for administration af almene boliger

Et EU direktiv har nu medført, at en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde ikke selv kan beslutte at skifte til et andet administratorselskab/advokat, eller at forlade selskabets administration uden udbud, hvis ydelsen omfattes af direktivets regler, hvor det er en afdeling af en hovedorganisation. Direktivet gælder forud for national lovgivning, her lov om almene boliger.

Er man utilfreds i en afdeling, er der demokratiets vej til indflydelse eller såfremt det er områder, som beboerklagenævnet behandler, så er det den vej man skal gå.

Er selskabets bestyrelse utilfreds med egen administration, har organisationen ansvaret og skal rette/ændre. Køber organisationen administration, er man omfattet af EU's udbud herfor, bl.a. reglerne for tærskelværdier.

Man skal være opmærksom på, at aftaler om løbende tjenesteydelser skal udbydes mindst hvert 5. år.

Man kan antage en advokat uden udbud, hvis det drejer sig om juridiske bistand og ikke f.eks. ejendomsadministration.

4.5.5. Ændring af bekendtgørelse og instruks

I august 2000 modtog vi et udkast til ny driftbekendtgørelse. Den ændrede bekendtgørelse var bl.a. en følge af en række lovændringer.

I forbindelse med ændringen af driftbekendtgørelse og instruksen om revision af almene boligorganisationers regnskaber, anmodede vi om, at det blev fastslået, at en lejer har ret til at medbringe en bisidder fra en lejerorganisation til et afdelingsmøde og afdelingsmødet afgør om bisidderen skal have taleret. Baggrunden var, at vi ofte møder den problemstilling, at en lejer ønsker en repræsentant fra organisationen med på et afdelingsmøde. Som rådgiver og kyndig bisidder. Vi har flere gange været ude for, at afdelingsmødets flertal, for eksempel på opfordring fra forretningsføreren, boligorganisationens bestyrelse eller afdelingsbestyrelsen forhindrer denne støtte. Også selv om vi klart forinden deltagelsen har præciseret, at bisidderen ikke ønsker taleret, men kun ønsker at være til stede.

Vi fandt det urimeligt, at et flertal kunne majorisere en enkelt eller et mindretals interesser på denne møde. Det skal også ses i sammenhæng med, at boligorganisationens øverste ledelse og/eller forretningsføreren, som har den daglige ledelse, kan træffe beslutning om, at denne og dennes repræsentant kan deltage i mødet med taleret, ligesom at disse parter kan medbringe en udenforstående, for eksempel en særlig sagkyndig, når der skal træffes en speciel beslutning.

Det var for os ikke tilstrækkeligt, at den omtalte rettighed indførtes i vejledningen, idet dette som bekendt kun er en vejledning for de almene boligorganisationers og afdelinger. Rettigheden må ind i bekendtgørelsen for at have virkning.

Med hensyn til det fremsendte udkast til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber, foreslår vi, at der tilføjes, at revision med henblik på at kunne vurdere boligorganisationens sparsommelighed, produktivitet og effektivitet skal fremlægge sammenlignelige nøgletal fra andre boligorganisationer og sammenlignelige nøgletal fra andre afdelinger, der kan sammenlignes med de enkelte afdelinger i boligorganisationen.

Ofte konsulteres Lejernes LO af lejere/afdelingsbestyrelser, medlemmer af boligorganisationens bestyrelse med henblik på vurdering af boligorganisationens/afdelingernes budget og regnskab. I forbindelse hermed anvender vi, for afdelingernes vedkommende, den af by- og boligministeriet udarbejdede statistik over almene boligafdelingers regnskaber, samt vor egne indsamlede oplysninger fra forskellige boligorganisationer/afdelinger.

Vores erfaring fra disse arbejder viser, at de aktive tillidsfolk i den almene boligsektor, uanset om indgangen er nok så kritisk, bliver positivt engageret i vurdering af budget og regnskab.

Desværre er det således, at der ikke er nogen forpligtelse fra boligorganisationernes administration/forretningsførelse eller revisor til at fremlægge disse oplysninger for boligorganisationens øverste ledelse eller afdelingsbestyrelserne/lejerne. Vi ønskede med denne tilføjelse at bane vejen for, at oplysningerne bliver bragt frem til disse parter.

4.5.6. Lov om beboermaksimum

Den 26. maj 2000 vedtog Folketinget en lov om beboermaksimum. Efter denne lov får kommunerne nu mulighed for at indføre en overgrænse for beboertætheden (beboermaksimum) udlejningsboligerne i kommunen.

Beboermaksimum kan indføres for alle typer af lejeboliger, herunder både almene og private udlejningsboliger. Reglerne sættes i kraft i kommunen af kommunalbestyrelsen. Reglerne får først virkning for de enkelte udlejningsejendomme, når den enkelte udlejer/boligorganisation har tilmeldt sig ordningen for samtlige sine ejendomme/afdelinger i kommunen.

Ordningen indebærer, at udlejeren ikke må leje ud til flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Ordningen gælder også ved fremleje eller bytte. Lejemålene må heller ikke bebos af flere end 2 personer pr. rum i lejeperioden. Der er en række undtagelser fra ordningen. Lejeren må godt forøge sin husstand med børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, selv om den samlede husstand dermed kommer til at overstige beboermaksimum. Lejeren kan endvidere søge om kommunalbestyrelsens tilladelse til at overskride beboermaksimum, hvis overskridelsen af beboermaksimum skyldes:

- syge eller gamle, plejekrævende slægtninge i husstanden
- andre tvingende sociale hensyn, der efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler for en overskridelse
- eller hvis boligen er af en sådan størrelse, at der uanset overskridelsen er et areal på 20 kvm. eller mere pr. person.

Hvis beboermaksimum overskrides, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejeren, hvorefter lejeren har 4 uger til at bringe overskridelsen til ophør. Hvis beboermaksimum efter 4 uger fortsat er overskredet, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen.

Loven trådte i kraft 1. juni 2000.

4.5.7. Lov om fleksible udlejningsregler, særlig støtte til visse almene boligafdelinger og kommunal anvisning til private andelsboliger

Som en yderligere del af regeringens udlændingepakke har Folketinget maj 2000 vedtaget nogle mere fleksible udlejningsregler i det almene byggeri samt regler om kommunal anvisning i nye, støttede, private andelsboliger.

Kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation kan herefter indgå aftale om, at udlejning af ledige familieboliger skal ske efter særlige kriterier, f.eks. om fortrinsret for pendlere, ældre eller unge. Aftalen vil dog maksimalt kunne omfatte 90 % af de ledige boliger i en afdeling. Den kommunale anvisningsret til 1/4 (25 %) af boligerne fastholdes, og mindst 10 % af boligerne skal altså som udgangspunkt fortsat udlejes efter de gældende regler - det vil sige efter ventelisterne, se den nye formulering af § 60 i den vedtagne lov. Ministeren har endvidere lovet Folketinget at sikre, at der med disse regler ikke sker diskrimination over for etniske minoriteter eller socialt vanskeligt stillede personer, og der vil blive udgivet en vejledning til bl.a. kommuner og boligorganisationer, der vil indeholde oplysninger om Danmarks konventionsforpligtelser vedrørende forbud mod racediskrimination m.v.

For nye, støttede, private andelsboliger skal nye tilsagn, efter lovens ikrafttræden betinges af, at kommunen skal have adgang til at anvise boligsøgende til hver 10. bolig i foreningen.

Den anden del af lovforslaget giver mulighed for at yde særlig støtte, målrettet til særligt udsatte, almene boligafdelinger. Løbetiden på eksisterende lån vil kunne forlænges ved omprioritering, og Landsbyggefonden vil kunne yde en særlig driftsstøtte (huslejebidrag). Lettelsen i kapitalydelse foreslås anvendt bl.a. til lejenedsættelser og fysisk renovering. Der skal som efter tidligere ordninger udarbejdes en helhedsplan for løsning af afdelingens problemer.

Den særlige støtte finansieres via aktivering af midler i Landsbyggefonden og i de omfattede boligorganisationer, dog yder staten i årene 2001-03 et samlet tilskud (refusion) på max. 220 mio. kr.

4.5.8. Forsøg med "råderetten" i den almene sektor

En af de væsentligste forskelle på ejerbolig- og udlejningsboligsektoren er lejerens begrænsede mulighederne for at indrette for forbedre sin bolig - og ikke mindst at få sin forbedringsinvestering tilbage ved fraflytning.

En øget indflydelse på indretning og forbedring af sin bolig vil være med til at gøre det almene byggeri mere attraktivt for bredere grupper i befolkningen og dermed også medvirke til en mere afbalanceret beboersammensætning.

Der er igangsat forsøg med øget råderet i såvel det private som det almene udlejningsbyggeri. Forsøgene skal bidrage til at udvikle modeller, der sikrer større fleksibilitet og individuel tilpasning af boligen, og som dermed også kan øge udlejningssektorens generelle attraktivitet.

4.5.9. Forsøg med udlejning og anvisning af almene boliger

Efter § 144 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. er der mulighed for at iværksætte forsøg med udlejning og anvisning af almene boliger.

Ordningen har virket siden april 1997, og By- og boligministeriet har indtil nu godkendt godt 100 forsøg, der fordeler sig på 37 kommuner.

Langt de fleste forsøg har til formål at sikre en mere ligelig beboersammensætning i boligområderne eller forebygge, at beboersammensætningen udvikler sig skævt. Metoden hertil er en mere fleksibel udlejning, der i større grad tager hensyn til lokale forhold i den enkelte kommune eller det enkelte boligområde, fx ved at tildele forskellige grupper fortrinsheder i forhold til ansøgere på ventelisten. Det er dog en forudsætning for forsøgene, at de ikke hindrer kommunerne i at løse deres boligsociale opgaver. Samtidig er det en betingelse, at forsøgene ikke diskriminerer på baggrund af race eller anden etnisk baggrund.

Forsøgene kan også have andre formål, fx. ønsket om at fremme ældre menneskers muligheder for i tide at flytte til en mere ældre egnet bolig.

Alle forsøg skal godkendes af By- og Boligministeriet. Når der er indvundet tilstrækkelige erfaringer fra de iværksatte forsøg, vil hele udlejningsregelsættet for almene boliger blive taget op til revision.

4.5.10. Handleplan for hjemløse

Til en ny handleplan for hjemløse. Regeringen har via satspuljemidlerne afsat i alt 200 mill. kr. fordelt over de næste fire år.

Handleplanen er indgået som en aftale med mellem regeringen og Amtsrådsforeningen, Kommunernes Landsforening samt Københavns og Frederiksberg kommuner. Aftalen indeholder en række konkrete mål for udbygningen af indsatsen over for hjemløse indenfor Socialministeriets og By- og Boligministeriets områder. Der er enighed mellem regeringen og de kommunale par-

ter om, at opgaverne skal løses bl.a. ved inddragelse af frivillige organisationer, og at der skal ske en styrkelse af den forebyggende og efterfølgende indsats med henblik på at kunne bevare boligen.

Handleplanen indeholder dels en række centrale initiativer, dels en række initiativer, hvor der er aftalt (amts)kommunal medfinansiering på op til 200 mill. kr. Det drejer sig bl.a. om

- Akuttilbud (overnatningspladser, natvarmestuer m.v.), så ingen afvises
- Tilbud til boligløse narkoprostituerede
- Social- og sundhedsmæssige tilbud til syge hjemløse
- Alternative plejehjem i hvert amt
- Tilbud til unge hjemløse
- Social støtte i boligen til folk

De centrale initiativer omfatter bl.a. støtte til brugerorganisering, udarbejdelse af målsætninger for kvalitet i indsatsen på hjemløseområdet og en kortlægning af, hvor mange flygtninge og indvandrere, der er på boformer for hjemløse og deres problemer. Herudover bliver der givet støtte til etablering af særlige "skæve boliger til skæve eksistenser".

4.5.11. Forsøgsordning med etablering af "skæve huse"

Der blev pr. 1. januar 1999 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 102 af 17. februar 1999, skabt mulighed for, at By- og boligministeren i finansårene 1999-2001 kan give tilsagn om tilskud til forsøg med etablering af boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper indenfor en samlet ramme på 30 mill. kr. Dette fremgår af lovens § 146 a. Forsøgsordningen indgår som et lev i den boligsociale indsats i regeringens bypolitiske perspektiv- og handlingsplan fra februar 1999.

Formålet med forsøgsordningen er at indsamle erfaringer og stimulere udviklingen af nye, anderledes botilbud til de særligt udsatte befolkningsgrupper. De nye boligtyper skal medvirke til at afhjælpe udstødelse fra boligmarkedet og dermed sikre en bedre boligsocial indsats overfor de udsatte befolkningsgrupper.

I 2000 og 2001 er der ansøgningsfrist den 1. april og den 1. oktober.

4.5.12. Støtte til visse almene boligafdelinger (ny omprioriteringsrunde m.v.)

Ved lov af 31. maj 2000 blev almenboligloven igen ændret. Lovændringen indgår i regeringens samlede handlingsplan for bedre integration og er en del af en samlet vifte over redskaber i by- og boligpolitikken, som kan anvendes til løsning af by- og boligsociale problemer, bl.a. med henblik på at forbedre forholdene i socialt belastede områder og undgå sociale ghettoer. Som led i bestræbelserne på at skabe en mere afbalanceret beboersammensætning i almene boligområder er der etableret mulighed for at yde en særlig støtte til disse områder, således at pris og kvalitet bringes i bedre overensstemmelse med henblik på at øge områdernes konkurrenceevne og dermed mulighed for at kunne tiltrække bredere grupper af beboere.

Der er åbnet mulighed for en samlet lettelse på 220 mill. kr. årligt, dels ved at kunne forlænge løbetiden på eksisterende lån for derved at mindske kapitaludgifterne, dels ved at Landsbygge-fonden kan yde særlig driftstøtte. Den samlede støtte kan anvendes til lejenedsættelse, fysisk renovering og andre særlige foranstaltninger.

4.5.13. Hjemfaldspligt

I foråret 2000 blev der aftalt, hvordan almene grunde, som lå med tilbagekøb aktuelle afvikles. Med lov blev der derefter etableret en ordning, hvorefter de almene boligafdelinger kan frikøbe sig fra de såkaldte tilbagekøbsklausuler.

Hjemfald er en gammel ordning. Da Københavns Kommune solgte jorde for ca. 100 år siden, solgte man dem med hjemfald, som betød at grundene skulle tilbagekøbes af kommunen til den pris som den i sin tid blev solgt for. Grundejere kunne så frikøbe jorden ved at betale markedsprisen, og den i mellemtiden opståede merværdi tilfaldt således kommunen. Dette betød begrænset spekulation i jord. Helt frem til 1996 solgte kommunen grunde med denne ordning til både private og almene ejere. En privat grundejerforening i Valby forsøgte ved retten at få disse aftaler gjort ulovlige, men kommunen vandt sagen.

Afdelingerne i Hovedstadsområdet (LLO i Hovedstaden, Københavns Amt og Frederiksborg amt blev kontaktet af medlemmer fra den almene sektor med spørgsmål om hjemfaldsordningen, og den aftale der er indgået imellem Boligselskabernes Landsforening (BL) og Københavns kommune samt regeringen.

Den almene boligsektor har valgt at forhandle alle individuelle aftaler samlet. De enkelte selskaber skulle derefter tage stilling i boligorganisationens øverste myndighed og bestyrelser. Dette sammenlignes med grundkøb, så de afdelinger, der er direkte berørt, skal ikke tage stilling til aftalen.

Finansieringen af frikøbet sker efter følgende model;

Frikøbssummen aftales mellem kommunen og boligorganisationens øverste myndighed, idet kommunen kan reducere frikøbssummen eller helt undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen.

Boligorganisationen har pligt til at bidrage med midler fra egenkapitalen. Da det vil være forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvor stor en del af egenkapitalen, der ud fra en samlet vurdering vil kunne indgå i finansieringen af frikøbet, skal omfanget heraf fastsættes efter aftale med Landsbyggefonden.

Den resterende del af frikøbssummen finansieres med realkreditlån med en maksimal løbetid på 35 år, idet kommunalbestyrelsen kan garantere for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80% af ejendommens værdi.

Landsbyggefonden kan efter ansøgning fra boligorganisationen yde støtte i form af ydelsesstøtte med henblik på at nedbringe den lejeforhøjelse, der følger af låneoptagelse. Fonden kan endvidere i en kortere overgangsperiode yde et driftsbidrag, således at den endelige lejeforhøjelse ikke pålægges lejerne fuldt ud det første år. Endelig kan fonden yde et særligt driftsbidrag til ekstra lejenedsættelse i afdelinger med så væsentlige økonomiske problemer som følge af frikøbet, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Støtten fra Landsbyggefonden ydes som lån. Lånene forrentes af boligorganisationerne på vilkår, der fastsættes af fonden, og lånene tilbagebetales efterhånden som organisationerne får midler hertil.

Vi er blevet spurgt om alternativet til denne aftale. Dette kan der ikke svares på. Det har været en forhandlingsproces, som har ført frem til dette resultat. Et "nej" vil umiddelbart føre til, at de enkelte aftaler for de enkelte afdelinger fortsætter, eller afløses, efter forhandling med kommunen.

Alt taget i betragtning anbefalede vi aftalen efter at have gjort følgende overvejelser:

- Prisudviklingen for ejendomsstigningerne sættes i stå pr. 1999. Det har stor betydning, hvilket ses ved at prisudviklingen fra 1996 til 1999 for værdien af de almene tilbagekøbsklausuler er vokset fra 1,7 til 2,4 mia. kr.
- Usikkerheden for fremtidens stillingtagen til den almene sektors betaling er væk.
- Der føres penge til boligsocialt arbejde.
- Aftalen giver en glidende overgang for de boligafdelinger, der skal betale store beløb.
- Der er lavet faste aftaler med Landsbyggefonden om indhold og vilkår for lån og tilbagebetaling så fondens muligheder for at holde de forpligtelser den har indgået kan holde.

4.6. Lov om leje af almene boliger

4.6.1. Ny lov om leje af almene boliger

Folketinget vedtog den 12. december 1997 forslag til lov om leje af almene boliger. Loven trådte i kraft 1. juli 1998, og er først og fremmest en opsamling af alle de lejeretlige regler, der gælder for leje af almene boliger. Indførelsen af beboerklagenævn var en af de væsentligste ændringer. Den almene sektor fik hermed sin egen lejelov.

Forslaget havde været længe under vejs, og vi har også haft et udkast til høring, inden det blev fremsat i Folketinget.

Selv om forslaget først og fremmest var en sammenskrivning af de tidligere regler i lejeloven og lov om boligbyggeri, er der sket en lang række konsekvensændringer, ud over indførelsen af boligklagenævne.

Loven blev baseret på det princip, at bestemmelserne ikke kan fraviges ved aftale mellem parterne, med mindre dette fremgår af loven. Dette var en væsentlig ændring i forhold til lejeloven, hvor det fremgår, at de ufravigelige regler ikke kan fraviges til skade for lejeren. Denne ændring indebærer, at udlejeren (boligorganisationen) ikke kan give lejere videregående rettigheder end angivet i loven, fx. udvidet fremlejeret eller bytteret i situationer, hvor lejeren ikke har ret til det efter lovens regler.

I vor henvendelse pegede vi på, at man burde have fastholdt lejelovens princip, således at det var hele loven, der ikke kunne fraviges til skade for lejeren. Dette ville have givet plads til at enkeltlejere kunne opnå bedre rettigheder end angivet i loven, hvis dette i øvrigt fandtes rimeligt af boligorganisationerne.

I forbindelse med indgåelse af lejeaftaler blev det præciseret, at der skal være udfærdiget en skriftlig lejeaftale, og at der skal være en specificeret oplysning om lejens størrelse, hertil alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejeren skal betale ud over lejen. Endvidere skal lejeren have udleveret det gældende vedligeholdelsesreglement samt husorden for boligafdelingen.

En af de ting vi fik ind i loven var, at i forbindelse med indflytningen, skal udlejeren, med lejers medvirken, udarbejde en indflytningsrapport. Reglerne om vand- og varmeregnskaber er endvidere blevet sammenskrevet, og man har fjernet de nugældende regler om budgetter for fællesantennener m.v. Lejerne skal stadig betale for antenneudgifter ved siden af huslejen, men man har desværre fjernet lejernes kontrolmulighed for rimeligheden og størrelsen af de beløb, der betales for antenner.

Herudover var, som før nævnt, den største ændring, at der skulle oprettes beboerklagenævn for samtlige kommuner. Beboerklagenævne blev sammensat næsten på samme måde som huslejenævne for det private udlejningsbyggeri, dog er det boligorganisationerne, der har afdelinger i kommunen, der skal indstille udlejerrepræsentanten. I sager om husordenspørgsmål skal nævnet tiltrædes af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Dette medlem udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialsagkyndige har ikke stemmeret i nævnet.

Beboerklagenævne kan træffe afgørelse i følgende spørgsmål:

- Formalia i forbindelse med varsling af huslejeforhøjelser.
- Boligens stand ved indflytning.
- Vedligeholdelse og istandsættelse.
- Fastsættelse af tidsfrist for udførelse af arbejder i det lejede.
- Installationer og forbedringer i det lejede, råderet m.v.
- Tilbagebetaling af beboerindskud eller depositum.
- Betaling af vand og varme o.lign.
- Lejerens betaling af fællesantennener m.v.
- Bytte, fremleje og fortsættelse af lejemålet.
- Husordensovertrædelser.

- Lovligheden af de beslutninger, som er truffet af de beboerdemokratiske organer.
- Afslag på anvisning af en ledig lejlighed.

Det der gav den største boligpolitiske diskussion var spørgsmålet om beboerklagenævnets mulighed for at tage stilling til opsigelse/ophævelse af lejemål. Vi har også haft en del betænkelighed herved. Dog skal det præciseres, at en lejer kan anke en afgørelse til boligretten, og selv om en lejer ikke fraflytter efter nævnspåbud herom, kan lejeren ikke umiddelbart udsættes af foged, men boligorganisationen må indbringe sagen for boligretten til afgørelse.

I det hele taget har spørgsmålet om beboerklagenævnets mulighed for at tage stilling til husordenspørgsmål og opsigelser/ophævelser ved overtrædelse heraf, givet anledning til mange overvejelser. Vi har løbende fulgt de forsøgsordninger, der er gældende i Københavns og Århus Amt, og bl.a. efter samtaler med vore nævnsmedlemmer fået oplyst, at man fandt at ordningen fungerede tilfredsstillende, og at behandlingen af sager i nævnene har været seriøse, og der har været meget få tilfælde af uenighed i klagenævne.

Vi har derfor i første omgang indtaget den holdning, at vi skal have et større erfaringsgrundlag inden vi kan gå i detaljer med regelsættet.

Indbringelse af sager for beboerklagenævnet er belagt med et gebyr på 100 kr. pr. lejemål. I den forbindelse er mange af bestemmelserne udfærdiget således, at lejer ikke skal gøre indsigelse over for udlejer, men selv indbringe sagen for beboerklagenævnet, hvis ikke man kan acceptere udlejers krav. Hvad angår beboerklagenævnens kompetenceområde forventer vi, at på de områder, hvor der er sket en udvidelse i forhold til huslejenævnens kompetenceområde i det private udlejningsbyggeri, der vil dette efterhånden blive overført til lejelovgivningen. Det drejer sig bl.a. om bytte, fremleje, brugsrettens overgang til andre og installationsret m.v.

Alt i alt er der tale om en god lov, hvor vi har fået mange af vore synspunkter igennem. Også i forbindelse med vore indsigelser til udkastet til lovforslag, fik vi en god del af vore forslag igennem. Bl.a. var det vor ide, at der skulle udarbejdes indflytningsrapporter med deltagelse af begge parter. Beboerklagenævnets kompetence til at tage stilling til spørgsmål om bytte, fremleje og fortsættelse af lejemålet er også kommet ind på vor foranledning.

Der er dog også en række ting vi ikke har fået med i lovforslaget, og som vi havde peget på. Vi finder, at beboerklagenævne burde kunne tage stilling til uenighed om størrelsen af diverse budgetposter, fx. administrationsvederlag, tekniske henlæggelser m.m., når der er uenighed med udlejer og afdelingsbestyrelse/beboermøde. Endvidere havde vi peget på, at boligorganisationerne burde forpligtes til at indbringe sager om uenighed ved fraflytning, når lejeren ikke havde skrevet under på fraflytningsrapporten. Også hvad angår vedligeholdelse af ejendommen, havde vi gerne set, at beboerklagenævne kunne træde ind.

Den politiske diskussion på dette punkt går mellem afgrænsningen hvad beboerklagenævnet kan tage stilling til, og hvad kommunen som tilsynspligtig har ansvaret for. Vi har i den diskussion peget på, at kommunens tilsynspligt jo desværre ikke fungerer på den måde, at kommunerne er udfarende, eller i øvrigt normalt træffer afgørelser, når der er uenighed på disse områder.

4.6.2. Lov om ændring af lov om leje af almene boliger m.m.

Den 7. oktober 1998 fremsatte by- og boligministeren forslag til ændring af ovennævnte love. Forslagene gik væsentligst på at fjerne hindringen for, at udenlandske statsborger kan udpeges som formænd og øvrige medlemmer af beboerklagenævn, huslejenævn og byfornyelsesnævn, blandt andet ønskede man at ophæve kravet om dansk indfødsret for at kunne sidde i de pågældende nævn.

Herudover indeholdt forslaget en række ændringer, specielt til lov om leje af almene boliger, hvor man retter op på en del mindre fejl og præciseringer vedrørende beboerklagenævnets kompetence.

I forbindelse med en høringsrunde om lovforslaget har vi kommenteret to forhold. Det ene drejer sig om lejers betaling for istandsættelsesperioden, når der skal ske istandsættelse af det lejede

ved fraflytning. Forslaget lagde op til, at der gives valgmulighed, således at lejeren enten skal fraflytte det lejede indtil 14 dage før lejeforholdets ophør eller skal betale for den periode, der medgår til lejemålets kontraktmæssige istandsættelse efter fraflytningen, dog højst 14 dage, og som medfører at det lejede først stilles til rådighed for ny lejer indtil 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Vi har konkret foreslået, at man ved fremtidige lejeaftaler kun giver mulighed for en af de ovennævnte ordninger. Vi anser ordningen, hvorefter en lejer skal flytte indtil 14 dage før lejeforholdets ophør, som værende den mindst besværlige for lejerne, da mange lejere ofte opsiges med kortere varsel end aftalt.

Vi har fremført, at såfremt man fastholder valgmuligheden mellem de to ordninger, kan lejere i den værst tænkelige situation stå således, når man flytter fra en almen boligorganisation til en anden, at man skal fraflytte sin nuværende bolig 14 dage før lejeforholdets ophør, og først kan flytte ind i den nye bolig 14 efter lejemålets begyndelse. Det vil sige 1 måned, hvor man står uden bolig.

Endelig lagde forslaget op til, at opsigelsesvarslet fra udlejers side for almene ungdomsboliger nedsættes fra de nuværende 3 måneder til mindst 6 uger. Opsigelse af almene ungdomsboliger kan bl.a. ske såfremt lejeren har fuldført sin uddannelse, og vi fandt det urimeligt at sætte en lejer i en situation, hvor man samtidig med eksamensforberedelser skal finde en anden bolig, fordi man risikerer at blive sagt op med 6 ugers varsel, umiddelbart efter endt eksamen.

Begge forslag er fastholdt i regeringens forslag, og vi rettede henvendelse til Folketingets boligudvalg herom.

I forbindelse med forslaget pegede vi yderligere på en ændring i forbindelse med behandling af sager i beboerklagenævne. I sager om uenighed om opfyldelse af lejers pligt til vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, er det en betingelse for beboerklagenævnets behandling af sagen, at beboerklagenævnet har synet lejligheden, inden arbejderne udføres. Vi pegede på, at loven burde ændres således, at boligorganisationen var forpligtet til at indbringe sagen for beboerklagenævnet til afgørelse, såfremt den fraflyttende lejer ved synet gjorde opmærksom på, at man ikke kunne acceptere omfanget af udlejers krav af istandsættelse af boligen. Dette var heller ikke medtaget i lovforslaget.

4.7. Lov om individuel boligstøtte

I august 1998 fremlagde regeringen sit finanslovsforslag for finansåret 1999. På boligområdet vil regeringen igen iværksætte besparelser som led i en almindelig begrænsning i det offentlige forbrug. De borgerlige partier ønskede først og fremmest at begrænse det offentlige forbrug gennem besparelser. Pinsepakken begrænsede det private forbrug, herunder især boligejernes forbrug. Nu ønskede de borgerlige partier det fulgt op for det offentlige forbrug, og herunder den individuelle boligstøtte.

Tidligere boligminister Flemming Kofod-Svendsen havde ligesom den konservative boligpolitiske ordfører Jens Heimburger peget på ønsket om besparelser på den individuelle boligstøtte.

4.7.1. Luftballoner i medierne

I sommerferien i 1998 blev der opsendt flere luftballoner for at prøve idéerne af. Vi pegede på følgende forhold, man skal være opmærksom på, når det gælder den individuelle boligstøtte.

Vi søgte at gøre debatten om boligstøtten mere bred. Det var faldet de borgerlige partier for brystet, at ca. halvdelen af lejerne modtog individuel boligstøtte. Mærkværdigvis indgik det ikke i denne debat, at alle boligejerne modtager støtte til boligforbrug uanset alder, indkomst, boligstørrelse mv.

Vi fremhævede, at rentefradraget indrettet således, at jo større boligforbrug jo mere fradrag har boligejeren på sin selvangivelse. Det forhold, at vismændene år efter år peger på at lejeværdi-

beskatningen af boligejerne er alt for lav, var heller ikke inddraget i denne debat. En lavere lejeværdibeskatning betyder, at boligejerne får et tilskud til sit boligforbrug. Kun i forbindelse med knækket på lejeværdibeskatningen for huse med en ejendomsværdi på over 2 mio.kr. er der delvis taget højde for boligforbruget i beskatningen.

Dagbladet Børsen spillede på et tidspunkt ud med en artikel hvorefter det blev oplyst, at lejerne var dyrest for staten. Vi udsendte en pressemeddelelse hvori vi kunne påpege en afgørende regnefejl i Børsens opstilling.

Samlet modtog lejeboligerne en støtte på ca. 12,9 mia.kr. om året i 1998. Støtten blev givet i form af almindelig driftsstøtte til almene boliger og i form af boligsikring og boligydelse. Netto modtog boligejerne stort set samme beløb opgjort som værdien af rentefradraget minus lejeværdibeskatningen. Lejeværdibeskatningen udgjorde ca. 6,8 mia.kr. i 1998.

Børsen lagde så til boligejernes skattebetaling værdien af ejendomsskatterne, og glemte at lejerne også betaler ejendomsskat. Det fik vi rettet.

Derudover glemte Børsen, at boligejerne er så heldige at få en værdiregulering af deres faste ejendomme, der overstiger stigningen i forbrugerpriserne. Denne gratis skattefri formueforøgelse er opgjort af Lejelovskommissionen til 0,9% af ejendomsværdien pr. år. Det vil sige, hvert eneste år får boligejerne en særlig ekstra værdiregulering på 0,9%, som er skattefri.

Imidlertid var der ingen tvivl om, at politikerne ønskede at skære i den individuelle boligstøtte. Udgifterne til boligsikring var svagt stagnerende, men udgifterne til boligydelse var stærkt stigende. Boligydelserne kostede i 1998 samfundet fire gange så meget som boligsikringen.

Det var vigtigt, at vi fik medierne til at forstå, at selv mindre finanslovsbesparelser på den individuelle boligstøtte ville ramme den almindelige pensionist og betyde et opgør med den velfærdsmålsætning, som i mange år har kendetegnet boligpolitikken for pensionisterne i lejebolig.

De borgerlige politikere undgik behændigt at præcisere, at beskæringer af den individuelle boligstøtte nødvendigvis må ramme pensionisterne. Det nærmeste vi så pensionisterne inddraget, var en fokusering på de velhavende pensionister. Her er der meget få.

Vi fremhævede det principielle grundlag for den individuelle boligstøtte. Boligstøtten sikrer lejerne, således at ældre og lavindkomster kan opretholde en bedre boligstandard og kvalitet end ellers. Boligstøtten betyder, at ældre uanset betalingsevne, kan klare huslejen i en ny ældrebolig. Boligstøtten sikrer, at ældre kan være med, når lejeboligerne byfornyres, ligesom boligstøtten sikrer lejerne (her ikke mindst de enlige med børn) et nogenlunde anstændigt rådighedsbeløb efter boligudgift og skat.

Boligstøtten til lejerne uddeles ikke ukritisk. Den reguleres efter alder. Alders- og førtidspensionister har bedre dækning end ikke-pensionister. Den reguleres efter indkomst og evt. afkast af formue. Den reguleres efter boligstørrelse, jo større bolig jo mindre støtte. Den reguleres efter antal børn. For eksempel er det yderst begrænset, hvad en enlig uden børn kan få i boligsikring.

Vi påpegede at støtten til ejerboligen gives ukritisk. Jo større bolig, jo større støtte fra samfundet. Uanset om man vælger at betragte rentefradraget som en boligrabat eller som økonomerne anbefaler, lejeværdien som kunstig nedsat, - så gives denne støtte helt uden den kontrol og nidkærhed, som lejerne underkastes. Derudover glemmer man boligejernes skattefrie kapitalgevinster.

Væsentlige finanslovsbesparelser på den individuelle boligstøtte ville ramme den almindelige pensionist og betyde et opgør med den velfærdsmålsætning, som i mange år havde kendetegnet boligpolitikken for pensionisterne i lejebolig.

4.7.2. Regeringens spareforslag

Tirsdag den 24. august 1998 offentliggjorde regeringen sit finanslovsforslag for finansåret 1999. På boligstøtteområdet indeholder forslaget ikke-specificerede besparelser på boligstøtten på 200

mio. kr. I et notat om mulighederne for at spare på den individuelle boligstøtte fastslog boligministeriet, at såfremt sparekravet på 200 mio. kr. fuldt ud udmøntes på boligstøtten, ville det give et samlet fald på ca. 1,9%.

Vi analyserede hvorledes 200 mio. kr. på boligydelsen kan udmøntes, hvis udmøntningen skulle følge de foreløbige tilkendegivelser, der havde været fra regeringen, hvorefter det især var de formuende pensionister, der skulle have begrænsninger i den individuelle boligstøtte.

Vor undersøgelse viste, at der maksimalt findes omkring 2-3000 pensionister, som har en korrektion i boligydelsen som følge af afkast (renteindtægter) af formue. Det siger sig selv, at det ikke er muligt at spare 200 mio.kr. på boligydelsen ved at korrigere 2-3000 pensionisters boligydelse alene. Derfor ville en udmøntning af det sparekrav, der lå i finansloven, hvis det alene omfattede boligstøtten, medføre at også den almindelige boligstøttemodtager blev inddraget.

De borgerlige partier pegede på, at man kunne hæve bagatelgrænsen for tildeling af boligstøtte, ligesom der, ifølge de borgerlige, var behov for at se på en lavere grænse for boligsikringen.

Det kom ikke som nogen overraskelse for os, at regeringen så endeligt den 21. oktober 1998 fremsatte forslag om en række besparelser på den individuelle boligstøtte.

Efter lovforslaget beregnedes boligstøtten i den fuldt gennemførte boligstøttereform som en andel af huslejen minus en andel af indkomsten.

Den andel af lejen, boligstøttemodtageren selv skulle betale, blev foreslået øget i forhold til den gældende boligstøttelov. Endvidere blev det foreslået, at der skal ske reduktion af boligstøtten for boligstøttemodtagere med større formue.

Den foreslåede nye beregningsmodel for boligstøtten indebar, at den maksimale indkomst, hvortil der kunne ydes støtte, faldt i forhold til de nugældende regler.

Reformen blev foreslået gennemført over 5 år, og indfasningen skulle påbegyndes 1. januar år 2000.

For 1999 blev det med henblik på at begrænse boligstøtteudgifterne, foreslået at progressionsgrænsen for grænsebeløbet i det gældende boligstøttesystem reduceres fra de nuværende 144.600 kr. 120.000 kr. Samtidig skulle fradraget, på kr. 3.100 i indkomsten for hver pensionist, bortfalde fra 1. januar 1999.

I det fuldt gennemførte boligstøttesystem beregnes boligstøtten som en andel af huslejen minus en andel af indkomsten.

Den foreslåede andel af huslejen blev 60% for boligsikringsmodtagere og 75% for boligydelsesmodtagere, dvs. pensionister, idet huslejen for ydelsesmodtagere forhøjes med 4.000 kr. inden beregning af andelen.

Af den del af indkomsten, der overstiger en særlig progressionsgrænse, beregnes for boligsikringsmodtagerne en indkomstandel på 18% og for boligydelsesmodtagerne en andel på 22,5%. For husstande med en indkomst under progressionsgrænsen skete der således ingen indkomstbettinget reduktion af boligstøtten, jf. dog nedenfor bemærkningen om den minimale egenbetaling.

Progressionsgrænsen udgør 95.000 kr. med tillæg af 25.000 kr. pr. barn for det 2.-4. barn.

Som noget nyt erstattedes de nuværende minimale grænsebeløb med en minimal egenbetaling. Den mindste egenbetaling udgør 16.000 kr. for boligsikringsmodtagere. For boligydelsesmodtagere skal mindsteegenbetalingen udgøre 11% af husstandsindkomsten, dog mindst 10.000 kr.

De gældende regler om indkomstopgørelse, maksimal boligstøtte (28.116 kr.), arealnorm m.m. blev fastholdt uændret. Ligeledes bibeholdes den særlige regel om at boligstøtte til ikke-pensionister, højst kan udgøre 15% af huslejen

Boligydelingsmodtagere ville som udgangspunkt mindst skulle betale 25% af en huslejestigning - uanset om denne sker ved forhøjelse af det aktuelle lejermåls husleje eller ved flytning til anden og dyrere bolig. Omvendt ville en ydelsesmodtager opleve en 25% reduktion af nettoboligudgifterne ved en reduktion af boligforbruget og vil derfor være tilskyndet til at reducere et stort boligforbrug.

For sikringsmodtagerne var tilskyndelsen til at holde igen på boligforbruget større, idet disse mindst skal betale 40% af huslejen.

Endvidere indførtes et formuetillæg til indkomsten på 10% af den del af formuen, der ligger mellem 500.000 kr. og 1.000.000 kr., og 20% af den del af formuen, der overstiger 1.000.000 kr.

Ved fuld gennemførelse skønnedes forslaget at medføre samlede offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte på 729 mill.kr. (1998-niveau), fordelt med 117 mill.kr. på boligsikring og 611 mill.kr. på boligydelse.

Tabel 4.1. Gennemsnitlig støtteændring ved fuld gennemførelse fordelt på indkomstintervaller

| | Boligsikring | Boligydelse | | | |
|-------------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|---------------|
| | | Almindelige boliger | Ældreboliger | Ejerboliger | Andelsboliger |
| | | kr. | | | |
| Under 100.000 kr. | -438 | -944 | +310 | -1.486 | -712 |
| 100-109.999 kr. | +118 | -996 | +122 | -2.157 | -784 |
| 110-119.999 kr. | +327 | -1.112 | -563 | -2.280 | -673 |
| 120-129.999 kr. | +290 | -1.353 | -2.684 | -5.308 | -711 |
| 130-139.999 kr. | +117 | -1.545 | -2.434 | -1.747 | -731 |
| 140-149.999 kr. | -57 | -1.553 | -5.498 | -1.252 | -1.222 |
| 150-199.999 kr. | -1.032 | -2.913 | -6.761 | -2.279 | -1.904 |
| Over 199.999 kr. | -3.068 | -7.806 | -10.096 | -7.404 | -3.726 |
| I alt | -722 | -1.867 | -1.915 | -2.601 | -1.276 |

- angiver tab

+ angiver gevinst

Kilde: Boligministeriet

I ovenstående tabel er angivet de gennemsnitlige støtteændringer fordelt på indkomstintervaller. Det fremgår af tabellen, at de gennemsnitlige støttetab generelt er stigende med indkomsten

Til forsvar for nedskæringerne anførte regeringen, at væksten i den reale indkomst vil betyde, at mange støttemodtagere efter fuld gennemførelse af reformen vil være bedre stillet end før. Med en normal udvikling i husstandenes samlede økonomiske situation som følge af stigende realindkomster vil reduktionen af boligstøtten således alene betyde en begrænsning af stigningen i støttemodtagernes forbrugsmuligheder.

4.7.3. LLO's indsigelse

Vi anførte i vor indsigelse til lovforslaget, at vi fandt det mærkværdigt at argumentere en række nedskæringer på boligydelsen igennem, med en henvisning til en forventede udvikling i realindkomsten for de ramte. Med en sådan argumentation kan man underbygge nedskæringer over for alle befolkningsgrupper, fx også de begrænsninger i boligejernes disponible realindkomst, som fulgte af pinsepakken. Dengang afstod man klogeligt fra en sådan argumentation, idet man udmærket er klar over hulheden heri.

Reelt sagde regeringen med en sådan argumentation, at lejere, der modtager individuel boligstøtte, ikke skal have samme realindkomstfremgang, som forventes for den øvrige del af befolkningen.

Som regeringen anførte var det korrekt, at taberne er at finde først og fremmest i de højere indkomstklasser. Men som det også fremgår af oversigten, blev indkomstklasser under 100.000 også af ramt nedskæringer.

Vi sammenlignede på de beregninger boligministeriet lagde på bordet med beregninger, som Boligselskabernes Landsforening havde lagt frem i denne sag. Det fremgik, at såfremt man medregner ATP i en pensionists indkomst vil der i højere grad end i de tal regeringen lægger frem, ske nedskæringer i bunden af boligstøttemodtagerne.

Vi har flere gange tilkendegivet, at vi er modstandere af nedskæringer i den individuelle boligstøtte. Vi har også, som beskrevet i den tidligere, grundigt tilbagevist de påstande, især fra borgerligt hold, hvorefter det blev anført, at man med rimelighed kunne kræve en besparelse hos lejerne, når nu boligejerne har været igennem en pinsepakke.

Det vil føre for vidt igen at gennemgå alle vore argumenter, dog skal her kort opridses de grundlæggende mål og hensyn, som er baggrunden for, at vi i dag har en individuel boligstøtte.

Boligstøttesystemets grundlæggende formål i dag er at yde støtte til boligforbruget til husstande med lave forbrugsmuligheder. Forbrugsmulighederne afhænger af indkomstens størrelse og antallet af børn.

Det grundlæggende hensyn, der forfølges, er således fordelingspolitisk. Men både boligpolitiske og familiepolitiske hensyn udgør en integreret del af systemet.

Boligstøttesystemets udformning indebærer, at der også varetages andre hensyn, jf. nedenfor.

Fordelingspolitik

Boligstøtten afhænger af forbrugsmuligheder. Indkomst og antal børn påvirker udmålingen.

Boligpolitik

Boligstøttesystemet gør det muligt for en betydelig del af befolkningen at have et højere boligforbrug end indkomsten alene tilsiger.

Familiepolitik

Boligstøtten er mere favorabel for børnefamilier: Den maksimale årlige boligudgift øges med antallet af børn, grænsebeløbet nedsættes med antallet af børn, maksimumsgrænsen for boligstøtten øges med antallet af børn.

Ældrepolitik

Boligydelser er mere gunstig end boligsikringen og indebærer, at ældre kan opnå betydeligt mere i boligstøtte end folk i den erhvervsaktive alder.

Pensionspolitik

Boligydelser gives til pensionister (folke- og førtidspensionister) og udgør dermed en del af statens pensionspolitik. Da boligydelser er mere favorabel end boligsikringen, indebærer boligstøttesystemet en forskelsbehandling af pensionister og ikke-pensionister, herunder førtidspensionister og kontanthjælpsmodtagere.

Socialpolitik

Boligsikringen udgør en del af statens støttesystem til personer, som er kommet ud for en social begivenhed, der udløser et støttebehov. Boligsikringsreglerne er dog ikke udformet, så dette hensyn kan varetages i fornødent omfang, hvorfor det er nødvendigt at have supplerende boligstøtteregler i bistandsloven (§ 37 a).

Sundhedspolitik

Boligstøttesystemet gør det muligt for en betydelig del af befolkningen at bo i sundere boliger, end indkomsten tilsiger.

Som det ses, er der væsentlige velfærdsmæssige begrundelser bagved boligstøtten.

Vi har tilkendegivet, at vi havde forståelse for, at der skæres i den øverste ende af den individuelle boligstøtte hos boligstøttemodtagerne med formue, især hvis det sker i forbindelse med en omlægning til gavn for de lavere indkomster.

Denne tilkendegivelse var først og fremmest begrundet i en forståelse i regeringens parlamentariske situation. Regeringen består af et borgerligt parti, Det radikale Venstre, som ønsker besparelser på dette område, og et Socialdemokrati, der os bekendt ikke ønsker disse besparelser. Samtidig pegede flere analytikere på, at regeringen formentligt vælger at lave forlig til højre i folketingssalen af politiske/parlamentariske grunde.

4.7.4. Forslaget vedtaget

Regeringens forslag om ændring af lov om individuel boligstøtte blev så den 18. december 1998 gennemført med meget få ændringer. Regeringen gik i sidste fase af forhandlingerne om lovforslaget ind på at ændre kompensationsbeløbet til de pensionister, hvis boligstøtte reduceres som følge af ændringerne i loven. Fradraget i kompensationsbeløbet var for visse boligydelsesmodtagere, hvis indkomst ikke oversteg 110.000 kr., 1.000 kr. på årsbasis. Fradraget blev nedsat til 500 kr. Kompensationsbeløbet udregnes som forskellen mellem den hidtidige modtagne boligstøtte og boligstøtten efter de nye regler. Der blev endvidere fra 1.1.2000 indført en forøgelse af arealnormen med 10 m² for modtagere af døgnhjælp efter § 77 i lov om social service.

For yderligere at oplyse om boligstøtten udarbejdede vi et særnummer af Intern information, omhandlende individuel boligstøtte. Særnummeret havde til formål at give vore tillidsfolk, medier og politikere en grundig opsummering af baggrunden og meningen med den individuelle boligstøtte, hvad den koster, og hvordan boligstøtten fordeles. Det blev udsendt til alle kommuner, folketingspolitikere, biblioteker mv.

Finanslovforslaget for år 2000 indeholdt ingen beskæring i den individuelle boligstøtte.

4.8. Skattereform og ejer/lejerbalance

Sædvanligvis interesserer en lejerorganisation sig kun for lejerens juridiske, økonomiske og sociale vilkår.

Imidlertid er det for længst blevet klart for Lejernes LO, at vilkårene for lejerne hænger tæt sammen med vilkårene for boligejerne. Boligejernes boligudgifter bestemmes i høj grad af skattereglerne.

De gunstige skatteregler for ejerboligen har haft stor betydning for familiernes boligvalg. Disse regler har ført til, at den varierede beboersammensætning, vi så i 60'erne og 70'erne i lejersektoren, nu er næsten forsvundet. Derfor er skatteregler og skattereformer mere bredt af interesse for lejerne.

4.8.1. Skattereformen 1993

I 1993 fik vi en større skattereform. Den fik en indkøringsperiode på 5 år, således at vi i 1998 var ved at have skattereformen helt på plads.

Kort fortalt fik vi på skatteområdet dengang et system, hvor kommunerne får hovedparten af deres skatteindtægter dels fra kommuneskatten og dels fra ejendomsskatter på grundværdierne. Indkomstskatten til kommunerne er proportionelle, dvs. alle lønmodtagere betaler samme procentsatser.

Indkomstskatten til staten er derimod progressiv. Indkomstskatten til staten består af 3 satser, en bund skat, en mellem skat og en top skat af den højeste indkomst. Indkomstskatten beregnes af indkomsten minus en række fradrag.

Oven i det er der så arbejdsmarkedsbidraget, som også kaldes en bruttoskat, da det ikke er muligt at fratække fradrag af den indkomst, der betales bruttoskat af. Og endelig er der på ejendomme (parcelhuse) en skat af en beregnet lejeværdi af hele ejendommens værdi, der fastsættes som grundværdi plus værdien af huset.

Lejernes erfaringer med skat er ikke just de bedste. Skattereformen i 1993 betød, at de hidtidige høje marginalskatter, som fortrinsvis blev betalt af mellem- og højindkomsterne, blev sænket. Finansieringen af denne sænkning skete gennem grønne afgifter og lukning af en række skattehuller, herunder beskatningen af avancer ved salg af private udlejningsejendomme. Senere hen blev så standardfradraget for ejerboliger hævet og lejeværdien nedsat fra 2,5% til 2% ligesom det såkaldte lejeværdiknæk, dvs. der hvor lejeværdibeskatningen steg fra 2 til 7% blev hævet fra en ejendomsværdi på 1.4 mio.kr. til 2.1 mio.kr.

Selve skattereformen gav gennemsnits lejerfamilien en skattelettelse på under halvdelen af, hvad den gennemsnitlige ejerfamilie fik. Denne skattelettelse blev for mange lejerfamilier ædt op af grønne afgifter mv.

4.8.2. Skattereformen 1997

I 1997 skulle skattesystemet ændres igen. Der er ikke noget at sige til, at vi var på vagt. Det var dog interessant, at mange udtalelser om den nye skattereform pointerede, at denne gang skulle lavindkomsterne have særlig gavn af skattereformen. Det tydede på, at man erkendte, at skattereformen for 1993 fordelingsmæssigt var alt for skæv.

Baggrunden for, at der nu taltes om en skattereform nr. 2, var det løbske private forbrug. Stigende forbrug i Danmark fører til en voldsomt stigende import, som skaber uligevægt i forholdet mellem eksport og import til udlandet. Betalingsbalancen belastes, og derfor anbefalede flere økonomer en begrænsning af forbruget i Danmark. En sådan begrænsning af forbruget kunne opnås ved at dæmpe det lånefinansieret forbrug, der havde baggrund i stigende huspriser, eller/og ved at dæmpe det offentlige forbrug.

En række forskellige forslag til opstramning var fremme.

Et forslag var at sætte bruttoskatten, dvs. den skat man betaler af sin bruttoindkomst før fradragene er trukket fra, i vejret. Det betyder en nedsættelse af de disponible indkomster for befolkningen. Flere foreslog, at denne forhøjelse af bruttoskatten kompenseres med en nedsættelse af den almindelige indkomstskat. Det indeholdt så det problem, at alle får glæde af kompensationen, også de højere indkomster.

Ved reduktioner i bundskatten sker der det, at alle husstande som udgangspunkt opnår samme procentvise skattelettelser, og det uanset om man bor i ejer eller lejer bolig. For husstande med samme indkomst får lejere imidlertid en lidt større skattelettelse end ejere, fordi ejernes fradrag får en lidt mindre skattemæssig værdi.

I kroner vil de højtlønnede stadig få de største skattelettelser, simpelthen fordi de også har de højeste indkomster. Fordelingsprofilen er imidlertid ikke længere så skæv som ved sænkninger af topskatten.

Tabel 8.1. Nedsættelse af bundskat med to procentpoint (skatteloftet er sænket parallelt). Effekt på disponibel indkomst

| Husstandstype | Ændring i disp.indkomst i kr. | Ændring i pct. af disp.indkomst |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Enlig mindstelønnet til leje | 2.200 | 2,2 |
| Enlig lavtlønnet til leje | 2.800 | 2,4 |
| Lavtlønspår til leje | 5.100 | 2,3 |
| Lavtlønspår i egen bolig | 4.500 | 1,9 |
| Mellem-indkomst par til leje | 7.300 | 2,6 |
| Mellem-indkomst par i egen bolig | 6.300 | 2,1 |
| Højtølønspår i egen bolig | 9.500 | 2,4 |

Kilde: Arbejdsbevægelsens Erhvervsråd

I procent af den disponible indkomst opnår lavtlønsfamilierne generelt en lidt lavere procentvis skattelettelse end højtønsfamilierne. Det skyldes, at bundfradraget har en større værdi for lavindkomstfamilier og et fald i bundskat betyder mindre skattemæssig gevinst af bundfradrag, der "rammer" lavindkomstfamilier mest.

Derfor overvejede man en graduering af skattesatsen, således at de lavere indkomster fik en lavere skatteprocent. Man skulle dog ikke forvente de store udsving her, idet ganske små ændringer koster det offentlige adskillige millioner kroner. Samtidig var det helt sikkert, at regeringen vil gå på listesko over for den store gruppe af mellemindkomster, idet der her er tale om en meget betydende vælgergruppe.

Centralt i skatteovervejelserne var også, hvorledes regeringen kunne dæmpe udviklingen i huspriserne. En forhøjelse af bruttoskatten vil sænke skatteværdien af rentefradraget. En mere direkte måde at påvirke huspriserne kunne være at forkorte løbetiden på kreditforeningslånene, således at man afskaffer 30-års lånene og erstatter dem med 20-års lån. Huspriserne er primært bestemt af, hvor meget folk vil eller kan betale i nettoydelse for at bo i huset. Forkortes løbetiden stiger nettoydelsen, og det vil tilsvarende reducere husprisernes udvikling.

Endelige kunne man også, som flere økonomer anbefalede, sætte lejeværdien i vejret. Stigende lejeværdi er imidlertid nok ikke lige det regeringen turde satse på efter et valg, hvor forslag om lettelse i lejeværdien var lige ved at vælte regeringen.

4.8.3. LLO's skatteforslag

Vi pegede i den skattepolitiske debat på, at der var behov for en regulering af huspriserne, en regulering som ikke var politisk sprængfarlig; heller ikke i en valgkamp, og som løbende sikrede en bedre balance mellem boligformerne.

Vi foreslog en beskatning af den samfundsskabte gevinst ved salg af ejerboligen samt, at der blev givet et tilskud ved salg i krisetider. Et sådant forslag vil effektivt udjævne konjunkturerens betydning for balancen mellem boligformerne samtidigt med, at forslaget langt bedre vil kunne forstås af boligejerne. Det centrale er, at skatten tages når værdistigningen realiseres eller søges belånt. Det var langt mere indlysende for boligejerne, end den lejeværdibeskatning vi havde dengang.

Provenuemæssigt kunne man imidlertid ikke udskifte en kapitalgevinstbeskatning med en lejeværdibeskatning. Men en indførelse af en beskatning af kapitalgevinsterne kunne bane vejen for et politisk kompromis, hvori også kan indgå, at lejeværdibeskatningen sænkes en smule. Hermed vil parcellusejerne få en lettelse i den løbende økonomi, som så kunne opvejes med en stigning i bruttoskatten, der var kompenseret for de laveste indkomster.

En bedre styring af huspriserne ville spare lejerne for de tilbagevendende politiske forsøg på at presse lejeniveauet i vejret, når ejerboligerne havde krise, eller på de politiske forsøg på at overvælde en del af lejeværdibeskatningen på lejerne. Samtidig ville en konjunkturregulering af ejerboligernes priser med en beskatning af kapitalgevinsten øge forståelsen for, at Folketinget på forskellig måde regulerer boligudgiften i alle ejerformer. Hermed bliver det også lettere at argumentere for fastholdelse af huslejerreguleringen i den private udlejningssektor, samt princippet for beregningen af lejen i den almene boligsektor.

4.8.4. Boligejernes gevinst og forbrug

For effektivt at påvirke debatten udsendte vi flere pressemeddelelser, hvor vi dokumenterede boligejernes gevinst og forbrug.

Vi anførte, at man i Danmarks Nationalbanks kvartalsoversigt sidste år kunne læse følgende om formueudviklingen og det deraf følgende forbrug:

“Forbruget i 1984-priser er siden 1993 steget med totalt 40 mia.kr. og opgangen i huspriserne kan således ifølge modellen (Nationalbankens model, red.) forklare godt 1/3 af denne stigning. Resten af forbrugsstigningen skyldes stigende reale disponible indkomster over perioden samt faldende arbejdsløshed”.

Vi fremlagde tal fra Økonomiministeriets lovmodelkontor, der viste, at boligejerne foruden formuegevinster også har haft et gunstigt resultat, når der ses på udviklingen i rådighedsbeløbet efter boligudgift og skat. Ifølge Økonomiministeriets analyse er udviklingen i rådighedsbeløbet efter boligudgift og skat i de sidste 10 år for den typiske lejer steget med 13%, medens rådighedsbeløbet for den typiske boligejer er steget med 31% (“Familier og indkomster”, Økonomiministeriet, august 1997).

Side 23 i regeringens oplæg til pinsepakken “Bedre Balance”, juni 1998 sagde følgende om udviklingen i boligejernes økonomi: “En typisk ejerfamilie har i kraft af rentefaldet og konverteringer haft mulighed for at spare 5-6.000 kr. om året efter skat”. Lejernes LO pointerede, at disse muligheder for besparelser ikke fuldt ud var indregnet i den ovennævnte analyse af Økonomiministeriet.

Vi fremhævede, at på side 44 i regeringens oplæg nævnes, at huspriserne i de forudgående 5 år er steget med 60%. Man tager fejl, hvis man tror, dette kun er en opretning af tidligere tiders prisfald.

Vi henviste til Lejelovskommissionens beregninger, der viser, at boligejerne siden 1955, dvs. over det lange sigt, har haft en gennemsnitlig real værdistigning på 0,9% om året.

Vi påpegede, at boligejernes gevinst og opsparing i høj grad var skattefri. Den opnås via afdrag på boliglån, almindelig inflationsregulering af anskaffelsesprisen og dertil reale kapitalgevinster, når de faktiske husprisstigninger overstiger den almindelige inflationsregulering af ejerboligens anskaffelsespris.

Den eneste beskatning af denne opsparing var skatten af lejeværdien, og den var, som alle økonomer påpegede, sat kunstigt ned af politiske årsager (læs, fordi boligejerne er en magtfuld vælgergruppe).

At forbrugsfesten først og fremmest er boligejernes, dokumenterede vi gennem en særkørsel fra Danmarks Statistik om bilkøbenes fordeling:

Pr. 1. januar 1997 var boligerne i Danmark fordelt således, at 1.238.000 boliger blev benyttet af en ejer, og 1.090.000 boliger blev benyttet af en lejer eller andelshaver. En specialundersøgelse Lejernes LO har fået foretaget i Danmarks Statistik viser, at forbrugsgodet bil er meget skævt fordelt. Især boligejerne har købt ny bil.

Ultimo april 1998 var der registreret 1.123.000 biler ejet af en ejer, medens lejerne og andelshaverne tilsammen råder over under halvdelen, nemlig 468.000 biler. Boligejerne har siden 1994 fået ny indregistreret 255.000 personbiler, medens lejerne og andelshaverne har indregistreret 90.000 nye biler. Forskellen mellem bilernes fordeling uddybes. Siden 1994 er ejerboligernes bilbestand vokset med 72.000, medens lejer- og andelshavernes bestand kun vokset med 45.000 biler.

4.8.5. Pinsepakken vedtages

Den 17. juni 1998 vedtager SR-regeringen sammen med Enhedslisten og SF så den nye skatte-reform, kaldet Pinsepakken. På næste side gengives hovedindholdet, ved oversigt over udvalgte skattejusteringer m.v.

Pinsepakkens virkninger for ejere og lejere

| | | | | |
|------------------------|------|------|------|------|
| <i>Personskat m.v.</i> | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|------------------------|------|------|------|------|

| | | | | | |
|-----|--|-------------|-----------------|----------------|------------------------------------|
| 1. | Bundskatten nedsættes fra 8 til 5½% | -½% | -½% | -3/4% | -3/4% |
| 2. | Det skrå skatteloft forhøjes fra 58 til 59% | + 1% | | | |
| 3. | Negativ nettokapitalindkomst udgår af bundskattegrundlaget | | Halvdelen udgår | Det hele udgår | |
| 4. | Negativ nettokapitalindkomst udgår af mellemskattegrundlaget | Gennemføres | | | |
| 5. | ligningsmæssige fradrag udgår af bundskattegrundlaget | | | | Gennemføres |
| 6. | Mellemskattegrænsen forhøjes med 32.000 kr. | +8.000 kr. | +8.000 kr. | +8.000 kr. | +8.000 kr. |
| 7. | Kapitalpensionsindskud tillægges topskattegrundlag | Gennemføres | | | |
| 8. | Bundfradrag for positiv nettokapitalindkomst i topskattegrundlag ophæves | Gennemføres | | | |
| 9. | Lejeværdi og standardfradrag afskaffes | | Gennemføres | | |
| 10. | Befordringsfradragjustering for lavindkomster | | | | Gennemføres |
| 11. | Der etableres en samlet arbejdsmarkedsfond | Gennemføres | | | |
| 12. | Arbejdsmarkedsfondens dækningsområde udvides til også at dække udgifterne til førtidspension, bruttorevalidering mv. | Gennemføres | | | |
| 13. | Aftrapningsintervallet for tilskud til økonomisk friplads i daginstitution fordobles | Gennemføres | | | |
| 14. | Giftede pensionisters pensionstillæg forhøjes med 720 kr. | +360 kr. | +360 kr. | | |
| 15. | Skattepligtig værdi af firmabiler hæves fra 23% til 25% | + 1% | + 1% | | |
| 16. | Værdigrænser for fri firmabil forhøjes til 160.000 kr./450.000 kr. | Gennemføres | | | |
| 17. | Overgangsordning for personer med renteudgifter over 20% af personlig indkomst. Udfaset i 2006 | Ingen rabat | 4% rabat | 8% rabat | 8% rabat |
| 18. | Overgangsordning for personer med store ligningsmæssige fradrag. Udfaset i 2006 | | | | 5½% rabat for fradrag > 40.000 kr. |

| <i>Ejendomsskat</i> | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------|---|------|-------------|------|------|
| 1. | Kommunal ejendomsværdiskat i stedet for lejeværdi: 10 promille/30 promille for ejerboliger | | Gennemføres | | |
| 2. | Nedslag for nuværende ejere af parcel- og sommerhuse på 4 promille, maks. 1.200 kr. Bortfalder ved ejerskifte | | Gennemføres | | |
| 3. | Ekstra nedslag på 2 promille af ejendomsværdien for alle nuværende ejere af ejerboliger. Bortfalder ved ejerskifte | | Gennemføres | | |
| 4. | Yderligere indkomstafhængigt nedslag for alderspensionister på 4promille, maks. 6.000 kr. for helårshuse og 2.000 kr. for sommerhuse. | | Gennemføres | | |
| 5. | Indkomstgraduering af pensionistnedslag med 6% af "socialindkomst" ud over 130/200.000 kr. | | Gennemføres | | |
| 6. | Begrænsningsregel i år til år stigning for folke- og førtidspensionister fyldt 60 år samt efterlønsmodtagere, stigning må maks. udgøre 500 kr., dog altid 20% minus 900 kr. | | Gennemføres | | |

| <i>Grønne afgifter</i> | | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|------------------------|--|--------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1. | Olieafgift (fyringsolie fra 149 øre/l til 183 øre/l) | 1. juli +21 øre | | 1. januar +3 øre | 1. januar +5 øre | 1. januar +5 øre |
| 2. | Naturgas (164 øre/m3 til 202) | 1. juli | | 1. januar | 1. januar | 1. januar |

| | | | | | |
|--|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| øre/m ³) | + 24 øre | | +3 øre | +5 øre | +6 øre |
| 3. Kul (stenkul 41,3 kr./GJ til 51,0 kr./GJ) | | 1. januar +3,7 kr. | 1. januar +2,0 kr. | 1. januar +2,0 kr. | 1. januar +2,0 kr. |
| 4. Afgift af varme fra affald på 12,9 kr./GJ brutto | | 1. januar +4,9 kr. | 1. januar +2,7 kr. | 1. januar + 2,6 kr. | 1. januar +2,7 kr. |
| 5. Elvarme (39,5 øre/kWh til 45,5 øre/kWh) | | 1. januar +1,5 øre | 1. januar +1,5 øre | 1. januar +1,5 øre | 1. januar +1,5 øre |
| 6. El til andet end varme (46 øre/kWh til 52 øre/kWh) | | 1. januar +1,5 øre | 1. januar +1,5 øre | 1. januar +1,5 øre | 1. januar +1,5 øre |
| 7. Benzinafgift forhøjes. Forhøjelser betinget af tyske afgiftsstigninger | | + 50 øre inkl.moms | +12½ øre inkl.moms | +12½ øre inkl.moms | +12½ øre inkl.moms |
| 8. Lovforslag om reduceret afgift på svovlfattig dieselolie samt forhøjet udligningsafgift | Lovforslag (oktober) | | | | |
| 9. Registreringsafgift, ekstraordinær kredittid på 3 mdr. afvikles | 2 måneder | Yderligere 1 måned | | | |
| 10. Registreringsafgift, justering af minsteavanceregler fra 5% til 7½% | 1. juli +1,7% | 1. januar +0,8% | | | |
| 11. Registreringsafgift, overgangsordning med mulighed for henstand mod sikkerhedsstillelse og forrentning | Gennemføres pr. 1. juli | | | | |

| <i>Pensionsafkast</i> | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|---|---------------|-------------|-------------|---------------------------|------|
| 1. Afskaffelse af realrenteafgiften og indførelse af fast kapitalafkastbeskatning | | | Gennemføres | | |
| 2. Overgang til lagerværdiopgørelse | | | | Gennemføres ¹⁾ | |
| 3. Afvikling af realisationssaldo | | | | Gennemføres ¹⁾ | |
| 4. Afskaffelse af ejendomskvoter | | Gennemføres | | | |
| 5. Aktieloft hæves til 50% | pr. 1. august | | | | |

1) Gennemføres og opgøres 2001, men betales i 5 rater 2001-2005

| <i>Erhvervsstat</i> | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|---|-------------|------|------|------|------|
| 1. Ejertidsnedslaget afvikles over en 10-årig periode. Der indføres et bundfradrag ved opgørelsen af ejendomsavancen ved afståelse af blandet benyttede ejendomme | Gennemføres | | | | |

Familietype og pinsepakkens virkning

| | Ændring i rådighedsbeløb 1999 | 2002 | Grøn afgift 1999-2002 |
|---|----------------------------------|-------------|---------------------------|
| Enlig i lejebolig. Indkomst 158.400 kr. Faglige kontingenter 8.700 kr. | + 927 kr. | + 2.620 kr. | 110-310 kr. (uden bil) |
| Enlig i lejebolig. Indkomst 210.000 kr. Renteudgifter 5.000 kr. Faglige kontingenter 9.500 kr. | + 917 kr. | + 4.692 kr. | 815-1.350 kr. |
| Ægtepar i ejerbolig. Indkomst 175.000/150.000 kr. Ejendomsværdi 700.000 kr. Renteudgifter 35.000 kr. Faglige kontingenter 2 x 9.500 kr. | + 664 kr. | + 2.099 kr. | 1.045-1.850 kr. |
| Enlig dagpengemodtager i lejebolig. Dagpenge i alt 139.880 kr. Faglige kontingenter 9.500 kr. | + 410 kr. | + 1.863 kr. | 110-310 kr. |

Familietype og pinsepakkens virkning, fortsat

| | Ændring i rådighedsbeløb 1999 | 2002 | Grøn afgift 1999-2002 |
|--|----------------------------------|-------------|--------------------------|
| Enlig pensionist med ATP på 7.000 kr. Lejebolig. Pensionsindkomst 93.216 kr. | + 345 kr. | + 1.799 kr. | 465-755 kr. |
| Pensionistægtepar uden anden indkomst. Lejebolig. Pensionistindkomst 134.760 kr. | + 783 kr. | + 2.695 kr. | 545-900 kr. |

| | | | |
|--|-------------|-------------|---------------|
| Ægtepar i ejerbolig. Indkomst 600.000/250.000 kr. Ejendomsværdi 1.500.000 kr. Renteudgifter 80.000 kr. Faglige kontingenter 2 x 9.500 kr. Fri firmabil (værdi 200.000 kr.) | - 2.926 kr. | + 1.223 kr. | 895-1.555 kr. |
|--|-------------|-------------|---------------|

Kilde: Skatteministeriet, 1998

Oversigten viser at typiske lejerfamilier får en større gevinst end typiske ejerfamilier. Mellem- og højindkomster i ejerboliger taber på pinsepakken. Skatteministeriets beregninger viser, at lejernes rådighedsbeløb stiger med 2,2% i gennemsnit, mens boligejernes rådighedsbeløb stiger med 0,6%. Dette er vel og mærke opgjort før grønne afgifter. Efter grønne afgifter er lejernes gevinst betydeligt reduceret.

4.8.6. LLO's vurdering af Pinsepakken

Det var først og fremmest vigtigt for os at vurdere, om Pinsepakken ville føre til en større lighed eller balance mellem ejere og lejere, når det gælder mellemindkomstgruppens boligvalg.

Uden en sådan balance ville vi få en alt for kraftig ensretning af beboersammensætningen i lejerboligerne. Det er som nævnt de skattefrie kapitalgevinster, der er den væsentligste årsag til den manglende balance mellem ejer- og lejerboligen.

Det var ikke fordi vi ville undervurdere de lettelser i en lavindkomstfamilies økonomi, som indgik i regeringens udspil til Pinsepakke. Det er et faktum, at der blandt lejerne kan findes en meget stor gruppe, der tilhører lavindkomsterne, og som ville få gavn heraf.

Vi ønskede balancen mellem boligformerne i fokus, fordi dette var af mere værdi for lejerne, end en fremgang i realindkomsten, og fordi der med Pinsepakken blev grebet ind i ejerboligernes økonomi. Lejernes rådighedsbeløb efter skat og boligudgift løses bedst over lejelovgivning f.eks. ved at sikre, at den omkostningsbestemte leje også reelt bliver gældende.

Med i denne betragtning var også, at lavindkomsternes gevinst ved Pinsepakken efter det foreliggende var begrænset, og at denne begrænsede gevinst for en pæn del ville blive spist op af grønne afgifter.

Pinsepakken nedsatte skatteværdien af rentefradragsretten, og arbejdede videre med en stor set uændret løbende beskatning af ejerboligen, men nu under et nyt navn, nemlig ejendomsværdibeskatning, dog med nogle justeringer for nye boligejere.

For balancen mellem boligformerne er det vigtigt, at der politisk eksisterer et instrument, der løbende kan anvendes til at regulere på den økonomiske balance mellem boligformerne.

Lejerboligens boligudgift er i princippet politisk fastsat til stort set at følge udviklingerne i omkostningerne. Det enten være sig i form af den omkostningsbestemte leje i den private udlejningssektor, en regulering af lejeværdilejen med omkostningerne, eller balancelejeprincippet i den almene sektor.

Da der findes en lang række gode grunde til at afvise en mere markedsbestemt lejefastsættelse i lejerboligsektoren, er lejerboligsektorens leje, herunder lejeudviklingen, lagt nogenlunde fast.

Det er derfor fortrinsvis gennem regulering af ejerboligernes økonomi, at der kan skabes økonomisk balance mellem ejer- og lejerboligen.

Set i dette lys var Pinsepakken ikke særlig perspektivrig. Pinsepakken forbedrede balancen mellem ejere og lejere her og nu, men Pinsepakken indeholdt ikke et politisk instrument, som løbende gav politikerne en bedre mulighed for at regulere balancen, eller som er mere politisk acceptabelt end de gældende vilkår, næsten tværtimod.

Det er uomtvisteligt, at det var på et hængende hår, at Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre sikrede sig regeringsmagten. Det var tæt på, den borgerlige oppositions ønske om afskaf-

felse af lejeværdien havde vundet så meget genklang i befolkningen, at regeringen ikke kunne fortsætte.

Det er langt fra sikkert, at regeringen næste gang kan vinde valget, hvis de borgerlige igen sætter ind over for ejendomsværdibeskatningen. Vi er formentlig ikke næste gang i en situation, hvor de borgerlige 3 måneder før valget i forening har bakket op om et forslag, der afskaffer huslejekontrollen ved genudlejning af private udlejningsboliger.

De parlamentariske muligheder omkring pinsepakkens vedtagelse var efter afklaringen i det Nordatlantiske enestående. Der kunne dannes flertal til begge sider i Folketinget.

For os var det overordentligt vigtigt, at denne gunstige parlamentariske situation blev brugt til at sikre, at der også fremover på et længere sigt fandtes økonomiske instrumenter, der sikrer en økonomisk balance mellem ejer- og lejerboligen.

Vi mente, - at uanset ejendomsværdibeskatningen er velbegrunnet, - at den burde være højere, at mange økonomer er enige heri, etc.- så vil det ikke lykkes på sigt at bevare den ejendomsværdibeskatning, som vi ser i Pinsepakken.

Vi vurderede, at der var stor sandsynlighed for, at Folketinget efterhånden realiserer De Radikales gamle tanker om helt at fjerne boligen fra selvangivelsen, således at både rentefradraget og ejendomsværdibeskatning gradvis afskaffes.

Dermed ville vi stå i en situation, hvor der ikke fandtes politiske økonomiske instrumenter til at sikre en økonomisk balance mellem ejer- og lejerboligen.

Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti støttede en kapitalgevinstbeskatning. Der var således en mulighed for, at regeringen, såfremt man internt kunne blive enige, kunne gennemføre en sådan lovgivning med venstresiden i Folketinget.

De borgerlige partier afviser traditionelt en beskatning af kapitalgevinster. I hvert tilfælde påpeges, at skal der tales om beskatning af kapitalgevinster, må det også være i sammenhæng med godtgørelser ved kapitaltab.

Da ejerboligpriserne faldt fra midten af 80'erne og frem til starten af 90'erne gennemførte et stort flertal i Folketinget forskellige lettelser i ejerboligens økonomi. Den dyreste løsning var nedsættelsen af lejeværdien fra 2,5 - 2 %, hvilket skønnedes at koste det offentlige 1,5 - 2,5 mia. kr.

På daværende tidspunkt foreslog vi, at der i stedet blev givet en tabskompensation til de boligejere, der måtte sælge med tab. I stedet for at skyde med spredhagl med et middel, der var meget dyrt for det offentlige, og som gavnede alle boligejere, - uanset om de stod over for et salg, - og uanset om dette salg var forbundet med tab, foreslog vi dengang, at man støttede de husejere, der kunne dokumentere et tab.

Hermed vil statskassen undgå det store dræn, som nedsættelsen af lejeværdibeskatningen betød, ligesom en række familietragedier i ejerboligsektoren i højere grad kunne undgås.

Det var derfor ikke fremmed for os, at en kapitalgevinstbeskatning nødvendigvis også bør bindes sammen med en form for godtgørelser ved salg med tab.

Det afgørende er, at der samtidig indføres et konjunkturudjævrende instrument, der har politisk forståelse i ejerboligfolket, hermed er det også nemmere at opnå en forståelse herfor i de borgerlige partier.

En beskatning af kapitalgevinsterne vil give politikerne det instrument, der løbende bedre kan regulere huspriserens reaktion på ændringerne i samfundskonjunkturerne. De hidtidige instrumenter: lejeværdibeskatningen, ejendomsværdibeskatningen eller rentefradraget er eller har vist sig uegnede hertil. Heller ikke ændringer i finansieringsvilkårene for belåning af ejerboligen er

et særligt populært instrument, uanset det drejer sig om kartoffelkur eller ændring af løbetiderne m.v.

Vi antog (desværre kunne vi ikke henvide til en opinionsundersøgelse), at boligejerne ville have en langt bedre forståelse for en beskatning af kapitalgevinster ved salg, frem for en løbende ejendomsværdibeskatning.

Det var endvidere vor antagelse, at mange boligejere finder det meningsløst, at gunstige tider skal tilføje boligindehavere meget store skattefrie gevinster i form af almindelig inflationsregulering af husets anskaffelsespris, og hertil reelle kapitalgevinster.

Vi rettede på denne baggrund en skriftlig henvendelse til finansministeren og til skatteministeren, hvor vi anbefalede at ændre pinsepakken, så der indføres en beskatning af kapitalgevinsterne. Hvis det skulle være i et forlig med de borgerlige, gerne således at en kapitalgevinstbeskatning indføres til gengæld for lettelser i ejendomsværdibeskatningen. Vi understregede, at der ikke var tale om en afskaffelse af ejendomsværdibeskatningen, men en provenueneutral omlægning.

4.8.7. LLO's model for beskatning af kapitalgevinsterne

Vi opstillede en model for beskatning af kapitalgevinsterne. En beskatning af kapitalgevinsterne kunne for eksempel gennemføres med udgangspunkt i regelsættet i den eksisterende avancebeskatning ved salg af private udlejningsejendomme:

Fortjenesten ved salg af parcelhuse skulle opgøres som forskellen mellem afståelsessum og den pristalsregulerede anskaffelsessum, idet både anskaffelses- og afståelsessum omregnes til kontantværdi.

Den pristalsregulerede anskaffelsessum tillægges kr. 6.000 fra anskaffelsesåret, og hvert af de følgende ejerår.

Desuden forhøjes anskaffelsessummen med udgifter til forbedringer, hvor disse har oversteget det faste tillæg på kr. 6.000.

Der beregnes ikke avanceskat af fortjenesten for de første 6 års ejertid. Herefter optrappes beskatningen af fortjenesten ligeligt hvert år, således at efter 12 års ejertid beskattes fortjenesten fuldt ud.

Fortjenesten beskattes med satsen for selskabsbeskatning.

Såfremt ejerboligen sælges med tab, dvs. for mindre end anskaffelsessummen korrigeret for de 6.000 årligt, kompenseres ejeren med en godtgørelse. Godtgørelsen beregnes med selskabsskatteprocentens andel af forskellen mellem afståelsessum og den korrigerede anskaffelsessum.

Forbedringer kan kategoriseres/opgøres enten som i andelsboliglovgivningen eller som i lejelovgivningen.

Vi skitserede kort fordele/ulemper ved nogle elementer af den skitserede model, nemlig:

- et meget anvendeligt konjunkturpolitisk middel til styring af ejerboligpriserne og dermed balancen mellem ejer/ lejerboligen
- en mere generationsretfærdig skat
- en bedre skat for nye ejerboligindehavere, herunder børnefamilierne
- en mere forståelig skat for boligejerne
- sædvanligvis antages en sådan skat at være mobilitetshæmmende

Vi påpegede, at det ikke er påvist, at en beskatning af kapitalgevinsterne er mobilitetshæmmende end skiftende ændringer i værdien af rentefradraget eller i finansieringsvilkårene.

Desuden er det væsentligt, at synligheden af skatten øges, for eksempel ved at den årlige oplysning om den aktuelle ejendomsvurdering i henhold til udviklingen i ejendomspriserne suppleres med en oplysning om den almindelige inflationsregulerede pris og den reale kapitalgevinst.

Den ovenfor skitserede model var kun en ud af mange muligheder for en model for beskattning af kapitalgevinsterne. Flere EU lande beskatter kapitalgevinster. Danmark har tidligere haft en kapitalvindingskat.

Både skatteministeren og finansministeren svarede på vores henvendelse, og begge henviste til de administrative og mobilitetshæmmende problemer knyttet til kapitalgevinstbeskatningen. Skal vi videre ad denne vej må der derfor udføres et afklaringsarbejde som nærmere kan afklare fordele og ulemper ved kapitalgevinstbeskatning.

Senere har det så vist sigt, at både OECD og flere danske økonomer nu anbefaler en kapitalgevinstbeskatning. Desværre for sent i forhold til Pinsepakken.

4.8.8. Boligselskabernes Landsforening og ejer/lejer balancen

Ejer/lejer balancen har været et stående tema for Lejernes LO i mange år. Dens betydning for udviklingen i beboersammensætningen i lejeboligsektoren har vi omtalt mange gange. Det var derfor godt at opleve, at også andre organisationer tæt på lejerne så denne problematik. I 1999 gik Boligselskabernes Landsforening (BL) og Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AER) aktivt ind i denne problemstilling. I et nummer af Boligen fremlagde AER sine beregninger af ejer/lejerbalancen, beregninger som har været diskuteret i Hvidbogssekretariatet, hvor også LLO har sæde.

Beregningerne bekræfter, hvad vi har peget på i flere år. På kort sigt er den almene bolig billigst, men på længere sigt er ejerboligen den mest fordelagtige boligform. At man kan regne sig frem til dette resultat er ikke overraskende. I mange år har mellemindkomsterne stemt med fødderne, ved simpelthen at forlade den almene boligform.

Trods dette resultat kan vi alligevel se økonomer gå ud og ønske en skat lagt på lejeboligen, fordi den efter Pinsepakken er blevet for billig.

Tilbage står nu et opgør mellem fagøkonomerne, hvorledes den rigtige beregning skal udføres.

De beregninger, som f.eks. Venstre har støttet sig til, er kritisk gennemgået i Hvidbogssekretariatet, og der er enighed om, at der er en række fundamentale fejl i beregningerne.

Men vi kommer ikke uden om, at vi mangler en egentlig uafhængig beregning af ejer/lejer balancen, en beregning, der bygger på forudsætninger og en metode, som alle kan være enige om.

4.8.9. Betaling for den boligsociale opgave

I øvrigt er det vigtigt at være opmærksom på, at den manglende balance mellem ejer/lejer bolig enten kan oprettes ved at begrænse gevinsterne i ejerboligen, eller ved at øge de direkte murstenstilskud til den almene bolig, således at huslejen bliver lavere. Tilskuddet til opførelse af almene boliger og det løbende tilskud til betaling af lånene til opførelse af disse boliger, er det såkaldte murstenstilskud til alment boligbyggeri. Dette tilskud modsvarer de indirekte tilskud til ejerboligen.

Oftentimes hører man, selv fra den almene boligbevægelse, boligfolk fortælle, at boligtilskuddet er en betaling for den boligsociale opgave. Intet kunne være mere forkert. Faktisk mangler vi en opgørelse af den betaling for den boligsociale opgave som den almene sektor varetager.

Hvis vi f.eks. forudsætter, at ud af de 490.000 boliger er 25% eller 122.500 boligsocialt anvist kan vi opgøre følgende regnestykke.

De private udlejere kræver for en boligsocial anvisning mindst 18.000 kr. Ganger vi 18.000 kr. med 122.500 får vi et beløb på 2,2 mia. kr. Det er værdien af den boligsociale anvisning. Det er den værdi lejerne i den almene sektor stiller gratis til rådighed for samfundet.

4.9. OECD rapport om det danske boligmarked

I januar 1999 afgav OECD en særlig rapport om det danske boligmarked. OECD økonomer foreslog mindre offentlige "murstenstilskud" til danskernes boligforbrug, mere liberalisering og mere decentralisering.

Vi havde tæt fulgt OECD økonomernes rapportering. Da rapporten blev offentlig, udsendte vi en pressemeddelelse og et notat, der kritisk imødegik OECD økonomernes forslag.

Vi påpegede, at samtidig med, at vi i Danmark fra OECD landene modtager den ene politiske delegation efter den anden, som stort set alle udtrykker beundring for den danske velfærdsmodel, en model som sikrer tryghed og standard i boligforbruget, så anbefaler OECD's økonomer hver gang en politik, som river tæppet væk under denne velfærdsmodel.

OECD økonomernes analyse var i tråd med de mest markedsorienterede økonomers indgang til samfundsøkonomien. Devisen var tilsyneladende: "Jo mere frimarked, jo mere borgerne skal klare sig selv, jo bedre fungerer økonomien og jo bedre har vi det alle sammen."

Ikke nok med det. OECD politikforslag var uden sammenhæng og på en række væsentlige områder baseret på et for løst kendskab til det danske boligmarked.

Hvordan kunne OECD på den ene side foreslå, at folketinget skal afskaffe reglerne om omkostningsbestemt leje i den private udlejningssektor og samtidigt anbefale en mere kommunal bestemt boligpolitik. Er man ikke klar over, at kommunerne i dag frit kan vælge mellem den omkostningsbestemte leje eller en mere fri lejefastsættelse. Faktisk anbefaler OECD på dette område en kraftig centralisering af boligpolitikken.

Hvordan kunne OECD foreslå mere frimarked for lejeboliger af hensyn til mobiliteten, når de nyeste undersøgelser på området viser, at mobiliteten selv i de (få) store billige lejligheder er højere end på det frie ejerboligmarked.

Hvordan kunne man foreslå en liberalisering af lejedannelsen af hensyn til nybyggeriet, når selv de mest markedsorienterede økonomer i Lejelovskommissionen var enige om, at en fri husleje-fastsættelse i de første mange år fremover vil føre til nedgang i den frie byggeaktivitet.

Det undrede os, hvorfor OECD intet skrev om de fordelingsmæssige, demokratiske og sociale hensyn, der lå bag den danske boligpolitik.

Hvorfor understregede OECD ikke klart (f.eks. i opsummeringen), at OECD's egne analyser viste, at det offentlige bruger langt flere penge på at støtte boligforbruget i ejerboligsektoren end i lejeboligsektoren.

Hvorfor fortalte man ikke klart, at det man ønsker er en standardnedgang og nedskæring af danskerne boligforbrug. Både OECD's forslag om et frit lejeboligmarked og en ejerboligbeskatning på 6% i stedet for det nuværende niveau på 2% ville effektivt beskære danskernes boligforbrug og standard, netop den standard man roser klart i indledningen af analysen.

På sin vis er der mange gode pointer i analysen. Selv om boligforbruget og standard ligger godt internationalt set, er der problemer på det danske boligmarked. Fordelingsmekanismerne, gennemsigtighed og demokrati skal forbedres og styrkes. Desværre vinder OECD økonomernes liberalistiske grundsyn, når politikanbefalingerne skal skrives.

OECD analyse vandt ikke gehør hos regeringen. Boligministeren kaldte den ubrugelig, og da OECD økonomerne også havde foreslået en forhøjelse af beskatningen af boligejerne, var den borgerlige presse i vildrede.

4.10. Stafetten

Nævnet for Etnisk Ligestilling forespurgte, om Lejernes LO i Danmark ville modtage Stafetten for år 2000. Hovedbestyrelsen sagde ja tak.

Med det europæiske år mod racisme i 1997 blev det danske stafetinitiativ startet. Idéen byggede på at give virksomheder, organisationer og enkeltpersoner lejlighed til at gribe en stafet - at iværksætte et initiativ for at fremme den etniske ligestilling i Danmark. Nævnet for Etnisk Ligestilling har siden 1998 været tovholder for stafetinitiativet og de årlige stafetkonferencer.

Etniske minoriteter i Danmark er fortrinsvis lejere. Holdningsmæssige barrierer blandt udlejere og lejere vanskeliggør adgang og forståelse for minoriteterne i lejesektoren. Problemerne med koncentration af etniske minoritetsgrupper hæmmer integrationen og tolerancen fra danskere.

Med overskriften "Kendskab giver venskab" tog organisationen imod stafetten i marts 2000.

Vi arbejder med forslag som "Blind date", der organiseret fører forskellige grupper sammen, fremme af samtaler og interessefællesskaber, organiseret af afdelingsbestyrelser og beboerrepræsentationer, samt under overskriften "Velstand uden Velfærd" skal vi høre en ny underklasse i Danmark, og sætte fokus på børns levevilkår. Ofte er børn de bedste til at formidle kontakt og gode naboforhold.

Vi planlægger tillige på at fremstille nogle pjecer på forskellige sprog, der skal orientere om lejerens rettigheder samt problemer med husorden m.v. Dertil en omtale i Vi lejere.

4.11. Erfaringsopsamling fra brandsteder

Organisationen fik i november måned 1998 en henvendelse fra Københavns Brandvæsen om de problemer, der tilknyttede sig til en tagbrand på Amager Fælledvej i april måned 1996 vedrørende undertage udført af fiberarmeret bitumendug. Ved branden nedbrændte 1000 kvm tagetage i løbet af 10 minutter, hvilket forårsagede omfattende brand- og vandskader i de underliggende etager og resulterede i, at beboerne i ejendommens 60 lejemål blev genhuset i 3-6 måneder.

Branden havde - set i forhold til "normale" tagbrande - et ualmindeligt brandforløb i relation til omfang, intensitet og brandspredning. Branden udviklede sig meget hurtigt med en meget stor varmeintensitet, og der skete brandspredning til underliggende etager på grund af nedfald af brændende bitumendråber. Branden viste også, at der er brandmæssige problemer med brandkammer, der ikke er ført op i tæt forbindelse med undersiden af den yderste tagkonstruktion om med brandspredning via ventilationskanaler fra lejlighederne, der er ført gennem tagrummet.

Efterfølgende undersøgelser foretaget af Københavns Brandvæsen pegede på, at hovedårsagen til dette ualmindelige brandforløb skyldtes anvendelsen af ovennævnte undertag.

Københavns Brandvæsen forsøgte på baggrund af undersøgelsens resultat at rejse en debat omkring tilpasning af bygningsreglementets krav med hensyn til de brandtekniske egenskaber af undertage, i såvel fagblade som gennem det faglige kontaktudvalg til Boligministeriet. Ministeriet var ikke positiv for at følge dette op, ved at tilpasse bygningsreglementets bestemmelser, med henvisning til, at problemet ikke var underbygget af tilstrækkelig dokumentation/statistisk materiale, og at der ikke repræsenterede en personrisiko i tilfælde af brand.

Boligministeriets indstilling kan naturligvis diskuteres, men det er indiskutabelt, at vi på skadesteder i Danmark - populært sagt - vader rundt i erfaringer m.h.t. byggematerialer og byggetoder, uden at nogen ulejliger sig med at samle dem op endside systematisere dem.

På opfordring fra Lejernes LO formulerede Københavns Brandvæsen et forprojekt vedrørende systematiseret brandstedsundersøgelser/erfaringsopsamling fra brande og ansøgte Grundejernes Investeringsfond om støtte.

Det overordnede mål var at kunne bidrage med systematiserede erfaringer fra brande i forbindelse med udfyldningen af det brandmæssige lovområde, alternativt at bidrage til udarbejdelse af brandtekniske vejledninger og holdningsbearbejdende oplysningskampagner.

Målsætningen for forprojektet skulle afdække teorier og metoder til systematiseret dataopsamling fra brande, for derigennem at kunne dokumentere samfundsøkonomiske gevinster/tab ved anvendelse af brandmæssigt egnede/uegnede byggematerialer og byggemetoder. Målsætningen betragtes som værende opfyldt, såfremt der i afrapporteringen kan skitseres en model til systematiseret dataopsamling fra brande, der kan vise en korrelation mellem antal/omfang af brande og anvendte byggematerialer/byggemetoder.

Målsætningen skulle på langt sigt medvirke til udviklingen af en landsbaseret model til systematiseret erfaringsopsamling fra skadesteder - eventuelt som en integreret del af Redningsberedskabernes udrykningsstatistik (RUS).

En vigtig forudsætning for målopfyldelse var, at der var en bred opbakning bag projektet, således at det kunne sikres at myndigheder, institutioner og interessegruppe samordnede indsatsen mod et fælles mål. Til projektet skulle tilknyttes en følgegruppe, der skal fungere som "mentor". I denne følgegruppe sidder Lejernes LO.

Grundejernes Investeringsfond støttede forprojektet med 375.000 kr. Der blev ikke ydet tilskud fra By- og Boligministeriet, som heller ikke kunne finde en repræsentant til at sidde i følgegruppen.

Projektet viste, at næsten alle brande er enestående i relation til arnested, brandbelastning, ventilationsforhold, opbygning, indretning og drift af bygning, byggematerialer og byggemetoder etc. Problemet med systematiseret erfaringsopsamling er edb-mæssigt at beskrive alle disse forhold og under den unikke overflade, at finde ligheder og korrelationer.

I dag registreres alene hvor mange brande brandvæsenerne rykker ud til og hvor mange strålerør der er brugt. I Danmark er der ca. 18.000 brande om året, og vi vader, billedligt talt, rundt i erfaringer på skadestederne uden at der er nogen der ulejliger sig, endsige nogen der har ansvaret for at samle dem op. Vi ved dårligt nok hvorfor brande opstår, hvorfor de får det omfang de gør osv. I betragtning af at de samlede omkostninger til brand, direkte såvel som indirekte, årligt beløber sig til 5-10 mia. kr., hvortil kommer immaterielle omkostninger i form af tabt livskvalitet for de personer, der bliver involveret i brand, er det tankevækkende, at der ikke bruges flere ressourcer på erfaringsopsamling og forebyggelse.

En detaljeret dataopsamling vil give mulighed for en mere målrettet indsats i forbindelse med dimensionering af beredskaberne, samt udgøre basis i forbindelse med risikobaseret analyse/brandsyn, bidrage med erfaringsdata i forbindelse med udarbejdelse af brandtekniske vejledninger og holdningsbearbejdende oplysningskampagner.

Under projektet søgte man oplysninger fra andre lande, bl.a. London, New York og Boston, Sverige og Norge, hvortil der blev foretaget studierejser. Desuden har Københavns Brandvæsen indtil nu haft kontakt med ca. 100 brandvæsner, universiteter, offentlige instanser etc. verden over for at undersøge, hvordan registrering af brande foregår.

En gennemgående erfaring er, at der er en meget lav grad af IT-anvendelse i brand- og redningstjenesterne overalt i verden. Registrering foregår langt overvejende på papirrapporter, og der ligger derfor et stort arbejde i at indkode alle informationer på database, således at der senere er muligt at trække de informationer, man ønsker.

I forbindelse med så omfattende brande fik vi den erfaring, at mange "sparer" indboforsikringen væk. Der blev foretaget en rundspørge blandt beboerrepræsentanter, og deres vurdering var, at 40-50% af lejerne ikke havde en minimal forsikring. Der blev oplyst fra en repræsentant i en ejendom, hvor der havde fundet en brand sted at der stadig ikke var tegnet forsikring af ca. 25% af lejerne.

By- og Boligministeriet har ikke taget dette oplæg til sig, og taget ansvar for at erfaringsopsamlingen bliver sat i system, og at den viden efterfølgende ses i sikre byggemetoder samt stillingtagen til byggematerialer.

Nogle konkrete brande i beboelsejendomme var anledningen til, at Lejernes LO tog dette vigtige emne op, og bl.a. behandlede det i medlemsbladet Vi lejere.

I Storkøbenhavn blev beboerrepræsentanter og afdelingsbestyrelsesmedlemmer inviteret til et møde på Københavns Brandvæsen, hvor projektet blev gennemgået. Der var fuld opbakning til kravet om, at dette skulle videreføres.

Organisationen har sendt den omfattende rapport til alle boligudvalgets medlemmer i folketinget, så ansvaret for det videre arbejde skal følges op fra politisk side.

På ca. 10 minutter blev en lokal tagbrand til en så omfattende tagbrand, at en hel blok med 200 boliger var i brand. Det var en nyistandsat ejendom med nyt underlag. Dette underlag er brugt i mange byfornyeede ejendomme, så en afvisning af dette arbejde er uforsvarligt.

4.13. El-liberaliseringen

4.13.1. Overvejelser om ny elinstallatørlov

Organisationen rettede henvendelse til By- og Boligministeren i september 1999, da vi blev bekendt med, at ministeriet overvejede en ny elinstallatørlov, hvori der skulle indgå konkurrence-skærpelse og lempelse på visse områder for, hvor personer som ikke arbejder for autoriseret elinstallatører udvider det arbejdsfelt, hvor der kan udføres elarbejde.

Vi pegede på den risiko forbrugerne bliver udsat for, og ønskede oplysninger om, hvilke overvejelser ministeren havde gjort for at få forbrugerne beskyttet.

Ukyndig omgang med elinstallation er en åbenbar risiko for forbrugerne, som kan pådrage sig skader fra mindre chok, invaliditet til dødsfald. Tabt arbejdsevne, fravær fra arbejdspladsen med løn- og produktionstab er blandt de faktorer, som indgår i en erstatningssag.

Som reglerne er i dag, har elinstallatøren en forsikring, som ved ulykke skal dække personer og materiel.

Vi påpegede, at såfremt det lovliggøre, at personer uden kyndig baggrund kan udføre tilslutningsarbejder, og en boligorganisation lader en ansat, uden kyndig kendskab til el, udføre tilslutningsarbejder som komfur, vaske- og opvaskemaskiner, kan boligorganisationen - øvrige lejere - pålægges at forsikringsdække de ansatte. Denne risiko bør man ikke efter organisationens opfattelse pålægge boligorganisationen og de øvrige lejere.

Når man ikke kan finde anden begrundelse til en brandårsag, siges ofte, at det var defekte elinstallationer. Når personer kommer til skade ved brug af elapparater, registreres ulykken efter at skaden er sket. Tidligere skulle elektriske brugsapparater godkendes, før de kom i salg. Autoriserede elinstallatører udfører elarbejde med faglærte elektrikere. Forbrugernes sikkerhed lempes af hensyn til markedets priser og afsætning, og borgerne har ikke samme garanti for, og derved kan ansvarsplacere - hvis skader på ting eller personer opstår.

4.13.2. Forsyningsliberalisering og lejerne

Folketinget har i 1999 og 2000 vedtaget to nye love for forsyningsvirksomhed af energi. Lov om elforsyning senere med ændringsforslag, og Lov om varmforsyning og lov om naturgasforsyning.

4.13.2.1. Fakta om det frie elmarked

Folketinget vedtog i 1999 den nye lov om elforsyning. Loven er et led i gennemførelsen af den tidligere på året indgåede aftale om en lovreform for elsektoren. Udover en ny elforsyningslov omfatter reformen nye love om CO₂-kvoter for elproduktion, regler for tilskud til elproduktion og udnyttelse af vedvarende energikilder samt ændring af varmforsyningsloven.

Loven fastslår en relativ hurtig udvidelse af markedsadgangen. Således skal alle elforbrugere senest den 1. januar 2003 kunne vælge leverandør af elektrisk kraft.

Markedsadgangen bliver som følger:

| Tidspunkt | | Årsforbrug | Antal kunder |
|-----------|---|------------|--------------|
| Dags dato | > | 100 GWh | 8 |
| 1/4-2000 | > | 10 Gwh | 175 |
| 1/1-2001 | > | 1 GWh | 1.700 |
| 1/1-2003 | | alle | 2.950.000 |

1 Gwh = 1 mio. kWh

En gennemsnits lejlighed, der ikke anvender el til opvarmning, har et årsforbrug på 2.000 kWh.

En gennemsnits villa, der ikke anvender el til opvarmning, har et årsforbrug på 4.000 kWh.

Kriteriet for det frie valg af leverandør er forbruget pr. forbrugssted og ikke f.eks. det samlede forbrug i en virksomhed. Det gælder også for boliger således at boligenhederne skal ligge inden for samme matrikel, eller tilgrænsende boliger kan betragtes som en samlet enhed.

Udover ovenstående markedsadgang har virksomheder med egen elproduktion ret til at levere den producerede kraft til egne faciliteter eller datterselskaber. Dette gælder også for ejere af vindmøller.

Den hidtidige lovgivnings bestemmelser om prioriteret produktion, hvorefter enhver forbruger har pligt til at aftage en forholdsmæssig andel af elproduktionen fra visse miljøvenlige produktionsanlæg, videreføres i den nye lov.

Som noget nyt indføres et marked for vedvarende energi primært elektricitet produceret ved hjælp af vindmøller eller biobrændsel. Dette vil ske i form af handel med de såkaldte VE-beviser. Mængden af VE-beviser vil blive fastsat med henblik på opfyldelse af elreformens mål om, at 20% af elforbruget ultimo 2003 skal dækkes af VE-elektricitet.

Hvorledes systemet med VE-beviser i forhold til elforbruget skal håndteres rent praktisk, er endnu ikke afklaret.

4.13.2.2. Liberalisering af varmforsyning og naturgasforsyning

I januar 2000 fremsatte Miljø- og Energiministeriet et forslag til en ny varmforsyningslov og gasforsyningslov. Lovforslagene trådte i kraft den 1. juli 2000. Ændring af varmforsyningsloven og gasforsyningsloven er en del af "energireformen".

Ifølge gasforsyningsloven bliver den første markedsåbning på 30%. Det indebærer at kun de centrale kraftværker, og et meget beskedent antal decentrale kraftvarmeværker og erhvervsvirksomheder får markedsadgang.

Forslaget til ny varmforsyningslov åbner ikke op for konkurrence. Forslaget indeholder f.eks. stadig en række planlægningsbestemmelser, der giver mulighed for at fastlægge, hvilken type af kollektiv varmforsyning, der skal være i et område.

Det grundlæggende princip i varmforsyningsloven er fortsat, at en kollektiv varmforsyningsvirksomhed økonomisk skal "hvile i sig selv". Dog åbnes der mulighed for, at private kan eje og drive anlæg med fortjeneste for øje, hvis det vel at mærke drejer sig om anlæg baseret på biomasse og sol- og jordvarme.

Den nye reguleringsmekanisme, der skal træde i konkurrencens sted, som tilskyndelse til en fortsat effektivisering, er "indtægtsrammer". Der vil kunne fastsættes såvel generelle som individuelle indtægtsrammer. Systemet indføres for at tilskynde varmforsyningsvirksomhederne til at blive mere omkostningseffektive. Rammerne kan strammes løbende. En virksomhed, der holder sig inden for rammerne, kan anvende "overskuddet" til investeringer eller betale det tilbage til forbrugerne.

Der indføres en mulighed for at lægge et loft over varmepriserne fra anlæg, der drives kommercielt samt anlæg baseret på affald. Ligeledes kan ministeren fastsætte regler for omkostningsfordelingen mellem affald og varme på affaldsbaserede varme- og kraftvarmeanlæg.

Der gives ministeren en mulighed for at fastsætte nærmere regler for varmeprisens fordeling på faste og variable elementer. Det fremgår af bemærkningerne til udkastet, at bestemmelsen er indført for at sikre, at tariffen tilskynder til energibesparelser.

Til regulering af elmarkedet samt som tilsyns- og klagefunktion på energiområdet er der oprettet et særligt Energitilsyn under Konkurrencestyrelsen. Det er stadigvæk Energiministeriet og Energistyrelsen der varetager de overordnede politiske opgaver og giver bevilling til kraft/varmeproduktion samt nye højspændingssystemer.

Det nye Energitilsyn er sammensat af personer, der ikke direkte er involveret i branchen, men som har stor viden og indsigt i branchen og dansk energipolitik. Der er ingen repræsentanter fra kunde- eller forbrugerorganisationer i det nye Energitilsyn.

Handlen med elektricitet er underlagt de almindelige konkurrencelove og tilsyns- og klagefunktionen varetages af Konkurrencerådet.

4.13.2.3. Deregulering i etaper

Ser man el-, varme- og gasforsyningslovene under ét med liberaliseringsbrillerne på, tegner der sig et billede af en energisektor, der kommer til at fungere under meget forskellige betingelser. Elmarkedet slippes løs, gasmarkedet dereguleres langsomt, og det kollektive varmemarked forbliver et område, hvor central planlægning og priskontrol - og ikke markeds kræfterne - er styringsmidlerne.

Uanset disse forskelle i de tre nye energilove, må man antage, at "energireformen" medfører effektiviseringer i alle tre sektorer. Lovene indeholder bestemmelser om regulering af de ikke-konkurrenceudsatte virksomheders indtægter, og erfaringerne fra elsektoren har vist, at mange selskaber under indtryk af den kommende liberalisering også selv iværksatte effektiviseringer.

4.14. TV Valg - Brugerindflydelse på fællesantenneanlæg og programvalg

Kabel-net brugerne havde i august 1999 mulighed for at sammensætte programpakken for de næste 2 år. Det var Gallup Instituttet som forestod afstemningen for Tele Danmark Kabel TV.

Afstemningen var igangsat på grundlag af en bekendtgørelse fra Forskningsministeriet af 2. oktober 1996. Afstemningen fandt sted i 14 amter samt København og Frederiksberg kommuner. Derudover afstemmes i de enkeltejede Tele Danmark anlæg, der er etableret udenfor det landsdækkende net. Stemmeberettigede var husstande, der inden 31. maj 1999 havde indgået aftale om tilslutning til et kabelnet, der ejes af Tele Danmark Kabel TV.

Havde man egen hovedstation kunne der ved nyvalg af programmer blive tale om ekstraomkostninger til evt. forstærkere, paraboler eller ligende.

Der kunne afstemmes på op til 20 TV programmer og 17 radioprogrammer. Der var reserveret nogle kanaler til minoritetsprogrammer.

Der blev udsendt en ny bekendtgørelse den 11. juni 1999, som ville ændre reglerne fremover på følgende punkter: Brugerafstemning til kommercielle anlæg fastholdes til 2 år, hvorimod brugerejede anlæg ikke tvinges til at gennemføre afstemninger. Der stilles ikke krav om antal programmer, og afstemning for Tele Danmark bliver kun vejledende.

Der skulle også betales KODA afgift. KODA vederlaget er betaling for komponistrettigheder i radio og TV programmer. I 1997 var beløbet sat til 30 øre om året for et TV program der inde-

holder mindre end 10% musik af sendefladen, og 1,50 kr. for programmer der sender mere end 10%.

KODA vederlaget for 1998-99 var på afstemningstidspunktet endnu ikke besluttet. De vil blive opkrævet af Tele Danmark TV, når de nye afgifter forelå.

CopyDan programmerne koster i gennemsnit 60 øre om måneden. Der er 159 programmer til afstemning, og de forskellige afgifter fremgår af de enkelte programmer.

I brugerejede fællesantenneanlæg med egen signalforsyning skal der ikke gennemføres afstemninger om programindhold i fællesantenneanlægget. Det betyder, at de almene afdelinger og større beboerforeninger med eget anlæg kan træffe beslutninger om programmer i fællesantenneanlægget på almindelige afdelings- og beboermøder. Der er altså ikke længere krav om selvstændige skriftlige afstemninger. I stedet respekteres det almindelige beboerdemokrati i afdelingerne.

4.15. Forslag om fremme af besparelser i energiforbruget

I februar 2000 modtog organisationen et høringsudkast til lovforslag til fremme af besparelser i energiforbruget.

Vi anførte, at vi delte synspunkterne, som fremgik i energihandleplanen Energi 21 for nedbringelse af energisektorens belastning af ydre miljø. Organisationer er meget opmærksom på, at boligerne udgør en særlig stor gruppe af energiforbrugere, hvor en målrettet indsats kan bidrage væsentligt med en halvering af CO₂ udledningen inden år 2030 som formuleret i regeringens energihandleplan Energi 21.

Vi anbefalede en mere målrettet indsats, hvor forhandlingsstrukturene, som ligger inden for lejeboligerne i dag, udnyttes. I det private udlejningsbyggeri ligesom i den almene boligsektor, kan indsatsen for nedbringelse af energiforbruget forstærkes, bl.a. ved at man til forhandlingsmøderne om drift og energi af bebyggelserne tager det med på dagsordenen og, fx ved forhandling om aftalt boligforbedringsarbejder i privat udlejningsbyggeri tager det op.

Vi anbefalede, at man overvejede en konsulentordning, som det ses i aftalt boligforbedring, hvor et samarbejde mellem den private udlejerorganisation, Ejendomsforeningen Danmark, og Lejernes Landsorganisation organiserer en konsulenttjeneste.

Vedrørende afsnittet om tariffer og betaling for energiforsyning, ønskede vi at forbrugerinteressen for større omkostningsbevidsthed understregedes. Ved brug af det nye udliciteringsmarked, som er besluttet, hvor elforsyningen efter år 2003 ved liberaliseringen er stillet frit, skal det være muligt for aktive forbrugere at påvirke elkøbet ved udbud blandt flere.

De faste omkostninger ved produktionen af el, gas og varme skal fremgå, således at konkurrencedygtigheden kan vurderes af forbrugeren ved frit køb. Energisektorens økonomiske konkurrenceevne skal afspejle prisen, hvorfor både den variable og faste omkostning ikke må sløres.

Vi beklagede, at der ikke i de udvalg, der har tilsyn med disse forbrugerinteresser, er repræsentation fra energikøberne, som fx Lejernes LO, der repræsenterer lejere.

Vi anførte endeligt, at man bør overveje om uenigheder mellem ejer og lejer til anbefaling af konkrete forslag til nagelfaste anlæg skal kunne indbringes for huslejenævnet, i det private boligbyggeri, og beboerklagenævnet, i det almene boligbyggeri. Fordelen herved er, at man med en relativ hurtig indsats kan få afklaret hensigtsmæssigheden i det stillede forslag, samt her tvangsinstrumenter i det omfang, det er nødvendigt, for at gennemføre en aktivitet på dette område i det private udlejningsbyggeri.

