Danskernes Historie Online
Danske Slægtsforskeres Bibliotek

Dette værk er downloadet fra Danskernes Historie Online

Danskernes Historie Online er Danmarks største digitaliserings-projekt af litteratur inden for emner som personalhistorie, lokalhistorie og slægtsforskning. Biblioteket hører under den almennyttige forening Danske Slægtsforskere. Vi bevarer vores fælles kulturarv, digitaliserer den og stiller den til rådighed for alle interesserede.

Støt vores arbejde – Bliv sponsor

Som sponsor i biblioteket opnår du en række fordele. Læs mere om fordele og sponsorat her: https://slaegtsbibliotek.dk/sponsorat

Ophavsret

Biblioteket indeholder værker både med og uden ophavsret. For værker, som er omfattet af ophavsret, må PDF-filen kun benyttes til personligt brug.

Links

Slægtsforskernes Bibliotek: https://slaegtsbibliotek.dk
Danske Slægtsforskere: https://slaegt.dk

JUBILÆUMSSKRIFT 1899-1999

Grundejere gennem 100 år



Udgivet af

Jydske Grundejerforeninger

Grundejere gennem 100 år

Jubilæumsskrift udgivet af Jydske Grundejerforeninger

Udgivet af Jydske Grundejerforeninger,
Fredensgade 30, 8000 Århus C, tlf. 86 18 51 55,
i forbindelse med 100 års jubilæet 1999.

Redaktion og tilrettelægning
K. James Andersen
Mogens Weinreich.

Layout/tryk
Vitten Bogtryk.

Omslag
Tine Bagge Lautrup.

Fotos
Brønsby Foto
Lokalhistorisk Samling, Århus
Det lokalhistoriske Arkiv i Herning
Aarhus Byhistorisk Udvalg.

Oplag
8000 stk.

INDHOLD

Ønskes: En europæisk tilpasset lejelov . . . . . Side 5
Af Jydske Grundejerforeningers formand Gert Sauer

Stiftende møde, mens boerkrigen brød ud . . . . . Side 7
Af journalist Mogens Weinreich

Et jubilæum forpligter . . . . . Side 11
Af by- og boligminister Jytte Andersen

Vanskeligt at fjerne indførte reguleringer . . . . . Side 13
Af fhv. boligminister Flemming Kofod-Svendsen

Fra junglelov til lovjungle . . . . . Side 15
Af professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen

Fremtidens bolig og ejer/lejer problematikken . . . . . Side 19
Af vicedirektør ved Instituttet for Fremtidsforskning, Johan Peter Paludan

Hærværk og husfredens lejehistoriske rolle . . . . . Side 23
Af professor. dr. jur. Ole Fenger

Fra liberale lejelove til socialisme . . . . . Side 25
Af advokat Erik Aagaard Poulsen

SBS Byfornyelse . . . . . Side 28

60 års lovregn i dansk boligpolitik . . . . . Side 39
Af forh. statsaut. ejendomsmægler Martin Jespersen

Lavvande i kassen dæmpede aktiviteten . . . . . Side 45
Æresmedlemmerne Johs. Bech-Nielsen og Poul Edlund fortæller.
Af journalist Mogens Weinreich

Ofte mere politik end lovgivning. . . . . Side 47
Samtale med tidl. formand, advokat Mogens Maltha Rasmussen.
Af journalist Mogens Weinreich

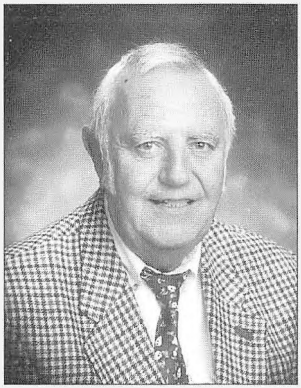
Omkostningsbestemt jura for viderekomne . . . . . Side 49
Samtale med tidl. formand, advokat Torben Rasmussen.
Af journalist Mogens Weinreich

Behov for nyvurdering af boligudlejningsmarkedet . . . Side 51
Af Realkreditrådets formand, koncerndirektør Mogens Munk Rasmussen

Forsikringsordning med stordriftens fordele . . . . . Side 55
Af direktør K. James Andersen, Jydske Grundejerforenings forsikringsudvalg

Danske Boligministre siden 1947 . . . . . Side 57

Ønskes: En europæisk tilpasset lejelov



Af formanden for Jydske Grundejerforeninger, statsaut. ejendomsmægler M.D.E. Gert Sauer.

1899? Det var dengang:

- da lejernes fælles toiletter (retirader) var gemt bag to tremmedøre i gården.
- da opvarmning skete ved, at man i brændeskuret i kælderen hentede kul og koks, og hvis kakkelovnen ikke kunne magte hele lejligheden blev ens påklædning tilpasset årstiden.
- da et vaskeri var en gas- eller brændeopvarmet gruekedel i kælderen, og tumbleren en snor imellem to stolper i gården eller på loftet.
- da personlig hygiejne var henvist til etagevask ved køkkenvasken.
- da vi ikke havde lejerestriktioner og dermed et righoldigt udvalg af ledige lejligheder, og dengang en aftale var en aftale.

Alt dette er forlængst glemt eller fortrængt af de fleste.

I forbindelse med udbruddet af 2. verdenskrig, indførte man for første gang mærkbare restriktioner på lejelovsområdet. Der blev dog lagt megen vægt på at understrege, at der kun var tale om midlertidige restriktioner, underforstået, de skulle naturligvis bortfalde, når krigens rædsler var overstået. Der gik ikke 100 år, før dette løfte var glemt. Der gik som bekendt 6 år, for på intet tidspunkt efter verdenskrigens afslutning har der været taget politisk initiativ til en afvikling af det, som i dag benævnes som Europas mest restriktive lejelovgivning.

Netop i år kan denne midlertidige lejelov fejre 60 års jubilæum. Den eneste forskel fra dengang og til i dag er, at loven i dag er ganske betydeligt mere omfattende. Som noget helt uhørt i Vesteuropa, har Danmark som det eneste land opretholdt en krigsrationering. Men ikke nok med det, man har ved enhver given lejlighed, ensidigt til gunst for lejerne udbygget restriktionerne og udvidet lovens bureaukratiske indhold, således at vi i dag har et kludetæppe af regler så indviklede, at selv landets klogeste hoveder på dette område og tilmed landets domstole, gang på gang er uenige om, hvorledes reglerne skal fortolkes og administreres.

Misbrugt beskyttelseslov

Det har helt givet passet venstrefløjen at opretholde denne reguleringsventil, som har gjort det muligt igennem alle årene at pålægge nogle få (udlejerne) at give store personlige årlige og skattefrie tilskud til de mange (lejerne), således at politikerne selv fik mere plads til at kunne pålægge den samlede befolkning nye skatter og afgifter. Denne beskyttelseslov, med indbygget maximalprissystem, er systematisk blevet misbrugt i en sådan grad, at opførelse af privat boligbyggeri efterhånden helt er indstillet. En økonomisk katastrofe for landet, fordi vi i stedet fik en kolossal offentligt finansieret almennyttig sektor, som nu truer med økonomisk at tvinge landet i knæ, uden at sektorens lejere bor billigere end lejerne i private lejligheder.

Må det være vort ønske, at vi senest ved årtusindskiftet:

får afkriminaliseret det at være privat udlejer.

får en europæisk tilpasset sammenlignelig og normal lejelovgivning efter nutidens forhold.

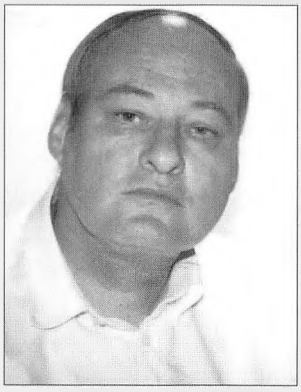
får fjernet bureaukratiet og barnepigementaliteten i den nugældende lovgivning.

Tak til alle, som har gjort det økonomisk muligt for os at udgive dette festskrift, og til alle de grundejere, som stadig støtter bevægelsen i troen på, at fornuften og retfærdigheden på et tidspunkt må sejre.



Haandværkerforeningen i Paradisgade i Århus var ramme om Fællesforeningen af Jydske Grundejerforeningers stiftende delegeretmøde den 24. september 1899.
Billedet er fra samme periode.

Stiftende møde, mens boerkrigen brød ud



Fællesforeningen af Jydske Grundejerforeninger kom til verden en stormvejrsdag, hvilket efterfølgende har vist sig uden symbolik. Kalejdoskop over 100 års virksomhed under omskiftende forhold.

Af Mogens Weinreich

Mens det 19. århundrede nærmede sig sin afslutning, udviklede en konflikt i de hollandske besiddelser i Sydafrika sig til den efterfølgende boerkrig. Den 24. september 1899 kunne man læse i aviserne, at regeringen i Transvaal havde afslået et engelsk territorialkrav.

Hvad der samme dag optog sindene, var Dreyfus-affæren i Frankrig, hvor den degraderede og deporterede kaptajn Alfred Dreyfus kæmpede for at få sin sag genoptaget. Men først fem år senere fik den spiondømte Dreyfus genoprejsning.

I Danmark skabte en voldsom storm store problemer for færgefarten, som måtte indstilles i Lillebælt, hvor vandstanden var fire fod under det normale. Men det afholdt alligevel ikke kreditforeningerne fra at samles til et møde i København for på foranledning af indenrigsministeren at drøfte oprettelsen af en central-kreditforening og etablering af en fælles obligation.

Den 24. september 1899 savnede således ikke begivenheder hverken globalt eller lokalt, hvilket fik en yderligere understregning i Haandværkerforeningen i Århus. Her så Fællesforeningen af Jydske Grundejerforeninger dagens lys ved et stiftende delegeretmøde. Repræsentanter for 10 grundejerforeninger var mødt frem for at gennemgå de vedtægter, et udvalg nedsat det forudgående år havde udarbejdet. Ifølge Aarhuus Stiftstidende, som avisen dengang hed, blev der gået grundigt til værks. Delegeretmødet indledtes kl. 9, og først seks timer senere var den sidste vedtagelse truffet og en bestyrelse, der senere konstituerede sig med Johan Pedersen som formand, valgt.

Det var også Johan Pedersen, overretssagfører i Århus, der havde været den udfarende kraft i det forudgående udvalgsarbejde, og som i sin velkomst gav udtryk for, at "den Forening, der er under Dannelse, vil få stor Betydning".

De mellemliggende 100 år har ikke dementeret denne profeti!

Et medlem af det forberedende udvalg, branddirektør J.S. Møller, Randers, fremhævede i et andet indlæg betydningen af, at "Repræsentanter for Grundejere vil blive samlet aarlig for at udveksle Tanker om, hvad der ligger dem på Sinde". Denne lyriske udlægning blev omformet til en mere kontant formålsparagraf, der fastslog, at "Foreningen har til Formaal ved Sammenslutning af Grundejerforeningerne i de jydske Købstæder og Handelspladser at fremme de Interesser, der er fælles for disse".

Rotteresolution

Det stiftende delegeretmøde vedtog på foranledning af Viborg Grundejerforening også den første resolution, som fik følgende ordlyd: "Fællesforeningen af jyske Grundejerforeningers Delegeretmøde udtaler sin Tilslutning til de af Komiteen til Fremme af Rotternes rationelle Udryddelse udfoldede Bestræbelser og opfordrer Lovgivningsmagten til at fremføre en Lov om Foranstaltninger mod Rotter".

Men rotteplagen, der tilsyneladende var ret udtalt på det tidspunkt, lagde trods alt ingen dæmper på appetitten ved den afsluttende festmiddag på Hotel Royal.

De hygiejniske forhold udviklede sig alligevel i den rigtige retning. Ved grundejernes delegeretmøde i 1901 i Randers

havde vandklosetterne holdt deres indtog via England, og det blev omtalt, at der var etableret træk-og-slip i Nakskov, Fredericia og Aalborg - samt på et enkelt hotel i Horsens. Ved samme møde blev det betegnet som "en middelalderlig overlevering ", at grundejerne skulle renholde gaderne ud for deres ejendomme og bestrø fortovene i glat føre. Der blev i denne sammenhæng talt om "hoveri for det offentlige". At der blev gået konsekvent til værks fra myndighedernes side vil fremgå af, at der vankede rettergang og bøder, hvis grundejerne ikke rykkede ud med skovl, kost og ishakke, og mange ellers hæderlige mennesker kom til at figurere i politiets strafferegistre, hvis de ikke efterlevede deres renholdelsespligter til punkt og prikke.

Selv om Danmark opretholdt sin neutralitet under 1. verdenskrig og bortset fra sønderjyderne ikke var involveret i krigshandlinger, blev delegeretmødet i 1914, som skulle have fundet sted i Grenå, aflyst. Men det følgende år mødtes de delegerede alligevel i Grenå, hvor den lokale formand, fabrikant A. Bilde, insisterede på værtskabet med den begrundelse at "nu skulle Grundejerne se, at den lille By var et Besøg værd". Grenå tog imod grundejerne en varm sommerdag, som fik en stor del af de delegerede til at søge ned til den fristende strand ved badehotellet frem for at deltage i en køretur i omegnen. Under køreturen støvede det så meget, at deltagerne ved hjemkomsten lignede "melede bagersvende".

Damerne måtte vente

I det hele taget blev der fra værtsbyernes side udfoldet betydelige bestræbelser for, at delegeretmøderne skulle føle sig godt modtaget. Ved 25 års jubilæet i Aalborg var der arrangeret flagallé fra banegården og frem til bestemmelsesstedet Odd Fellow Palæet. Men der skulle forløbe yderligere 25 år, før ledsagende damer fik adgang til at deltage i festlighederne !

I sin beretning ved jubilæumsmødet sagde formanden, direktør R.P. Hegelund, Aalborg, blandt andet:

"Jeg tror, det havde set dårligt ud for Grundejerstanden i Danmark, såfremt vi ikke havde haft en Organisation, som tidligt og silde havde stået Vagt om vore Interesser, idet jeg samtidig vil understrege, at vi ingen sinde har søgt at snylte på Staten eller vore Medborgere, men at vi altid har søgt at varetage vore berettigede Krav samt værnet om de Rettigheder, vi selv har erhvervet".

Efter disse jubilæums-betragtninger blev det igen hverdag i fællesforeningen, som i mellemkrigsårene solidariserede sig med det betrængte landbrug. Den fælles front af grundejere i by og på land kom blandt andet til udtryk ved delegeretmødet i Frederikshavn i 1931, da der ifølge referatet "blev blæst til kamp mod grundskylden og til forsvar for realkreditten". Situationens alvor blev yderligere understreget ved, at byggeriet på det nærmeste var gået i stå.

Krigens følger

Men også fra anden side tonede truende skyer frem i horisonten. Mens der på delegeretmøderne blev talt om tyngende skatter, øget socialisering og en fordyrende valutacentral, begyndte Hitlers krigsmaskine at køre kanonerne i stilling til en ny verdenskrig, hvilket fik de jyske grundejere til i stigende grad at beskæftige sig med krigsforsikringsordninger for skadesramte bygninger. I marts 1940 nåede fællesforeningens bestyrelse at modsætte sig, at grundejerne skulle bære omkostningerne ved anskaffelse af gasmasker til husvagterne, inden den tyske besættelse var en realitet, hvilket førte til aflysning af det årlige delegeretmøde i Vejle. Samtidig registreredes de første bygningsskader som følge af krigshandlinger.

Ved delegeretmødet i Varde i 1942, hvor krigens følger stod i forgrunden, drøftedes et hul i forsikringsordningerne, som medførte, at bestemmelserne ikke dækkede drifts- og huslejetab for bomberamte bygninger. Også i anden henseende greb krigen ind i fællesforeningens arbejde. Delegeretmødet i Horsens måtte aflyses, fordi byens største hoteller var beslaglagt af de tyske "gæster". Da Horsens omsider i 1946 var ramme om det første delegeretmøde i et frit Danmark, var forholdene - ikke mindst de trafikale - fortsat så problematiske, at mødet måtte indskrænkes til fem timer. Ved samme møde konstateredes, at landet som følge af krigens efterveer manglede 50.000 lejligheder, men en fatal mangel på byggemateriale gav yderst begrænsede muligheder for at afhjælpe dette forhold.

Respekt for majestæten - men ikke for politikerne

Alligevel afholdt de vanskelige forhold ikke fællesforeningen fra at markere 50 års jubilæet i Århus med manér. Til de faste ritualer ved delegeretmøderne hørte afsendelsen af en "ærbødig hilsen og hyldest" til kongen underskrevet af en "allerunderdanigst" formand - i det foreliggende tilfælde overretssagfører M. Mikkelsen.

Hvis respekten for landets overhoved var udtalt, kunne agtelsen for landets politiske

elite til gengæld ligge på et lille sted. Ved det 50. delegeretmøde i Kolding erklærede formand Mikkelsen blandt andet:

"Desværre ser det ud som om grundejerne kun interesserer d'herrer på Rigsdagen før et valg. Så er vi gode nok, hvis de kan få vore stemmer". En udtalelse, der ifølge referatet affødte betydeligt bifald - måske med den tilstedeværende boligminister Aksel Møller som undtagelse !

I det hele taget kommer man ikke udenom at konstatere, at relationerne til skiftende regeringer og boligministre har været anstrengte. At dette forhold ikke hører fortiden til, vil blandt andet fremgå af, at den nuværende formand Gert Sauer mere end 40 år efter sin forgænger M. Mikkelsens udfald fulgte efter med følgende bredside ved delegeretmødet i 1993 i Randers:

"Hvem har ikke dristet sig til et lille lettelsens suk, når tiden for Folketingets sommerferie indtræder. Så har vi da fred så længe ! Det er hørt før i andre sammenhænge, og vi er da heller ikke de eneste, som gang på gang må konstatere, at ændringer eller tillæg til gældende lovgivning gør tilværelsen endnu mere kompliceret, end den er i forvejen - trods gentagne løfter om det modsatte.

Vi må bede om forståelse for, at den nuværende lejelov forenkles drastisk. Selv de mest professionelle har svært ved at administrere reglerne, og mange almindelige lejere har forlængst måttet give op".

De fleste grundejere vil givetvis bekræfte, at aktualiteten i ovenstående betragtninger ikke er blevet svækket i de mellemliggende år.

Gemytternes uoverensstemmelse

I det hele taget har de jyske grundejeres respekt for landets lovgivere ofte kunnet ligge på et lille sted, hvilket bestyrelses-referater rummer kuriøse eksempler på. Forud for delegeretmødet i Vejle 1981 så den indbudte senere finansminister Mogens Lykketoft sig ikke i stand til at efterkomme en indbydelse til at være til stede. I stedet besluttedes det at invitere Uffe Ellemann Jensen, "hvis man ikke kunne finde frem til en bedre". I betragtning af, at samme Ellemann Jensen kort efter blev udenrigsminister i Schlüter-regeringen, var der nøgternt vurderet tale om en ganske god erstatning for Lykketoft. Ved samme delegeretmøde vedtoges en resolution med "en skarp afstandtagen fra regeringens forslag om afvikling af fradragsretten for ejendomsskatter". Men resolutionen hindrede ikke lovens gennemførelse.

Det var i samme periode, at der kunne noteres en vis uro i fællesforeningens rækker. Baggrunden for gemytternes uoverensstemmelse skulle søges i relationerne til Grundejernes Landsorganisation, som delegeretmødet i Horsens i 1978 ellers havde besluttet at indtræde i. Men allerede to år senere vedtog Esbjerg Grundejerforening at melde sig ud af fællesforeningen med den begrundelse, at denne repræsenterede et fordyrende mellemled, og at bestyrelsen savnede initiativ.

I samme periode dannedes Landsforeningen for ejere af Udlejningsejendomme, som efter jysk opfattelse primært varetog hovedstads-interesser, hvilket kom til udtryk ved, at organisationen bestod af magtfulde københavnske erhvervsinteresser og mindre udlejere fra det øvrige Danmark. Ved et bestyrelsesmøde i fællesforeningen i 1984 konstateredes det, at landsforeningen ikke fungerede efter hensigten, og året efter drog man konsekvensen og foretog en jysk udmeldelse, som fik Esbjerg til at vende tilbage til folden. I dag er Jyske Grundejerforeninger en selvstændig organisation, mens Ejendomsforeningen Danmark er opdelt i to sektioner bestående af administratorer og udlejere fra Sjælland og Fyn.

Formandsskifte

Samme år, 1985, kom den siddende bestyrelse i modvind ved delegeretmødet i Aalborg, hvor en århusiansk opposition tog afstand fra et forslag til en ny lejelov, som fællesforeningen havde været med til at udforme. Udgangen på en ophedet debat blev, at bestyrelsen måtte trække sig for at blive afløst af en ny, der efterfølgende konstituerede sig med Gert Sauer som formand.

I Sauers "regeringstid" har bestræbelserne primært været koncentreret om at fungere som serviceorgan for medlemsforeningerne. Samtidig søger Jydske Grundejerforeninger, som jubilaren har skiftet navn til, at gøre sin indflydelse gældende i alle relevante sammenhænge.

Som led i kommunikationen med foreningerne indgår Det Jydske Grundejerblad, som så dagens lys i 1989. Der skulle altså forløbe 90 af snart 100 år, før bladprojektet efter adskillige års tilløb blev realiseret, men til historien hører, at flere medlemsforeninger har haft deres egne publikationer. I 1996 foranledigede bladudvalget og en nyetableret redaktionskomité, at der blev indgået en ny aftale, som lagde økonomien i faste rammer, med Vitten Bogtryk. Samtidig fik bladet et nyt grafisk design.

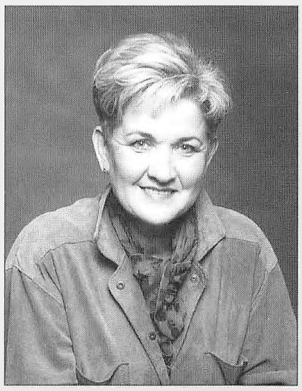
Bestyrelsen i Jydske Grundejerforeninger 1999



Bagerste række fra venstre:
næstformand Keld Frederiksen, Vinderup - Mogens Broe-Andersen, Haderslev - Ove Jensen, Vejle - kasserer Hans Jespersen, Århus - K. James Andersen, Herning.

Forrest:
formand Gert Sauer, Århus - Birthe Mathiesen, Aalborg.

Et jubilæum forpligter



Af by- og boligminister Jytte Andersen.

I 1997 havde Boligministeriet 50 års jubilæum. Boligministeriet er altså et barn af efterkrigstidens bolignød – på et tidspunkt hvor Jydske Grundejerforeninger allerede havde næsten et halvt århundrede på bagen.

Nu står vi så på spring til et nyt årtusinde, som jo er en glimrende anledning til at se i bakspejlet og – ikke mindst – sætte sig nye mål. Og Jydske Grundejere runder ovenikøbet af med et 100-års jubilæum. Flottere kan det jo ikke gøres.

Jeg er sikker på, at foreningens medlemmer forstår at fejre jubilæet på en passende måde. Men jeg vil ikke undlade at pege på, at et jubilæum forpligter. Og især til at se fremad og stille sig nye mål.

På By- og Boligministeriets område har jeg bestemt ambitioner om at bidrage til, at ministeriets kommende 50 år. Vi er i fuld gang med at søsætte nye projekter og sætte nye mål for dansk boligpolitik – ikke mindst gennem den brede og helhedsorienterde bypolitik, som vil blive et centralt område i ministeriet i de kommende år.

Bypolitik er naturligt blevet forankret i det tidligere Boligministerium. Naturligt fordi bypolitik tager udgangspunkt i det fysiske rum: Bygninger, gader og pladser. Kvarterer, bydele og infrastruktur. Men bypolitik er meget mere end fysik og strukturer. Bypolitik handler i høj grad om mennesker og deres liv mellem husene. Det handler med andre ord om at se problemer, muligheder og tiltag i en bred velfærdspolitisk sammenhæng.

I det debatoplæg, som jeg udsendte i sommeren 1998 blev det formuleret meget kort i tre overskrifter:

- At bo
- At bo godt
- At bo og leve godt

I disse tre overskrifter har vi samtidig et billede af udviklingen i dansk boligpolitik. Efter krigen drejede det sig om at skaffe alle en fornuftig bolig. Allerede omkring århundredeskiftet så vi især i de store byer en sammenhobning af befolkningen i små lejligheder i tæt bebyggede karréer udnyttet til sidste kvadratmeter. Her var masser af små lejligheder som hverken fik lys eller luft, men som dannede ramme om mange danskeres opvækst.

Boligministeriet blev blandt andet dannet for at rette op på den nød og mangel på anstændige boliger, som var afledt af dette spekulationsbyggeri. I 1940'erne og 1950'erne bestod den boligpolitiske opgave derfor i at bygge tilstrækkelig mange boliger, så alle havde - ikke blot tag over hovedet, men også en anstændig bolig. Det var en del af begyndelsen på den største og hurtigste velfærdsudbygning nogen dansker har oplevet.

I de sidste halvtreds år har det danske landskab i takt med velfærdssamfundets udvikling undergået kolossale forandringer. Gennem landskaberne snor sig stort anlagte transportkorridorer, og i forbindelsen mellem landsdelene har ingeniørkunsten udfoldet sig med imponerende broer og tunneler.

Vi har bygget moderne og tidssvarende skoler og institutioner, og rundt om vores byer er fabrikker og indkøbscentre skudt op. Selvom også boligforeningerne har sat deres kraftige præg på efterkrigstiden med eksempler på moderne boligbyggeri, er hovedparten af danskernes boliger dog skabt uden Boligministeriets medvirken. Uden sammenligning er det parcelhusene, som i stort omfang skød op i 60'erne og 70'erne, der - i hvert fald arealmæssigt - har medført de største forandringer af landskabet.

Parcelhuse udgør i dag mere end halvdelen af det samlede bebyggede areal, og tre ud af fem danskere bor nu i parcelhus.

Parcelhuset er for mange danskere blevet den foretrukne boligform, og der er bundet store formuer i parcelhusene. En trediedel af den samlede nationale formue - svarende til 700 milliarder kroner - er i parcelhusejernes varetægt. Denne formue skal nye generationer være med til at forvalte.

Det offentlige boligbyggeri har også ændret sig. Det var for eksempel nu ikke længere nok bare at bo – nu skulle man også bo godt. Derfor blev der bygget store, sunde og rummelige boliger af høj kvalitet, og eget bad, toilet og køkken blev nu betragtet som et alment gode.

I de sidste tyve år har vi nok erkendt, at det ganske vist var en vigtig forudsætning for moderne livsudfoldelse at bo godt, men at det ikke i sig selv var nogen garanti for at få en god tilværelse. Det er ikke længere kun boligens indre standard, der betyder noget, men i høj grad også hvor og hvordan omgivelserne er.

Det er en væsentlig opgave for mig at lægge nogle retningslinier for byernes udvikling, der giver et udvalg af forskellige boliger inden for et bysamfund. Det skal være muligt at finde en bolig, der svarer til ens nuværende behov, uden at være nødt til at flytte til et helt nyt og fremmed miljø. Det er også væsentligt at sikre, at ethvert bysamfund er en tryg og værdig ramme om boligen.

Vores boligbehov ændrer sig igennem livet. De unge gifter sig sent i dag og får sent børn. Indtil de stifter familie, har de brug for en lille bolig – måske i nærheden af andre unge. Børnefamilien har brug for mere plads, og de, der vælger en tilværelse alene, har måske et mindre boligbehov, men vil gerne blive i nærheden af familien. Der er flere og flere, der vælger en singletilværelse og de enlige ældre er også en gruppe, der bliver større og større.

For at få dette puslespil til at gå op, må vi se lidt kritisk på vores byer. I dag har vi mange af de såkaldte funktionsopdelte byer. Det er byer med kæmpemæssige kvarterer, der kun har én funktion. Der er kvarterer for parcelhuse, for industri, for almennyttige boliger, for indkøbscentre og institutioner. Hver gang vi skal lave noget andet end at bo – hvis vi vil købe ind, arbejde eller gå i biografen - må vi flytte os over lange afstande, og ofte er vi nødt til at bruge bil, bus eller tog. Det samme gælder, hvis vores livssituation ændrer sig, hvis vi bliver skilt eller bliver gamle, så må vi flytte.

Jeg mener ikke, at denne måde at organisere byerne på i det lange løb er praktisk. Ideen om at funktionsopdele byerne er fra en tid, hvor man ikke forudså hvilke sociale, miljømæssige og samfundsøkonomiske problemer det ville give, og den blev ført ud i det ekstreme i 60'erne og 70'erne, da det var hurtigere og billigere at bygge 1.200 ens boliger på en bar mark end at bygge dem op som et varieret bymiljø.

Hvis vi skal løse de problemer, der ligger i den nuværende bystruktur, så kræver det nytænkning. Vi skal være parate til at lade private andelsboligforeninger etablere sig i traditionelle almennyttige kvarterer. Vi skal også lade de almene boligforeninger købe sig ind i kvarterer med privat udlejning og ejerlejligheder. Og vi skal skabe større attraktive lejligheder i kvarterer med lutter 2-værelsers. Ikke for at komme af med de nuværende beboere, men for at lukke mennesker ind, som kan blive i kvarteret, når de bliver gamle og vil flytte til en 2-værelses.

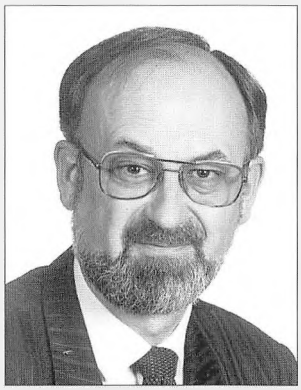
Variationen skal også gå den anden vej. Vi skal overveje, om man kan opkøbe grunde i parcelhuskvartererne og bygge mindre lejeboliger på dem – måske oven i købet i flere etager. Og vi skal give muligheder for at lejeboligerne - almene såvel som private - også får mulighed for at etablere sig på de attraktive beliggenheder.

En af de vigtigste udfordringer for velfærdssamfundet før og efter årtusindeskiftet er at fastholde og forøge livskvaliteten, nærværet og omsorgen i boligen, i boligområderne og i byen. Det handler i dag ikke alene om at garantere basale materielle goder. Den store udfordring er derimod at få sat en bredt orienteret politik på skinner, som via lokalt forankrede demokratiske tiltag sikrer, at også de svageste får del i den almindelige velfærdsopbygning.

Det er den store by- og boligpolitiske udfordring, som jeg gerne tager på mine skuldre ind i det næste årtusinde. Jeg håber, at Jydske Grundejerforeninger udnytter jubilæumsåret til blandt andet at udvikle deres egne visioner for fremtiden – og jeg vil gerne slutte med at indbyde foreningen og dens medlemmer til at deltage i debatten og udviklingen af en bæredygtig og fremadrettet dansk bypolitik.

Tillykke med de første hundrede år.

Vanskelig at fjerne indførte reguleringer



Af fhv. boligminister Flemming Kofod-Svendsen.

Som boligminister tog *Flemming Kofod-Svendsen* for fem år siden initiativ til at nedsætte lejelovskommissionen. Han beskæftiger sig her med den private udlejningssektor i historisk perspektiv.

Sammenligner man den private udlejningssektor i forskellige lande vil man finde, at den spiller en meget forskellig rolle. I Norge, Holland, Finland og England er der væsentlig færre private udlejningsboliger end i Danmark. I Holland er der i stedet en stor almennyttig sektor, mens det i de tre øvrige lande er ejerboligerne, som udgør en større andel. I Frankrig og Sverige er der en privat udlejningssektor af samme størrelse som i Danmark. I Tyskland derimod er der en meget stor udlejningssektor, som er større end ejerboligdelen. Denne forskel mellem Tyskland og de øvrige lande skyldes især en anden skattepolitik, hvor rentefradrag er erstattet af skattemæssige afskrivninger, der også kan udnyttes i udlejningsboligerne.

I alle de syv lande blev der under og efter 2. verdenskrig indført en stram huslejekontrol - enten i form af et direkte huslejestop eller med fastlagte stigninger pr.år. Disse strenge reguleringer blev i de fleste lande ændret i 60'erne - i Sverige dog først i 1972. I de fleste lande blev de afløst af andre former for regulering, men i Tyskland og Finland gennemførtes en egentlig frigivelse af huslejefastsættelsen. I begge lande blev en ny regulering dog gennemført omkring 1970 efter en periode med store huslejestigninger i sidste halvdel af 60'erne. Generelt er udviklingen i landene gået mod en stadig mindre stram form for regulering, men der er også set perioder med opstramning af reguleringen, således som det skete i Finland og Tyskland. I Frankrig og England blev der også foretaget en delvis afregulering i 80'erne efterfulgt af en genindførelse af visse elementer af regulering.

I Danmark har lejelovgivningen også skiftet. Det begyndte i 1916, idet der før det år ikke eksisterede nogen lejelovgivning. Baggrunden for loven var, at der ønskedes iværksat nogle midlertidige foranstaltninger til imødegåelse af den ekstraordinære situation, som var opstået som følge af 1. verdenskrig. Med lovændringen i 1925 gjorde man to ting: Man foretog en vis liberalisering af reglerne, idet man samtidig udvidede regelsættet, så det nu kom til at indeholde regler for alle faser i et normalt lejeforhold.

Fra priskontrol til restriktion

Fra 1940 genindførtes den relativt stramme regulering. Udviklingen kan beskrives som en overgang fra den priskontrolfunktion, som lovgivningen efterhånden havde antaget karakter af, til restriktionsbestemmelser, der i første omgang antog form af et huslejestop og herefter procentvis regulering af lejen med udgangspunkt i en fikseret leje. Denne restriktionslovgivning varede indtil 1966.

Med "1966-boligforliget" indledtes en periode, hvor sigtet var en gradvis overgang til et "friere boligmarked". Et centralt led i denne overgang var den lejevurdering, som blev gennemført med henblik på at fastsætte markedslejen for alle lokaler beliggende i regulerede kommuner. Princippet var herefter, at lejen over en 8-årig periode (normaliseringsperioden) skulle føres op til dette niveau og derefter gives fri. Til imødegåelse af de sociale konsekvenser af huslejestigninger indførtes der samtidig en individuel boligstøtte: "Boligsikring". Inflationen i perioden udhulede imidlertid lejeforhøjelserne, og med 1975-loven brydes udviklingen

henimod et frit boligmarked med indførelsen af omkostningsbestemt husleje i de regulerede kommuner.

Karakteristisk for udviklingen har på den ene side været et politisk ønske om gennem forskellige former for regulering, at beskytte lejerne mod huslejestigninger som følge af boligknaphed, og på den anden side et ønske om at "normalisere" forholdene, når boligknapheden blev anset for at være slut. Udviklingen viser imidlertid, at der er en række trægheder, der gør det vanskeligt hurtigt at fjerne én gang indførte reguleringer. Det er endvidere karakteristisk for udviklingen, at brede boligforlig har spillet en stor rolle.

Kommissoriets problemfelter

I 1994 skønnede jeg som boligminister, at der var behov for en gennemgribende vurdering af den samlede lejelovgivning både med hensyn til struktur og indhold. Derfor tog jeg initiativ til at nedsætte en lejelovskommission, som på baggrund af grundige analyser skulle vurdere den eksisterende lejelovgivning og fremkomme med forslag til en ny lovgivning.

Nogle væsentlige problemfelter på boligområdet beskrev vi sådan i kommissoriet:

1. Lejelovgivningen med huslejereguleringen har ikke sikret, at den nødvendige vedligeholdelse af boligejendommene har fundet sted. Dette forhold har medført et stort genopretningsbehov, som betyder brug af offentlige midler i betydeligt omfang til byfornyelse og boligforbedring.

2. Lejer og udlejer har ofte svært ved at kende deres rettigheder og pligter i lejeaftalen. Dette skyldes bl.a., at lejelovgivningen er blevet indviklet og vanskelig tilgængelig for ikke sagkyndige.

3. En væsentlig del af samfundets energi- og ressourceforbrug sker i husholdningerne, men der er ikke gennem lovgivning sikret en tilstrækkelig indsats for at begrænse forureningen og ressourceforbruget i tilknytning til boligen.

I foråret 1997 fik vi en gedigen betænkning om lejeforhold. Den indeholdt ikke en enig indstilling, men flere mindretalsudtalelser, sammen med en række grundige analyser. Den uhildede læser vil også indse, at den liberaliseringslinie, man begyndte på i 1967, men som blev stoppet i 1975, bør fortsætte. Vi har både brug for den private og den almennyttige boligsektor. I mange år har den almennyttige sektor haft større politisk bevågenhed end den private. Nu må det være tide også at give den private bedre vilkår.

Da SR-regeringen skrev deres regeringsprogram, var de også klar over behovet. Man talte bl.a. om, at der var behov for større sammenhæng mellem pris og kvalitet, i direkte tale betyder det, at der er lejligheder, der er for billige. Resultatet bliver bl.a., at der mangler penge til den nødvendige vedligeholdelse og til at bringe lejlighederne i en sådan stand, at de lever op til det rigtige energi- og ressourceforbrug. Den forældede lovgivning betyder også, at vi mangler de nødvendige incitamenter til det ønskede nybyggeri. Derfor er det yderst skuffende, at regeringen har opgivet at modernisere vores forældede lejelovgivning. Men Kristeligt Folkeparti vil prøve at presse regeringen til at tage nogle initiativer, som i det mindste Det Radikale Venstre forhåbentlig vil have forståelse for.

Mislykkes det, kan vi kun håbe på, at en ny regering under Anders Fogh Rasmussens ledelse vil have både evnen og viljen til at føre den nødvendige politik på området.

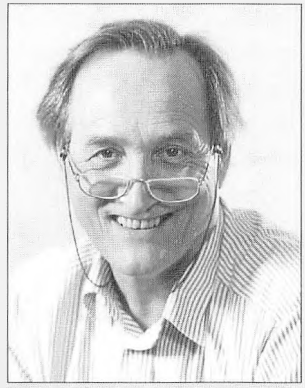
Kjærbøls ledige rum

Socialdemokraten Johs. Kjærbøl har indskrevet sig i Danmarks-historien i mere end én henseende. For det første var han landets første boligminister - en post han beklædte i to perioder fra 1947-50 og 1953-57 - og for det andet er han den eneste boligminister, der har optrådt i en revyvise.

Da den folkekære Osvald Helmuth ved Dagmar-revyen i 1949 lancerede sin udødelige kom-hjem-vise med tekst af Epe og Poul Sørensen, fik Johs. Kjærbøl til tonerne af et tema fra La Traviata følgende ord med på vejen:

Hedtofts højre yderwing
Kjærbøl han kan sine ting.
Han er dag og nat i sving
med at lave ingenting.
Hver en gammel lejlighed
går han rundt og river ned.
han engang har været smed
og det sku´ han vær´ blevet ved.
Bolignøden den er grum
lutter sammensurium.
Jamen, kære publikum
Kjærbøl har et ledigt rum.
Det er oven i denne her,
der er ingen hjemme der.
Kom hjem, kom hjem, oh kom dog hjem!

FRA JUNGLELOV TIL LOVJUNGLE



Af professor, dr.jur. Halfdan Krag Jespersen, Aarhus Universitet.

»Med lov skal land bygges«
(Jydske Lov 1241)

Før 1916 fandtes ingen lejelovgivning - kun nogle sporadiske bestemmelser om brug af fast ejendom i almindelighed, herunder forpagtningsforhold.

Som følge af den 1. verdenskrig blev der ved en lov i 1916 givet kommunalbestyrelsen bemyndigelse til at nedsætte et eller flere nævn til at "varetage, at lejen i de i kommunen beliggende beboelseslejligheder m.m. ikke forhøjes udover, hvad der vil være en rimelig leje under normale forhold med tillæg af stigning i rente- og driftsudgifter og for udgifter til forbedringer ved lejligheder."

Loven bestod af 11 paragraffer og var som de efterfølgende love midlertidig, men loven blev forlænget - og suppleret og skærpet - gentagne gange i de følgende år. Bl.a. blev ved en senere lov i 1916 indført en begrænsning i udlejerens opsigelsesadgang i Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner.

Det væsentligste i reguleringen var forbudet mod "misforholdsleje" og uopsigelighed fra udlejerens side. Disse to regelsæt hører uløseligt sammen: Uden uopsigelighed fra udlejerens side ville denne kunne opsige en lejer, der krævede misforholdslejen nedsat, og uden loft over lejens størrelse ville en udlejer kunne kræve en så stor lejeforhøjelse, at lejeren - trods lovmæssig uopsigelighed - var tvunget til at flytte.

Ved ændringer i 1922 indførtes lempelser i de lejemæssige restriktioner som udtryk for, at den ekstraordinære situation, som 1. verdenskrig og tiden umiddelbart efter udgjorde, efterhånden ansås for at være aftagende.

Liberaliseringen videreførtes i 1925 og i 1931.

På trods af at boliglovgivningen bestod af langt færre paragraffer end den senere egentlige lejelov af 1937 (hvorom nedenfor), blev loven ustandselig udsat for kritik. Der var ikke blot tale om - sådan som det altid har været sidenhen, og som vi også kender det i dag - kritik dels fra udlejerside over lovens restriktioner, dels fra lejerside over dens mangel på effektive restriktioner.

Kritikken gik lige fuldt på lovens tekniske udformning.

Juraprofessor Henry Ussing var en særdeles forsigtig - og måske bl.a. derfor - en højst anerkendt videnskabsmand. Han udtalte ikke ret mange sætninger uden at flette et "formentlig" eller lignende ind. Dette sætter hans kritik i 1923 af den dengang gældende boliglovgivning i relief.

"Gang på gang er der med grund klaget over vore loves affattelse; men lige lidt hjælper det - eller det bliver værre og værre. Det sidste gælder ialtfald om boliglovgivningen, som jeg nylig har beskæftiget mig med. Alle, der har haft med huslejesager at gøre, har i frisk minde de kvaler, som er voldt ved dårlig affattelse af forskellige bestemmelser i de herhen hørende love, - - - - -.

Formelt set er loven under al kritik. Skønt dens regler er afgørende for tusinders ve og vel, er der anvendt et minimum af omhu på deres formulering. Flere af dem er i høj grad uklare. I nogle svarer lovordene sikkert ikke til hensigten. Og ialtfald én af bestemmelserne er redigeret så elendigt, at den er direkte selvmodsigende. Man har heller ikke gjort sig den ulejlighed at rette de positive fejl i den tidligere lovs § - - - - -, og det skønt disse fejl sikkert må have været ministeriet bekendt."

Som berørt blev 1931-loven i 1937 afløst af den første egentlige lejelov, som var på ca. 80 paragraffer.

Det skal dog retfærdigvis tilføjes, at der samtidig blev givet en lov - på godt 20 paragraffer - om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom. Denne lov svarede i de væsentligste henseender til hovedindholdet af de nugældende regler i lejelovens §§ 88-91 om erhvervsbeskyttelse. Loven omfattede i første omgang kun ejendomme beliggende i Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner samt i købstadskommuner med over 15.000 indbyggere eller i en af disse kommuners forstæder.
Som baggrund for den egentlige lejelov fra 1937 - og stadig som et væsentligt fortolkningsmoment for visse, stadigt gældende lovbestemmelser - forelå en betænkning fra 1935 afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg. Heri angives den væsentligste årsag til udarbejdelsen af 1937-lejeloven, nemlig følgende:

"Som forholdene er nu, er det yderst vanskeligt, for ikke at sige umuligt, for lægfolk at komme til klarhed over, hvad der er gældende dansk ret i lejeforhold."

1937-lejeloven var på mange måder en "afbalanceret lov" i den forstand, at den - lige som andre love om forskellige kontraktsforhold (købeloven, aftaleloven, kommissionsloven og gældsbrevsloven) - tilgodeså begge kontraktsparters interesser. Lovgivningsmagten søgte at behandle retsforholdet mellem udlejer og lejer i en normaliseret og friere atmosfære med sigte mod et frit boligmarked. Således genindførtes i princippet gensidig fri opsigelighed af lejeforhold. - Bortset fra det første år, som var et "prøveår", kunne beboelseslejemål af udlejeren frit opsiges hvert 3. år og erhvervslejemål hvert 5. år - endog med mulighed for at sige op i disse perioder efter regler svarende til nugældende lejelovs § 83 stk. 1.
Ikke desto mindre stemte Venstre og De Konservative i Rigsdagen imod vedtagelsen af loven - ligesom mindretallet (grundejerrepræsentanterne) i Huslejeudvalgets betænkning af 1935. Man henviste til, at lovgivningen på området dels var unødvendig, dels et rent bolchevistisk forsøg på at berøve grundejerne deres grundlovssikrede ejendomsret.
1937-lejeloven fik dog ikke lov til at stå alene ret længe - kun et par år.
Som følge af udbrudet i Europa af den 2. verdenskrig med deraf følgende (udsigt til yderligere) materialeknaphed m.v. genindførtes i oktober 1939 restriktioner på lejeområdet i vidt omfang svarende til dem, som blev vedtaget i forbindelse med den 1. verdenskrig.
Som det er fremgået, blev denne sidstnævnte kriselovgivning ophævet og forholdene normaliseret i 1937 - altså ca. 20 år efter indførelsen. Den midlertidige lovgivning, der som nævnt blev indført i 1939, gælder imidlertid for så vidt stadig den dag i dag! Den lov, vi i dag kalder "boligreguleringsloven" eller "den midlertidige lejelov" eller lignende, er en direkte videreførelse af den midlertidige lovgivning fra 1939. - Loven har med andre ord nu været midlertidig i - foreløbig - 60 år!
Denne midlertidige lovgivning blev jævnlig ændret i de følgende år - i gennemsnit mindst et par gange om året.
Da der ikke var udsigt til en snarlig ophævelse af restriktionerne, tog man i 1951 konsekvensen af midlertidighedens permanente karakter, idet man sammenskrev lejeloven og den midlertidige lov til én lov.
Af de følgende års lovændringer var ændringerne i 1955 og 1958 de væsentligste. Ingen af disse love tog imidlertid sigte på en normalisering af lejemarkedet.
Dette skete først ved 1967-lejelovgivningen. Her blev denne atter opdelt i en "permanent" lejelov og en midlertidig boligreguleringslov med sigte på at normalisere lejeområdet og afskaffe den midlertidige boligregulering efter udløbet af normaliseringsperioden, der var fastsat til 8 år.
Grundlaget herfor var et politisk boligforlig fra 1966. Groft sagt skulle markedsværdien af alle landets lejemål - når lokalerne var taget i brug før 1. januar 1963 - vurderes i henhold til den såkaldte lejevurderingslov fra 1966. Hensigten var at fjerne eller i hvert fald at sikre en væsentlig formindskelse af forskellen i lejeniveauet i det ældre byggeri og i nybyggeriet.
Med udgangspunkt i denne lejevurdering fik udlejerne i medfør af boligreguleringsloven af 1967 lov til i de følgende 8 år fra 1967 at beregne sig en lejeforhøjelse svarende til 1/8 af differencen mellem vurderingslejen og den gældende leje - de såkaldte normaliseringsforhøjelser. En del af disse forhøjelser skulle bindes i en årrække i den samtidigt oprettede Grundejernes Investeringsfond (GI).
I årene umiddelbart efter 1967 var der imidlertid i Danmark "overophedning" i byggesektoren og en betydelig inflation. En af følgerne heraf var, at i begyndelsen af 1970'erne var forskellen i lejeniveauet i det gamle og det nye byggeri større end det havde været umiddelbart før lejelovgivningen fra 1967. Dette ville også være tilfældet selv efter normaliseringsforhøjelsernes gennemførelse.
Med udgangspunkt i en "principskitse" af 30. november 1972, som Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation var nået til enighed om, blev i foråret 1973 i Folketinget fremsat et lovforslag med henblik på gennemførelse af omkost-

ningsbestemt leje. På grundlag heraf blev der i juni 1974 indgået "det store boligforlig" mellem alle Folketingets partier undtagen Socialistisk Folkeparti og Fremskridtspartiet.
Forliget blev realiseret ved martslovene 1975. Foruden
1) indførelse af omkostningsbestemt leje for de fleste beboelseslejemål i regulerede kommuner var de væsentligste ændringer følgende:
2) De midlertidige forlængelser af uopsigelighed fra udlejerens side blev ført over i lejeloven og dermed gjort permanent,
3) Erhvervslejemålene blev taget ud af den midlertidige regulering, og
4) Der blev som principielt udgangspunkt indført aftalefrihed, også i beboelseslejemål - altså med den begrænsning, der fulgte af ufravigelige (præceptive) og andre regler om ugyldighed i og uden for lejelovgivningen.

For erhvervslejemålene skete der således det helt paradoksale: Da baggrunden for den tidligere regulering - nemlig materialeknaphed - ikke længere eksisterede, cementerede man den væsentligste ingrediens i reguleringen - nemlig den midlertidige uopsigelighed fra udlejerens side, der hidtil løbende var blevet forlænget for nogle år ad gangen - idet man som nævnt satte uopsigelighedsprincippet ind i den "permanente" lejelov.
Ændringerne var blevet gennemført som uskønne lapperier på de eksisterende 2 "hovedlove", lejeloven og boligreguleringsloven.
I efteråret 1977 nedsatte den daværende boligminister Ove Hove et udvalg, hvis hovedopgave skulle være at gennemføre "sådanne redaktionelle og tekniske ændringer, som kan gøre lovteksten lettere at tilegne sig for brugerne og dermed lette lovens fortolkning og dens anvendelse i praksis". Ifølge boligministeren - der var ingeniør - skulle det være muligt at udforme en lejelovgivning "let læselig som et stilehæfte"!
Efter at have afholdt 10 møder afgav udvalget sin betænkning i december 1978.
I julens og nattens og vinterens mulm og mørke blev udvalgets forslag med tilhørende bemærkninger - uden høringsrunde og uden bearbejdning i boligministeriet - fremsat som lovforslag i Folketinget den 31. januar. Lovforslaget blev behandlet som en del af en såkaldt "boligpakke". Foruden lejeloven og boligreguleringsloven omfattede "pakken" bl.a. følgende, hvoraf en del - som det vil ses - var let antændeligt, politisk sprængstof: Lejeværdien af egen bolig for parcelhusejere m.v., størrelsen af boligstøtten til de almennyttige boligorganisationer, den første lov om boligsikring (individuel boligstøtte), stop for udstykning af ejendomme i ejerlejligheder samt en ny lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - den samlede taletid for ordførerne under den afgørende debat om alle disse væsentlige love blev fastsat til 10 minutter!
Det blev gentagne gange fremhævet af ordførerne - herunder også regeringspartiernes - at de foreslåede 2 lejelove ikke var "nogen letlæselig roman" - naturligvis med boligministerens "stilehæfte" i tankerne!
Det sørgelige resultat af de manglende kraftanstrengelser udeblev da heller ikke. Lejeloven og boligreguleringsloven blev født med (yderligere) fejl, uklarheder etc. Bemærkningerne til de fremsatte lovforslag - altså motiverne - var ligeledes i vidt omfang uklare og misvisende og var i vidt omfang baseret på egentlige retsvildfarelser. Hertil kom, at bemærkningerne i mange tilfælde var aldeles tavse selv om væsentlige ændringer. Vendingen "svarer til" anvendes i bemærkningerne om bl.a. følgende forhold: 1) Den foreslåede lovbestemmelse er identisk med den hidtidige, 2) Den foreslåede lovbestemmelse svarer nogenlunde til den hidtidige, 3) Den foreslåede lovbestemmelse regulerer det samme problem som den hidtidige, og 4) Den foreslåede lovbestemmelse står i diametral modsætning til den hidtidige.
Foranlediget af de vedtagne love skrev jeg i sommerferien 1979 en længere kritisk artikel i bladet "Juristen". I artiklen forudså jeg, at man blev nødt til at ændre nogle af de vedtagne bestemmelser allerede inden lovens ikrafttræden, nemlig 1. januar 1980. Denne forudsigelse holdt stik.
1979-lejelovgivningen er stadig fundamentet, som den nugældende lejelovgivning bygger på, men siden er det gået slag i slag:
I årene efter 1979-revisionen og indtil nu (til og med 1998) - altså over en periode på 20 år - er der i lejeloven foretaget 48 lovændringer (herunder rene tilføjelser) og i boligreguleringsloven 39!!
Medtager man erhvervslejereguleringsloven er der for øjeblikket i den egentlige lejelovgivning ca. 290 paragraffer - altså knap 300!
Som tidligere nævnt var der i den første egentlige lejelov fra 1937 "kun" 80 paragraffer. Det var nogenlunde det samme antal paragraffer, som i dag findes i den norske lejelovgivning og i den svenske. Et tilsvarende - eller almindeligvis lavere - antal findes i de øvrige lande, som vi i Danmark normalt plejer at sammenligne os med.
Danmark kan således bryste sig af at være det eneste civiliserede land i verden på lejerettens område - måske bortset fra Cuba og Nordkorea. Alle andre lande er i

så henseende U-lande og deres politiske ledere de rene barbarer!
Til de foran nævnte knap 300 lovparagraffer inden for den egentlige lejelovgivning skal endvidere lægges de mange og indviklede ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. Som bekendt er der en hel del lovbestemmelser, der er ændret, men hvor de tidligere lovbestemmelser stadigvæk har betydning. Man behøver her blot at tænke på boligreguleringslovens § 5, stk. 1.
Med hensyn til antallet af paragraffer i den egentlige lejelovgivning kan det tilføjes, at der i den øvrige boliglovgivning findes en række lovbestemmelser af lejeretlig eller boligretlig relevans. Medregner man således tvangsadministrationsloven, byfornyelsesloven, lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger samt loven om individuel boligstøtte, vil man erfare, at det samlede antal paragraffer er på mere end 900!
Medtager man yderligere det betydelige antal bekendtgørelser, der knytter sig til boliglovgivningen, kommer antallet op på langt over 1000 paragraffer. Alene bekendtgørelsen om drift af almene boliger rummer 129 paragraffer!
Allerede i 1963 skrev højesteretsdommer P. Spleth følgende:

"Lejeloven er ikke nogen særlig velskreven lov. Den er præget af hyppige ændringer, ofte udarbejdet i stor hast og uden at ændringerne altid er harmoniseret med tidligere bestemmelser. Dette er beklageligt, da uklarhed netop på dette område giver anledning til mange retssager."

Dette forhold er blevet forstærket i de ca. 35 år, der er gået siden da. En del af misèren skyldes givetvis, at indholdet af politiske beslutninger og kompromisser ofte har sat lovgivningsteknikerne på en næsten uløselig opgave - også fordi ændringer ofte foretages i den 11. time af lovgivningsprocessen. Imidlertid kan det lave lovgivningstekniske kvalitetsniveau, som præger den nuværende boliglovgivning, langt fra alene forklares ved henvisning til de politisk afstukne rammer.
Pladsen tillader desværre ikke en gennemgang af en række eksempler, der illustrerer kritikken af lovgivningen, men lad mig nævne et par stykker:
Der er et par gange lovgivet ud fra den forudsætning, at den frie BRL § 18-konto var et beløb, som udlejeren havde indestående; når ejendommens konto var stor, var dette udtryk for, at udlejeren for så vidt havde mange penge. (En kendt økonomiprofessor var af samme opfattelse; han mente, at opkrævning af beløb til konto for udvendig vedligeholdelse var stærkt forbrugsbegrænsende, da de pågældende beløb blev bundet).
Det sidste led af lejelovens § 75 stk. 4 kan alene forklares ud fra, at lovgiveren ikke kendte forskel på afståelsesret og kontraktsmæssig uopsigelighed! (Dette kan bekræftes ved et eftersyn af lovens forarbejder). Forholdet kan jævnføres med en dyrlæge, der ikke kender forskel på en galophest og en sumpskildpadde!
Det er en kendsgerning, at kvaliteten af lejelovgivningen adskillige steder er et godt stykke under lavmålet. Bl.a. - men ikke udelukkende - som følge af de mange ændringer er systemet blevet uharmonisk og inkonsistent - ja undertiden ligefrem selvmodsigende.
Jeg har tidligere givet udtryk for, at heller ikke dommerne - og det gælder på alle niveauer - kan finde ud af de lejeretlige regler og heller ikke disses forhold til den almindelige kontraktsret. Jeg har provoceret dommerne til at opfordre mig til at dokumentere dette, men jeg har af gode grunde intet hørt.
Som det er fremgået foran, har end ikke stærke ord om lejelovgivningens kvalitet nyttet noget. - Dette er beklageligt, idet dårlig lovgivning medfører mange sager og sætter - bl.a. derfor - splid mellem personer og forskellige befolkningsgrupper.
En ordentlig lov bør være konfliktafværgende og - når det går galt - konfliktløsende. Desværre er lejelovgivningen i vidt omfang konfliktskabende.
For at bruge ordene fra den foran omtalte betænkning fra 1935 som model kan man med god ret udtale følgende:
Som forholdene er nu, er det yderst vanskeligt, for ikke at sige umuligt, selv for jurister, der til daglig beskæftiger sig med lejeretlige problemer, at komme til klarhed over, hvad der er gældende dansk ret i lejeforhold.

»Med lov kan land destrueres!«
(Halfdan Krag Jespersen 1999)

Fremtidens bolig og ejer/lejer problematikken



Af vicedirektør ved Instituttet for Fremtidsforskning, Johan Peter Paludan.

I begyndelsen af filmen "Borte med blæsten" fortæller Scarlet O'Hara's far Scarlet, at jord er det eneste der er værd at kæmpe for og dø for, og rigtigt er det da, at sålænge rumfart ikke har muliggjort kolonisering af andre planeter, er jord en knap ressource. Det passer med den gamle historie om graveren, der ikke ønskede at blive begravet på et bestemt sted på kirkegården "for ham der ligger ved siden af er venstremand og de rager altid jord til sig". De ved nok, hvad det drejer sig om, de venstremænd. Det er i lyset af jords stabilitet forståeligt, at en grundejerforening kan fejre sit 100-års jubilæum: så længe er der ikke meget der holder i vores omskiftelige tid og tillykke med det.

Når det er sagt, må det være tilladt at sige, at det som regel er det, der står på grunden - bygningen, boligen, der er det interessante, selv om en række københavnske boligejere i disse år oplever det smertelige i ikke at eje den grund, ens bolig står på.

Udvikling i boligforbrug

Der synes at være i hvert fald tre konstanter i dansk boligforbrug:

1. Boliger er altid bygget til fortidens familieformer, under nutidens økonomi, men skal tjene fremtidens behov.

Familien er gennem de seneste 50 år ikke blot blevet mindre, men også mere omskiftelig. Familien har "udliciteret" de fleste opgaver til markedet og den offentlige sektor. Tilbage er stort set kun følelser og forbrug og dermed bliver det forståeligt, at familien er blevet mere "luftig" eller "omskiftelig". Skilsmisser er ikke længere nogen sensation. Den lykkelige skilsmisse er nok undtagelsen, og ejerboliger gør det jo ikke nemmere. Ingen har som regel råd til at sidde alene og betale den anden ud. Salg af boligen er derfor hyppigt nødvendig, og det er jo ikke uden betydelige omkostninger. Så er det nemmere med lejligheder.

Problemet bunder i, at boliger holder for længe. Hvis man kunne sikre mere kortlivede boliger - 30 år kunne man forestille sig, at kreditforeninger ville synes var en passende levetid - ville man i højere grad have tidssvarende boliger. Man kan sammenligne med biler - det næststørste investeringsgode i menneskelivet - der udskiftes noget hyppigere, og hvor den teknologiske udvikling derfor meget hurtigere slår igennem. Det intelligente hjem - med sensorer og selvregulering - er noget fremtidsforskere og arkitekter taler om. Den intelligente bil er godt på vej. Boliger er derfor mere præget af løbende bestræbelser på ajourføringer, og det er hyppigt lappeløsninger.

2. Jo rigere samfundet er jo flere kvadratmeter pr. indbygger.

Fra 1950 til i dag er antallet af kvadratmeter beboelse pr. person blevet fordoblet fra godt 30 kvm. pr. beboer i løbet af 20-25 år. Det vil ikke blot kræve nybyggeri, men også tilbygninger og sammenlægninger af lejligheder i etageboliger. Man kan vel i den forbindelse sige, at der i det almennyttige boligbyggeri primært er institutionelle og kulturelle barrierer for denne fremtidige nødvendige udvikling, hvor det indenfor den private sektor primært er et spørgsmål om økonomi.

3. Jo mindre tid, man opholder sig i boligen, jo flere ressourcer ofres der på en.

Denne paradoksale udvikling hænger

sammen med boligens ændrede rolle i tilværelsen.

Tidligere var boligens opgave funktionel: holde mennesker tørre og varme samt være rammen om kvindens produktion. I mellemtiden er kvinder kommet ud på arbejdsmarkedet, og store dele af kvinders tidligere produktion i hjemmet er som nævnt "udliciteret". Det er dog hyppigt hende, der stadig "bestemmer hvor skabet skal stå", men dette levn fra fortiden vil formentlig svinde ind de kommende år, således at ligeberettigelsen også vil begynde at indfinde sig på dette område.

I dag har boligen i stigende grad en mere symbolsk betydning.

Efterhånden som familien er blevet mere luftig, og efterhånden som den tid hele familien er samlet begrænses af omsiggribende erhvervsarbejde samt alle fritidsinteresserne - den skemalagte aftalefamilie - opstår behovet for at symboler, der kan "dokumentere" at familien stadig eksisterer. Derfor ofres der flere ressourcer på boligen, således at denne kan fortælle historien om familien, også selv om den ikke selv er tilstede. Samtidig skal boligen fortælle en historie om, hvem man er. Det gøres gennem indretningen og dens stil. Dette kræver igen ressourcer og medvirker til den paradoksale udvikling af hjemmetid og ressourceanvendelse.

- og ejer/lejer problematikken

Ejer/lejer problematikken er en af de helt store ideologiske dimensioner i politik i almindelighed og boligpolitik i særdeleshed.

På den ene side står frygten for, at nogle væmmelige og grådige kapitalister skal udnytte stakkels mennesker i bolignød. En særlig variant der trivedes i de glade 1960'erne var, at materiel ejendomsret var forkvaklende - vi talte dengang gerne om "ligusterfascister".

På den anden side i denne ideologiske krig står forkæmperne for det frie initiativ. Det er ikke mere odiøst at tjene penge på menneskers boligbehov end på så mange andre behov. Dertil kommer at ejerformen giver bedre plads for den enkeltes eget initiativ. Endelig er ejerformen nationaløkonomisk sund ved at fremme en opsparing. Der er - som salig L. V. Birk vist nok engang sagde - kun to slags mennesker, der sparer op: dem der er født til det, og dem der er nødt til det. Den sidste kategori øges gennem en udbredelse af ejerformen.

Modsætningerne er gennemideologiserede. Indenfor landbruget har man en tilsvarende ideologisering af ejerproblematikken, hvor ejerideologien står i vejen for en fornuftig strukturudvikling.

Når det er så ideologiseret, kan det være vanskeligt for en fremtidsforsker, hvis ambition det er at være professionelt holdningsløs - at beskæftige sig med området.

Fremtidstendenser

En indfaldsvinkel kunne imidlertid være at se problematikken i lyset af to fremtidstendenser:
udviklingens accelererende hast og ændringen i boligens funktion.

1. Der findes ikke noget objektivt mål for, hvor hurtigt udviklingen kører i timen, men det er vist en alment anerkendt opfattelse, at vi skal vænne os til flere forandringer end vore forfædre. Dette rejser i forbindelse med boliger den nævnte udfordring, at boliger latent er ude af trit med udviklingen. Det gælder familiens funktion og pladsbehovet, det gælder behovet for mobilitet på arbejdsmarkedet, og det gælder måske også den enkeltes behov for at give udtryk for sin personlighed.

Mobiliteten på arbejdsmarkedet er jo ikke blevet nemmere at sikre efter at kvinderne er kommet ud på arbejdsmarkedet og børnene ud i institutionerne. Man kunne derfor godt ønske en lettelse for ejerformen, således at det ikke var så omkostningskrævende at skifte ejerbolig. Den geografiske mobilitet har tilstrækkeligt trange kår i forvejen.

Når det gælder tilpasning til familiens ændrede vilkår og øget pladsbehov har ejerformen vel et fortrin. Dette gælder også behovet for at udtrykke sig gennem sin bolig. Op gennem 1960'erne og 1970'erne produceredes enorme byggerier i industrisamfundets ånd: masseproduktion af ens boliger, hvad enten det var betonklodser i Ishøj eller tæt-lav bebyggelser, hvor nogle er så ensartede, at man nemt kan komme til at gå ind det gale sted, hvis man skulle komme hjem i løftet stemning. Der er derfor i de kommende år behov for muligheder for at give disse danske "Sowetoer" et mere individualistisk udtryk. Man kunne kalde det bygningskosmetik. Ejerformen er nok bedre placeret i denne sammenhæng, selv om der da på kommunekontorer og andre steder findes mange formyndere, der kunne tænke sig at begrænse udfoldelserne.

2. Behovet for at give boligen et mere individualiseret udtryk er en del af den

generelle tendens til, at det er boligens symbolværdi, der vokser på bekostning af boligens snævrere funktionsværdi. Hvis man ser bort fra de økonomiske forskelle mellem ejer og lejer kan man måske sige, at jo mere boligen udelukkende har den klassiske funktionsværdi - varm og tør - jo mere vil mennesker være ligeglade med ejerformen: det er et standardprodukt. Det er - igen - som med biler: hvis bilen efterspørges som transportydelse, er der ikke de store følelser i, om man ejer eller leaser. Bliver symbolværdien omvendt den dominerende, kryber affektionsværdien ind og ønsket - alt andet lige, som økonomerne siger - om at eje - have hals- og håndsret - vokser.

Da kvinder er kommet ud på arbejdsmarkedet for at blive, og da den økonomiske vækst trods p.t. lidt mere pessimistiske perspektiver forventes at fortsætte, er forventningen, at boligens symbolværdi fortsat vil vokse, og at behovet for ejerformen vil udvikle sig tilsvarende. Denne udvikling er imidlertid en del af et større ideologisk kompleks. Diskussionen om eje eller leje vil derfor også eksistere i fremtiden, og der vil derfor også i fremtiden være brug for en grundejerforening, der kan indgå i denne løbende debat.



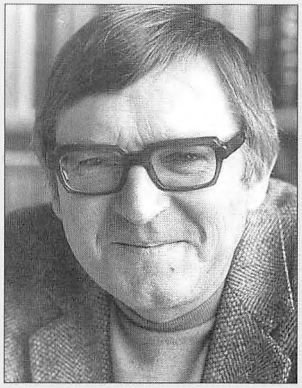
SBS

BYFORNYELSE

SBS er i front, når det gælder om at yde rådgivning til at omsætte by- og boligpolitiske mål til virkelighed. Vi arbejder med fornyelse af byer og boliger - for mennesker. Det gælder alle aspekter af byens fornyelse - fra bydelsplanlægning til facaderenovering og administration af byggesager. Lad os hjælpe Jer med at omsætte Jeres ideer til praksis.

Ring **8612 2377** (Århus), **9816 2977** (Ålborg),
hvis du vil vide mere, eller kontakt os på
www.sbsby.dk

Hærværk og husfredens lejehistoriske rolle



Af professor, dr.jur. Ole Fenger.

I de danske landskabslove fra middelalderen findes ikke mange regler om leje af huse, men mange regler om jordleje eller fæste. Bemærkelsesværdig er dog en regel i Jyske Lov (II-31): "Hvis en mand lejer et eller andet hus, er det hans eget, lige indtil lejemålet er udløbet". Meningen hermed er dog ikke blot den, at "leje går (frem)for eje". Reglen er et supplement til en foregående, der handler om hærværk: "Går en mand med overlæg ind i en anden mands hus og bryder ind i huset og tager enten kvæg eller klæder eller våben eller andet gods, som bonden har, fra bonden selv eller fra hans husstand, som holder på det, da er det hærværk". Dette retsbrud er således primært en krænkelse af husfreden. Derfor må loven forklare "hvad der forstås ved en anden mands hus": "Hvor som helst en mand rejser bod enten af tæpper eller ved gravning eller opfører en risbod og selv er draget derind med sine ejendele, der kan man øve hærværk imod ham som i hans eget hus. Ligeså hvis man opholder sig på et skib, der er ladet med varer". Og herefter følger så den citerede sætning: "Hvis en mand lejer et eller andet hus, er det hans eget, lige til lejemålet er udløbet". Loven beskytter husfreden og forklarer, hvor man har husfred, og hvor hærværk kan begås.

Alle landskabslovene forklarer, hvad hærværk er, Jyske Lov, som ovenfor citeret. Som det fremgår kan en enkelt mand begå hærværk: "Går en mand med overlæg ind i en anden mands hus...". Dette er et yngre trin i udviklingen, således i forhold til Skånske Lov, hvor hærværk beskrives således: "Bryder en mand en anden mands dør op og har han fem ledsagere med folkevåben, og borttager han der noget med magt, således at der er to mands vidnesbyrd derom, skal han rense sig med jernbyrd. Bliver han ikke renset ved jernbyrden, eller tilstår han, da skal han bøde 40 mark til kongen og 40 mark til sagsøgeren."

Heraf fremgår, at hærværk oprindeligt var en ugerning begået af en "hær", et ord som dengang blot betød en flok, og den skal altså tælle mindst fem bevæbnede mænd. Det fremgår også, at hærværk ud over sædvanlig bøde følges af to gange 40-marks bøder, enorme beløb, når man betænker, at en hest da normalt kostede seks mark og en ko én mark. I de øvrige love er bøderne de samme. Så var retshåndhævelsen ellers effektiv, tør det siges, at bonden i sit hus, hans eget eller et lejet, nød god beskyttelse for sin husfred.

Fra arving til arving

Århundreder efter, i slutningen af 1500-tallet, fremgår det af bevarede bytingbøger, at fornemmelsen af den gamle forbindelse imellem husfred og hærværk ikke er gået i glemmebogen. Af domme fremgår det, at en lejer, som trods lovlig opsigelse fortsat forblev boende i det lejede hus efter fristen, blev idømt hærværksbøder. Argumentet herfor kan kun være, at det lejede hus ikke længere er "hans" i Jyske Lovs forstand, og dermed krænker han ejerens husfred.

Præcis samme tankegang ligger bag de røde skilte, som er almindelige på private parkeringspladser i tyske byer. På dem står nemlig, at ulovlig parkering vil medføre anmeldelse og bøde for "Hausfriedensbruck" ifølge en angivet paragraf i den tyske straffelov. Ved at hindre ejeren i at benytte sin egen, lovlige parkeringsplads begås husfredskrænkelse! Altså samme pragmatiske anvendelse af et gammelt retsbrud og bøder derfor som i danske tingbøger.

Alligevel glemtes med tiden den oprinde-

lige forbindelse imellem hærværk og husfred. Reglen i Jyske Lov om, at det lejede hus er lejerens eget, indtil lejemålet er udløbet, står så markant, at den blev rykket ud af sin sammenhæng og kun blev opfattet som lejerens beskyttelse trods ejerens salg af huset. Hvortil må føjes, at det i middelalderen var ganske sædvanligt, at leje et hus "på evig tid, arving efter arving", dvs. uden mulighed for opsigelse af lejeren, hvortil endda må føjes, at huslejens størrelse i katolsk tid ikke kunne sættes op, hvis den var "retfærdig", da den blev aftalt. Alle formuegoder havde efter kirkeretten en retfærdig pris (justum pretium), som stod fast. Også i tiden efter reformationen i 1536 var lejebeløb meget statiske arving efter arving.

Leje går for eje

Princippet om at "leje går for eje" blev almindeligt i dansk ret, hvilket i en europæisk sammenhæng er interessant, eftersom romerretten indeholdt den stik modsatte regel, hvorefter "køb bryder leje". Det betyder, at lejeren må vige for den tredjemand, til hvem udlejeren, uden forbehold af lejerens brugsret, overdrager det lejede, men naturligvis beholder lejeren, som således fortrænges, sin fordringsret i form af et erstatningskrav mod udlejeren. Tysk ret er i overensstemmelse hermed. Sælgeren er forpligtet til at levere det solgte fri for tredjemands, f.eks. en lejers, rettigheder.

I 1600-tallets danske ret fastholdes reglen om, at huset er lejerens, til lejemålet er ude, men det bliver nemmere for en huskøber at se en ende på lejemålet. Ifølge Ostersen Vejles juridiske leksikon fra 1652 løber lejemål på en vis (bestemt) tid, et år eller et halvt år ad gangen både på landet og i byerne. Herefter citeres Jyske Lovs regel om at leje går for eje: "Hvad man lejer for sine penge, kan udnyttes og bruges som ens eget ifølge aftalen, men det lejede må ikke gå til grunde, fortabes eller fordærves".

I Christian V's Danske Lov fra 1683 gentages ligeledes Jyske Lovs regel (5-8-13): "Hvilket Huus mand lejer, det beholder og bruger hand som sit eget, indtil Lejemaal er ude, og Leje gaar for Eje, til Fardag er ude, om end skønt Ejermanden sælger Huset til een anden".

Retsbeskyttelse

Denne regel medførte, at man modstod forsøg på at svække lejerens retsbeskyttelse, som det var tilfældet efter det romerretlige forbillede. Ganske vist så man i en kort periode efter Danske Lov bestræbelser for at fortolke bestemmelsen indskrænkende, som ville man begrænse den til at være en undtagelse vedrørende leje af huse på landet, en undtagelse fra en almindelig hovedregel af modsat indhold, hvorefter "køb bryder leje". Fra 1692 foreligger en højesteretsdom, der handler om leje af nogle bundgarnsstader. Udlejeren solgte dem i strid med lejerens ret.

Et mindretal på fire dommere voterede til fordel for lejeren under påberåbelse af Danske Lov 5-8-13, men flertallet mente, at ejeren måtte gøre sig ejendommen så nyttig, han ville, og en dommer tilføjede udtrykkeligt, at eje går for leje, men at loven gøre en undtagelse ved leje af huse. En anden dommer mente, at lovens regel kun vedrørte købstadshuse og ikke landgods, herunder bundgarnspladser.

Disse forsøg på at begrænse lejeres rettigheder blev dog snart overvundet, så 5-8-13 blev anvendt som det almindelige princip ved alle brugsrettigheder, så endog en aftalt uopsigelighed også måtte respekteres af de personer, der fik rettigheder over ejendommen.

Denne helt konsekvente gennemførelse af princippet "leje går for eje" resulterede imidlertid i en forordning af 4. december 1795 om lejekontrakter, der blev indgået på usædvanlig lang tid. I forordningens motiver siges Baggrunden dog at være retsusikkerhed og uensartede domme. Derfor blev det fastsat, at lejekontrakter i et vist omfang skulle tinglyses for at nyde beskyttelse.

Herfra er springet indholdsmæssig ikke langt op til reglen i tinglysningslovens § 3: "Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår."

Og om hærværk bliver der forhåbentlig ikke tale.

Fra liberale lejelove til socialisme Lejelovgivningen 1899 - 1999



Af advokat Erik Aagaard Poulsen, Århus.

Den almindelige grundsætning i dansk lovgivning indtil begyndelsen af 1900-tallet har også på lejerettens område været den liberale grundholdning, at noget så enkelt og dagligdags som en aftale om et lejemål har været overladt til parterne selv at bestemme indholdet af. Lejens størrelse og vilkårene blev fastsat af udlejeren og var lejeren utilfreds hermed, kunne han flytte. Blev parterne uenige, kunne lejeren frit opsiges.

Lovgivningsmagten blandede sig ikke i sådanne private forhold, medmindre de almindelige grænser for anstændig optræden blev overskredet.

I så henseende var lejeren beskyttet af de gode gamle regler i Danske Lov fra 1683, hvorefter at alle aftaler skulle overholdes og opfyldes, medmindre de stred "mod lov og ærbarhed". Disse gamle regler er stadig gældende, og er - lidt overflødigt - gentaget i Aftalelovens § 36, hvorefter man ikke er bundet af en aftale, hvis denne er"urimelig eller i strid med redelig handlemåde".

Lov om fastsættelse af husleje (1916)

Den første lejelov er egentlig slet ikke nogen lejelov, men en enkel lov på 11 §§'er, der indførte huslejenævn i landets kommuner som følge af de pris- og omkostningsstigninger der fulgte af første verdenskrigs udbrud i 1914.

Baggrunden herfor var en annonce i dagspressen indrykket den 22. marts 1916 af "Kjøbenhavns Grundejerforening" om, at "den næsten toårige krigssituation har medført en stigning i driftsomkostningerne for ejendomme med ca. 50%" og at publikum måtte forvente en prisforhøjelse af huslejen ved de nugældende lejemåls udløb.

Dette medførte et protestmøde i Socialdemokratisk Forbund med en opfordring til regeringen om at gribe ind og samtidig et brev til regeringen fra "De københavnske Grundejerforeningers Fællesrepræsentation" (som repræsenterede 11 foreninger) der tog skarpt afstand fra KG's provokerende meddelelse.

Resultatet heraf blev et hurtigt lovgivningsindgreb, hvorefter alle krav om lejeforhøjelser efter 11.april 1916 kunne indbringes for et kommunalt nævn på 5 medlemmer. Reguleringen omfattede alle typer lejemål, også stigninger i forbindelse med genudlejning, men greb ikke ind i den frie ret til opsigelse. Nævnets afgørelser kunne ikke indbringes for domstolene, og overtrædelse af nævnets afgørelser medførte bødestraf på 10 til 1.000 kr.

Hermed skabtes grundlaget for offentlig regulering af stigninger i lejen baseret på stigninger i priser, lønninger, renter m.v., hvilket senere betegnes som "omkostningsbestemt leje"!

Den lejeværdi loven lagde fast som udgangspunkt, var 400 kr. for lejligheder i Kbh., Gentofte og Frederiksberg, 300 kr. for byer med over 20.000 indbyggere og 200 kr. for øvrige,- om året!

Den første lejelov (1937)

Danmarks første egentlige lejelov trådte ikraft den 1. april 1937 og samtidig hermed et særligt kapitel i loven om erhvervs- og forretningslokaler. Loven var i al væsentlighed bygget op som den lejelov, vi kender idag, men dog mere klar og overskuelig.

Som noget nyt indførtes begrænsninger i udlejers almindelige frie opsigelsesret, idet lejeren efter et prøveår var beskyttet mod opsigelse i 3 år. Herudover indførtes de almindelige opsigelsesgrunde som vi idag finder i lejelovens § 83. Derimod fandtes ingen regler i loven om lejens størrelse eller om begrænsninger i aftalefrihe-

den. Til behandling af tvister nedsattes en Voldgiftsret.
Samtidig med den første lejelov kom også "Lov om beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom", som indførte de grundlæggende regler om erhvervsbeskyttelse vi kender idag i lejelovens §§ 88-90. Til afgørelse af om et erhvervslejemål var beskyttet eller ej, blev der etableret voldgiftsretter i landets amter.

Selvom den første lejelov medførte visse indskrænkninger i udlejers hidtidige frie opsigelsesret, var hovedlinjen i loven dog klart, at der iøvrigt som hovedregel var aftalefrihed mellem parterne. Dette var således markeret over hver enkelt af lovens 58 §'er, hvoraf de 25 ikke kunne fraviges ved aftale.

Krigslovene 1939 - 1951
Glæden varede dog forholdsvis kort, idet udbruddet af 2. verdenskrig medførte, at der allerede den 23. marts 1939 vedtoges et indgreb "begrundet med den indtrådte europæiske Krig" og hermed kom "Midlertidig lov" om udskydelse af tidligste mulighed for opsigelse. Endvidere indførtes forbud mod at genudleje lejligheder "på mere byrdefulde vilkår" end de, der tidligere havde været gældende for det pågældende lejemål. Hermed indførtes grundlaget for den første "midlertidige" boligreguleringslov, og disse krigslove blev hermed rødderne til de efterfølgende stigende indgreb og reguleringer, som findes i den stadig gældende boligreguleringslov. Huslejestoppet var nu indført!
Krigslovene blev i 1940,1941 og 1942 forlængede og 1941-loven yderligere begrundet med at "boligreserven af billige lejligheder er for lille". - Denne sandhed er som bekendt stadigvæk gældende, og det vil den nok blive ved med at være i mange år, sålænge det ikke kan betale sig at bygge flere nye private udlejningsboliger!
Da krigen fortsat ikke var afsluttet ved forlængelseslovens udløb 1. april 1943, blev den midlertidige lov forlænget hvert år indtil 1951, hvor restriktioner blev samlet og redigeret ind i en ny lejelov med yderligere begrænsninger. En af nyskabelserne blev indførelse af huslejenævn, der bl.a. skulle tage stilling til rimeligheden af forhøjelser og give samtykke til ændringer af vedligeholdelses- vilkår ved genudlejning. Princippet om huslejestop fastholdtes med meget begrænsede muligheder for stigninger til dækning af forøgede omkostninger. Ved denne lov indførtes en anmeldelsespligt, således at alle lejeaftaler inden 3 uger efter indgåelse skulle anmeldes til huslejenævnet - til kontrol af om vilkårerne var lovlige - således at nævnet var godkendelsesmyndighed. Skete dette ikke, var aftalen ugyldig.
I 1955 blev loven lempet med hensyn til udlejers muligheder for lejeforhøjelse, hvorefter huslejenævnet kunne tillade regulering af lejen, hvis denne var lavere end den leje som var almindeligt gældende i ejendommen eller kvarteret. Samtidig indførtes de regler om indvendig vedligeholdelseskonto, som vi kender i dag.

Lovrevisionen i 1958
Allerede i 1958 kom en yderligere lovrevision, hvor de hidtidige midlertidige bestemmelser blev samlet i et særligt afsnit, indtil 1967 hvor disse bestemmelser helt blev udskilt af lejeloven og samlet i den boligreguleringslov der fortsat eksisterer. Samtidig indførte 1958-loven udvendig vedligeholdeskonto og adgangen til at kræve lejeforhøjelse blev lempet i form af et procenttillæg. Endvidere ændredes boligreguleringsreglerne for mindre kommuner med op til 20.000 indbyggere, således at kommunalbestyrelserne kunne beslutte at huslejestoppet ophævedes. Herved opstod de uregulerede områder, hvor lejens størrelse frit kunne aftales mellem parterne, alene begrænset af en sammenligning med andre lejemål i ejendommen eller kvarteret. Den eneste generelle lempelse var for nybyggeriet, hvor anmeldelsespligten ophævedes.

Permanent indførelse af Lejelov og Boligreguleringslov (1967)
Disse regler var gældende indtil 1967, hvor lejelovgivningen blev opdelt i det nugældende system med en egentlig lejelov gældende for hele landet og en boligreguleringslov, som kun var gældende for kommuner med over 9.000 indbyggere. Kommunalbestyrelserne kunne herefter selv beslutte med 2/3 flertal, dels om reguleringsreglerne skulle indføres i de små kommuner, og dels om de helt eller delvis skulle ophæves i de større kommuner. Billedet landet over blev således mere broget og uoverskueligt, typisk i forbindelse med kommunevalg, hvor der vedtoges ændringer med indførelse eller ophævelse af boligreguleringsloven.
Med virkning pr. 1. januar 1963 foretoges en landsdækkende lejevurdering, som fastsatte forskellen imellem en realistisk lejeværdi (efter udbud og efterspørgsel) hvorefter forskellen til den kunstigt lave leje skulle udlignes fra 1. april 1967 over 8 år med 1/8 årligt, betegnet som normaliseringsforhøjelser. Lejemål der var taget i brug efter 1963 og senere skulle have en lejefastsættelse på grundlag af ejendommens driftsudgifter, hvis rimelighed iøvrigt vurderedes af huslejenævnene.

Indførelsen af det nugældende system (1975)

Reglerne om omkostningsbestemt leje indførtes i 1975 og samtidig blev huslejenævnets godkendelsesfunktion afskaffet, og den teoretiske hovedregel ved genudlejning blev aftalefrihed, men i regulerede området var den praktiske hovedregel dog det modsatte af aftalefrihed med omkostningsbestemt leje, idet princippet om forbud mod genudlejning på mere byrdefulde vilkår stadig opretholdtes.

Det opsigelsesforbud som reelt havde været gældende siden 1940 i regulerede områder, ophævedes og blev erstattet med de opsigelsesregler i lejeloven for hele landet, som vi stadig har i lejelovens § 83, hvorefter lejemål generelt er uopsigelige, bortset fra de lovbestemte opsigelsesgrunde som er udtømmende opregnet i loven. Disse er som bekendt efterfølgende opstrammet yderligere bl.a. for udlejede ejerlejligheder.

I de kommuner hvor indbyggerantallet var under 20.000 og de større kommuner hvor reguleringsloven var ophævet med almindeligt flertal, skete lejedannelsen herefter udelukkende efter de nugældende regler om det lejedes værdi, med mulighed for løbende reguleringer. Lejedannelsen i henholdsvis regulerede og uregulerede områder blev derfor både uensartet og uoverskuelig.

Den næste lovrevision kom i 1979, hvorefter princippet om en landsdækkende almindelig lejelov opretholdtes ved siden af boligreguleringsloven for størstedelen af landets større kommuner. Herved indførtes en generel 2 års-regel som tidsmæssig begrænsning for lejeforhøjelser efter reglerne om det lejedes værdi for erhvervslejemål og uregulerede boliglejemål. For beboelseslejemål i regulerede områder indførtes efterhånden et finmasket net af varslingsregler med ugyldighedsvirkninger, som gav anledning til at mange udlejere opgav selv at administrere deres ejendomme og overlod dette til det stigende antal af ejendomsadministratorer.

Herefter indførtes løbende en lang række ændringer og justeringer i både lejelov og boligreguleringslov, fortrinsvis udelukkende til gunst for lejerne bl.a. med indførelse af bytteret og beboerrepræsentation i 1986, afståelses- og genindtrædelsesret i 1991 for erhvervslejemål, antenneregnskaber i 1992, lejers installationsret og vandregnskaber i 1994, og der er således gennemført ændringslov 43 gange i perioden 1979-1997!

Sideløbende med disse lovændringer kom i 1988 Erhvervslejereguleringsloven, som blev ændret i 1991, 1994, 1996 og 1997, således at man alene på det private udlejningsområde har 3 separate love med 266 paragraffer samt et utal af yderligere regler i bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger.

Denne udvikling fra kun 58 paragraffer i den første lejelov fra 1937 er ikke blot tankevækkende, men har medført uoverskueligt regel-kaos, som et veludviklet samfund ikke kan være tjent med, hvilket gælder både lejere og udlejere.

Foreningens 100 års-jubilæum burde fejres med ophævelse af samtlige regler, således at tavlen viskes ren for en ny enkel og klar lejelovgivning, således som nogle af medlemmerne i den nyligt afsluttede lejelovskommission også har givet udtryk for.



To køkkener, der taler deres eget sprog om den udvikling, som denne side af hjemmet har gennemgået i Jydske Grundejerforeningers 100-årige levetid.





Bygherre:
Skanderborg kommune

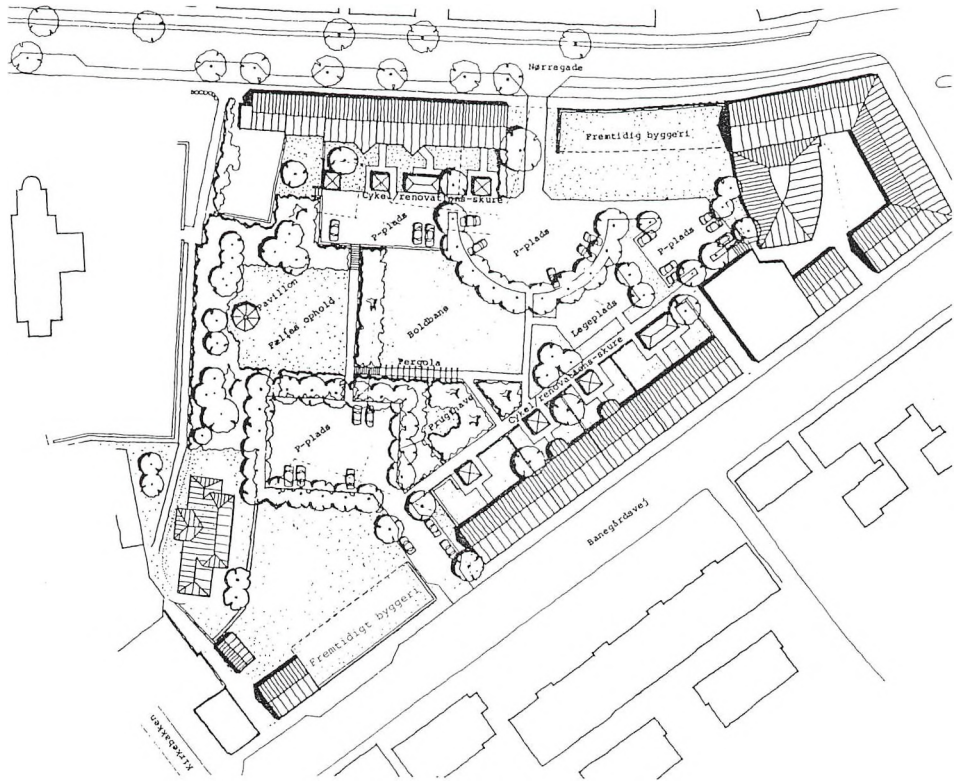
Planlægning og gennemførelse:
SBS Byfornyelse

Landskabsarkitekt:
Gruppen for By-
og Landskabsplanlægning



Byfornyelsesområdet Mindet før etablering af det fælles gårdanlæg

Skanderborg - Mindet



Byfornyelsesområdet Mindet i Skanderborg er et typisk eksempel på, hvor sammensat byfornyelsen kan være i centralt beliggende købstadskarreer. Her indgår næsten alle byfornyelsens elementer: ombygninger, tilbygninger, erhvervsudflytninger, nedrivning, nybyggeri og fælles gårdanlæg.

Karreen ligger yderst smukt i Skanderborg for foden af kirkegården og med udsigt til Skanderborg sø - afgrænset af Banegårdsvej, Nørregade og kirken. Karreen var før byfornyelsen tæt bebygget med bl.a et varehus og et autoværksted og var karakteriseret ved meget usammenhængende bebyggelse.

Målet med byfornyelsen i karreen har dels været at forbedre boliger og friarealer, dels at forbedre en vigtig del af bybilledet i Skanderborg ved etablering af en sammenhængende randbebyggelse.

Byfornyelsen i området er gennemført i to etaper. I første etape er virksomhederne inde i karreen blevet flyttet, erhvervsbygningerne revet ned og en række beboelsesejendomme istandsat. I anden etape er indrettet et fælles gårdanlæg og to grunde er solgt fra til nybyggeri. Det ene nybyggeri færdiggøres i 1995, mens det andet er under forberedelse.

Gårdanlægget er indrettet med en blanding af opholdsarealer og parkering. Der er lagt vægt på at fastholde et frit udsyn til kirken gennem etablering af et centralt åbent område. På skråningen op mod kirken er opført en mindre beboerpavillon. Gårdanlægget er taget i brug i sommeren 1994.

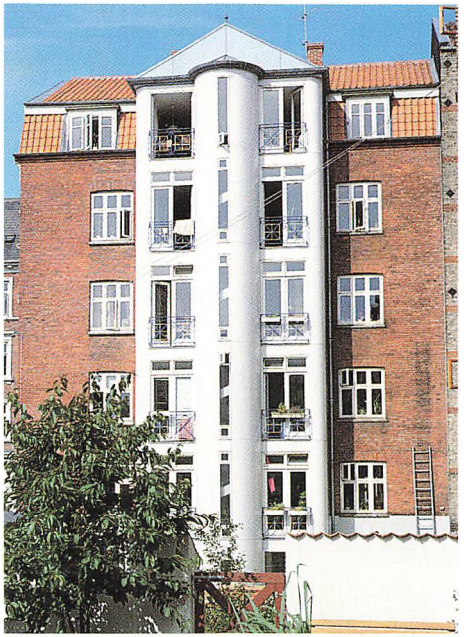


Århus - forsøg med mindre påbygninger

I Århus finder man landets største udbud af forskellige løsninger på tilbygninger i byfornyelsen. Baggrunden for dette er bl.a. et forsøgsprojekt, som Århus kommune har gennemført i samarbejde med SBS Byfornyelse med netop det formål at introducere tilbygninger i byfornyelsen.

Forsøgsprojektet har udover en funktionel og økonomisk afprøvning lagt særlig vægt på at belyse de arkitektoniske aspekter ved tilbygninger.

Gennem projektet er der i 1990-91 realiseret 3 forskellige tilbygninger i byfornyelsesområdet Frederiksbjerg Vest. Projektet er senere fulgt op af et antal tilbygninger gennemført uden forsøgsstatus.

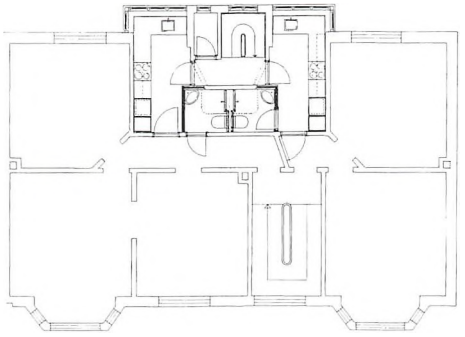


Planlægning:
Århus kommune
og SBS Byfornyelse

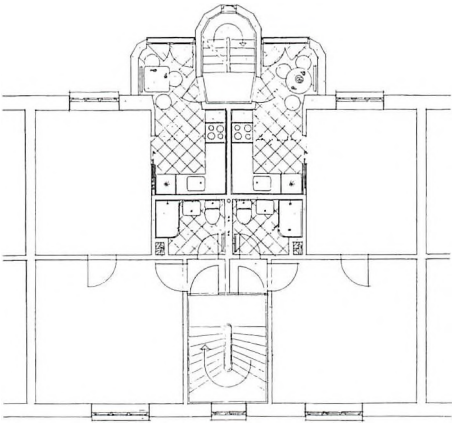
Gennemførelse Horsensgade 3:
AB Horsensgade 3
Arkitekt:
Poulsen og Therkildsen Aps

Gennemførelse Helgenæsgade 7:
AB Helgenæsgade 7
Arkitekt:
Arkitektgruppen DB-80 Aps

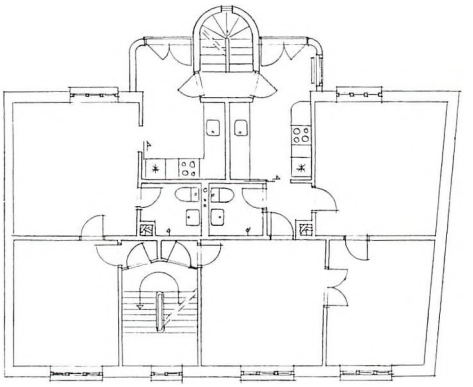
Gennemførelse Molsgade 11:
AB Molsgade 11
Arkitekt:
Arkitektgruppen DB-80 Aps



Horsensgade 3
Tilbygningen er udført som en køkkenkarnap omkring en bibeholdt bitrappe. Tilbygningen er udført som et meget begrænset indgreb og har kunnet gennemføres uden genhusning. Tilbygningen er udført i en bærende konstruktion af stål med beklædning i eternitskifer. Tilbygningen har kostet ca. 50.000 kr. pr. bolig.



Helgenæsgade 7
I Helgenæsgade 7 er bitrappen nedrevet og erstattet af ny trappe som led i en ny køkkentilbygning. Tilbygningen er udført i en stålkonstruktion med glas- og pladebeklædning. Tilbygningen er bevidst udformet som en markant arkitektonisk fornyelse i en oplevelsesfattig gårdfacade. Tilbygningen har kostet ca. 120.000 kr. pr. bolig.



Molsgade 11
Molsgade 11 er udført med samme byggeteknik og planløsning som i Helgenæsgade 7, men med et anderledes arkitektonisk udtryk. Tilbygningen har kostet ca. 140.000 kr. pr. bolig.



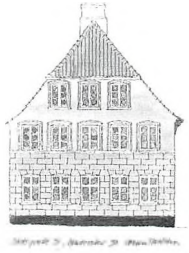
Haderslev - Slotsgade 31

Haderslev har en af landets mest sammenhængende historiske bykerner med nogle af de bedst bevarede bygninger fra 1500 - 1800-tallet i hele landet. I mange år har kommunen gennem en målrettet planlægning formået at finde midler til renovering og fornyelse af de mange fredede bygninger.

Slotsgade 31 er en af byens kulturhistoriske perler - et smukt eksempel på renæssancens byggestil og sønderjysk bygningshåndværk. Bygningskomplekset bestod af 4 bygninger, heraf 3 sammenhængende bindingsværksbygninger fra 1575 - fredet i 1921 - samt en nyere bygning.

Bygningerne var gennem en årrække mangelfuldt vedligeholdt og stod i overhængende fare for totalt forfald. Som led i den samlede fornyelse af Slotsgadeområdet besluttede kommunen at give den truede ejendom første prioritet og satte en renovering igang.

I 1993 blev den nyere bygning nedrevet, og det resterende bygningskompleks nænsomt restaureret med indretning af 9 tidssvarende boliger. Renoveringen er en af de mest omfattende ombygninger, som indtil nu er gennemført i Haderslev. Omtrent 11 mio. kr. har renoveringen kostet, svarende til ca. 16.000 kr pr. m²



Slotsgade 31 er i 1995 tildelt Europa Nostra prisen som eksempel på smukt og gennemført renoveringsarbejde.

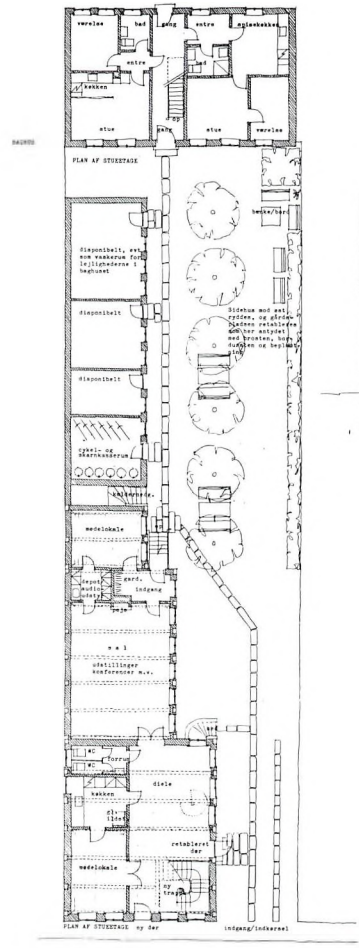
Bygherre:
Haderslev kommune

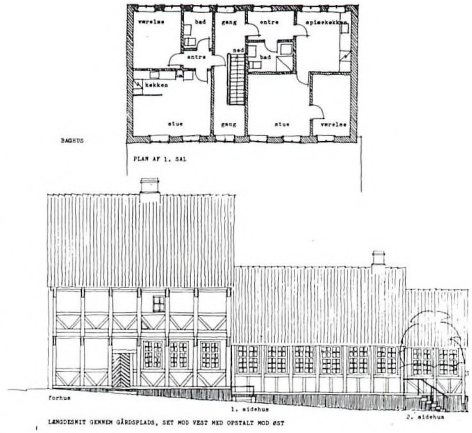
Gennemførelse:
SBS Byfornyelse

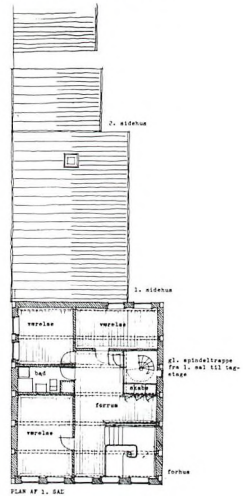
Arkitekt:
Jørgen Toft Jessen Aps



Slotsgade 31 før renovering









Århus - Dannebrogsgadekarreen

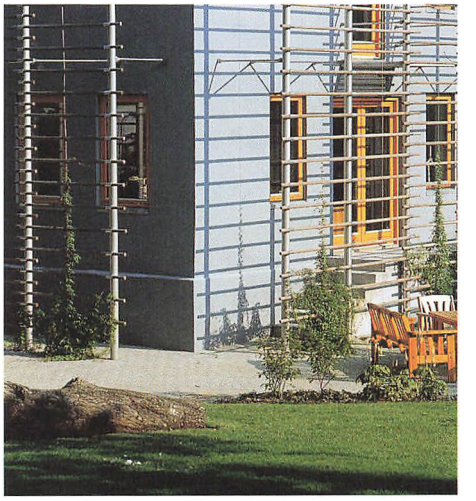
Dannebrogsgadekarren ligger i byfornyelsesområdet Frederiksbjerg Øst i Århus og afgrænses af Dannebrogsgade, Lundingsgade, Horsensgade og Frederiks Allé. Karreen er karakteriseret ved mange små matrikler og ved, at de enkelte ejendomme før byfornyelsen havde en meget ulige fordelt adgang til sol og grønt i gårdrummet.

Gårdanlægget er bygget op omkring en stor fælles grønning i midten af gårdrummet. Grønningen afgrænses mod de enkelte ejendommes nærhaver af hække og blomstrende buske i et bugtet forløb. Det har været et gennemgående ønske hos beboerne, at nærhaverne skulle afgrænses tydeligt. Anlægget har i sin helhed et meget grønt og nærmest parkagtigt præg.

I midten af grønningen ligger en treetagers værkstedsbygning, som er blevet bevaret og istandsat i forbindelse med gårdanlægget. Bygningen har i dag navnet Det Grønne Kontorhus og indeholder kontorlokaler for forskellige organisationer, som beskæftiger sig med information og rådgivning omkring energi og byøkologi i Århus. Derudover er der i kælderen indrettet beboerlokaler til karreens beboere.

Udformningen af Det Grønne Kontorhus er sket på baggrund af en indbudt arkitektkonkurrence. Hovedideen har været at supplere den eksisterende bygning med en ydre grøn klimaskærm i form af tilplantede espaliervægge placeret ca. 1,5 meter fra bygningen. I tilknytning til bygningen er der indrettet et mindre rodzoneanlæg, som renser spildevandet fra kontorkøkkenerne.

Indretningen af gårdanlægget og bagbygningen er afsluttet i sommeren 1996.

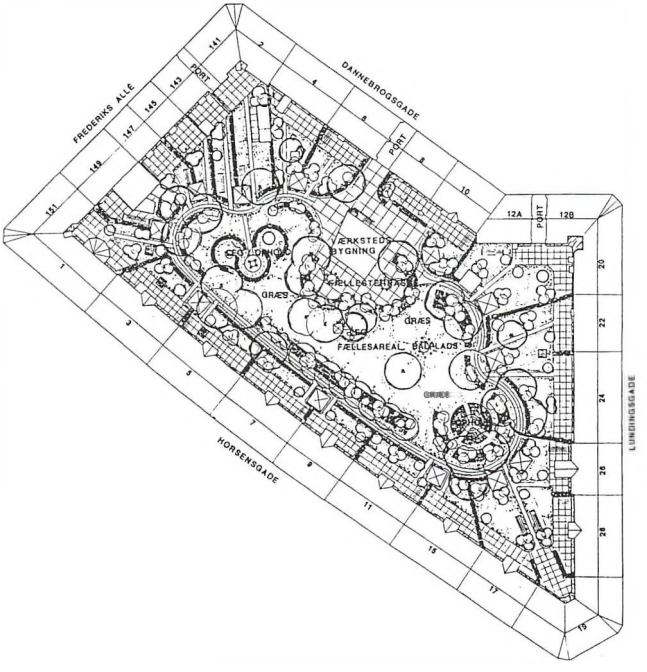


Bygherre:
Århus kommune

Planlægning og gennemførelse:
SBS Byfornyelse

Landskabsarkitekt:
Torben Wainø

Arkitekt bagbygning:
CUBO Arkitekter



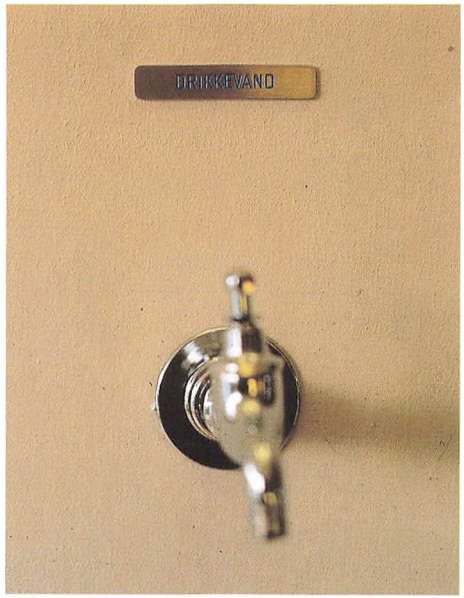


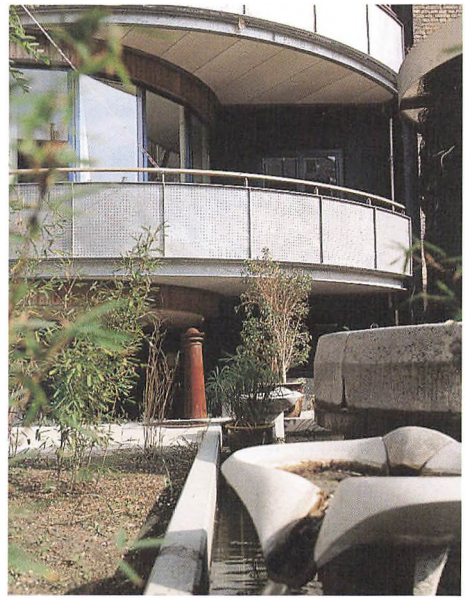


Aalborg - Det Blå Hus - Louisegade 12

Byøkologiprojektet i Aalborg rummer en række bud på en mere bæredygtig indretning af vore boliger i fremtiden. Et af disse er Det Blå Hus - et demonstrations- og udviklingsprojekt omkring vandbesparelse og genanvendelse af vand. Udgangspunktet for Det Blå Hus er demonstration af langsigtede løsninger, og projektet indeholder således en række elementer, som ikke er umiddelbart rentable i dagens økonomi. Det Blå Hus er indrettet i Louisegade 12 - en typisk karréejendom i 4 etager. I forbindelse med byfornyelsen er hele ejendommen gennemgribende renoveret og 10 små lejligheder er sammenlagt til 5 familieboliger.

Et af hovedprincipperne i projektet er at opdele forbrugsvandet i flere kvaliteter. Til køkkenbrug og personlig hygiejne er anvendt vandværksvand, til tøjtørring, opvaskemaskine og rengøring i boligen er anvendt optisk rent vand, dvs. recirkuleringsvand og regnvand, og til toiletskyl er anvendt teknisk rent vand, dvs. biologisk/mekanisk renset spildevand. Af sik-

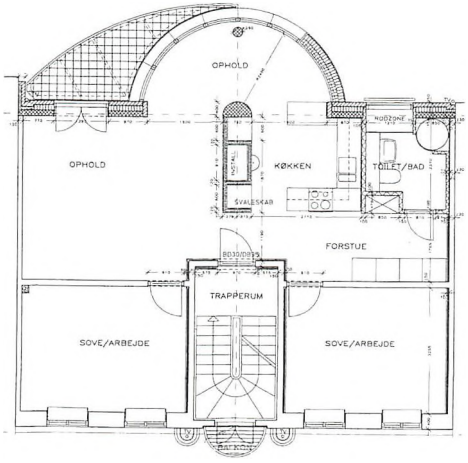




kerhedsmæssige årsager er ejendommen forsynet med et parallelt vandforsyningssystem bestående af både vandværksvand og recirkuleringsvand.

I modsætning til andre recirkuleringssystemer er der i Det Blå Hus tale om vandrensning i den enkelte bolig. Dermed opnås dels hygiejniske fordele i form af reduceret smitterisiko, dels psykologiske fordele ved at vandrensningen kommer så tæt på den enkelte beboer som muligt. I hver enkelt lejlighed er placeret en såkaldt vandvæg, hvori vandet renses gennem både et lille rodzoneanlæg og et anlæg med filtrering ved omvendt osmose.

Toiletterne i lejlighederne er forsynet med en specialudviklet cisterne, som genanvender det grå spildevand fra den tilhørende toilethåndvask. Til køkkenerne er udviklet og opsat såkaldte svaleskabe til afkøling af madvarer. Skabene holder en temperatur på 8-12° og afkøles ved hjælp af kold luft, som trækkes fra et vandbassin i gården gennem en jordkanal og en intern installationskanal. Der er derudover etableret fælles vaskeri i kælderen baseret på regnvand.



Bygherre:
Aalborg kommune

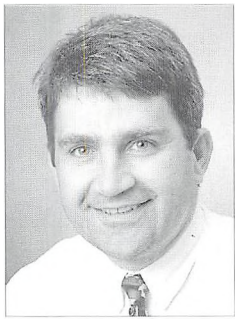
Forretningsfører:
SBS Byfornyelse

Arkitekt:
Friis & Moltke

Ingeniør:
Birch & Krogboe

Vandteknik:
Transform Aps

De ringer, vi råder.



Poul Steffensen
Udlånschef
Tlf. 86 12 11 22



Claus Frøkjær-Lorendsen
Erhvervschef
Syd- og sønderjylland
Tlf. 75 50 35 85



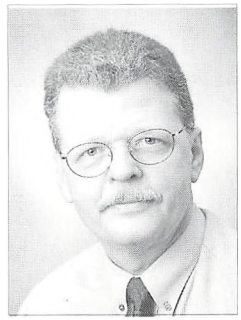
Inga Dombrowski
Erhvervschef
Århus
Tlf. 86 12 11 22



Torben Jakobsen
Erhvervschef
Nordjylland
Tlf. 98 35 12 33



Jørn Beier
Erhvervschef
Fyn
Tlf. 66 17 97 97



Jørgen Bøgelund
Byfornyelseskonsulent
Århus
Tlf. 86 13 36 06

BRFkredit er specialister i finansiering af kontor- og forretningsejendomme, boligudlejningsejendomme og andelsboligforeninger.

- Individuel finansieringsrådgivning
- Servicering og optimering af låneporteføljе
- Attraktive vilkår
- Byfornyelse

BRFkredit Erhverv Vest
Baunsgaarden
Nørreport 26, 8000 Århus C
telefon 86 12 11 22, telefax 86 19 21 88
www.brf.dk., erhverv@brf.dk

BRFkredit
En god ven af huset

60 års lovregn i dansk boligpolitik



Skiftende lejelovgivning og restriktioner oplevet af en af Jydske Grundejerforeningers veteraner, fhv. statsaut. ejendomsmægler Martin Jespersen.

I slutningen af 1800-tallet blev de første grundejerforeninger stiftet i Danmark, men dengang var det ikke lejelove og lejerestriktioner, der optog sindene. For der var simpelthen ingen lejelove dengang.
Nej, det var helt andre ting, grundejerne ønskede indflydelse på i deres by og kommune. Det kunne være gasforsyning, vandskatten, rotteproblemer, skorstensfejernes pligter, usolide lejere, udbud af ledige lejligheder samt indflydelse i kreditforeninger og brandforsikringsselskaber m.v.

Det var under den første verdenskrig, at Danmarks første lejelov blev præsenteret for grundejerne i 1916, og mange kommuner benyttede sig af den hjemmel, der var i loven til at oprette huslejenævn, som skulle træffe afgørelser om lejeforhøjelser og opsigelser.

I referater fra grundejerforeninger, fremgår, at såvel lejeloven som restriktionerne vakte stor bestyrtelse hos grundejerne, der udtalte, at nu havde de da mistet deres frie dispositionsret over deres ejendomme.

Det kan dog næppe være en lidt lemfældig omgang med lejelovgivningen fra grundejernes side, der var årsag til, at de første lejerforeninger blev oprettet netop i denne tid.

Om det var grundejerbevægelsen og dens indflydelsesrige personligheder, der var medvirkende til, at restriktionerne allerede blev ophævet i 1925, melder historien intet om. Men herefter blev der bygget private udlejningsejendomme (30'ernes byggeri) som aldrig før helt frem til 1939.
På dette tidspunkt udbrød den 2. Verdenskrig, som var årsag til, at der igen kom lejerestriktioner, idet Lov om midlertidig regulering af Boligforholdene blev indført.
Siden da har det politiske system effektivt sørget for, at der stort set ikke blev bygget flere private boliger, og at de midlertidige reguleringen stadig er gældende.

Bygmesterens julegås

I 1954 købte jeg den første udlejningsejendom og blev medlem af Aalborg Grundejerforening.

Det blev for mig indledningen til ca. 35 års interessant og aktivt arbejde indenfor grundejerbevægelsen i Jylland, hvor bl.a. lovgivningen har haft min store interesse. Det følgende vil især handle herom.
Det var således kun 9 år efter besættelsestidens ophør, at jeg første gang stiftede bekendtskab med den daværende lejelov, hvor der siden 1939 havde været midlertidigt forbud mod lejeforhøjelse og forbud mod opsigelse.

Der var sikkert ingen, der på dette tidspunkt kunne forudse, at af besættelsestidens mange rationeringer og reguleringer skulle den midlertidige lejelov fra 1939 blive den eneste, som aldrig blev afskaffet, og at grundejerne skulle komme til at bruge så megen tid og så mange kræfter på at holde sig ajour med de mange ændringer og det bureaukratiske vildnis, som lejelovene efterhånden blev til.

Jeg kommer i den forbindelse til at tænke på en kendt bygmester i Herning, som engang sagde, at han kunne leje ud til den halve pris, og så kunne lejerne endda få en gås til juleaften, såfremt han kunne få lov at bygge og udleje efter samme regler, som gjaldt for de almene boliger.

Prisernes himmelflugt

I flere perioder har inflation, snigende renter og samfundsudviklingen haft stor indvirkning på priser og økonomi. Alene i de sidste 10 år er en ejendoms forbrugsudgifter og afgifter steget til det dobbelte.
Et godt eksempel på prisernes himmelflugt er den i indledningen omtalte ejendom, som var opført 1930 med 8 stk. 2 og 3 værs. lejligheder.
Den blev med helt nyt fjernvarmeanlæg købt i 1954 for 100.000 kr., eller ca. 12.000 kr. pr. lejlighed - det er mindre end det i dag koster at bygge én kvm.,
Den årlige lejeindtægt var 9.200 kr. (for alle 8 lejligheder), svarende til ca. 18 kr. pr. kvm.

Det var maximallejen fra 1939, der stadig var gældende.
Ydermere blev der ved loven 1948/49 hjemmel til, at kommuner kunne oprette huslejenævn, som dengang skulle godkende lejen, f.eks. skulle nye lejekontrakter, forbedringsforhøjelser og lign. forelægges for nævnet til godkendelse. Egentlige tvister mellem ejer og lejer skulle fortsat indbringes for boligretten.

Samtidig - i 1948 - blev boliganvisning også indført i lejeloven, og den blev først helt ophævet i de sidste store byer i begyndelsen af 70'erne. Så sent som midt i 60'erne kunne et barnløst ægtepar ikke blive godkendt til en 2 værelses lejlighed, hvis der ikke i en ejendom var halvt så mange børn, som der var lejligheder.

Enlige personer skulle være 28 år for at blive godkendt til en 1 værs. lejlighed.

Først i årene 1951 og 53 blev der mulighed for en lejeforhøjelse på i alt 13% af 1939 lejen og senere i 1959-60 på henholdsvis 3 og 8%.
Denne ændring i lejeloven var dog en stor skuffelse for grundejerne, ikke mindst fordi der ikke var lempelser vedr. uopsigelighed, huslejenævn og boliganvisning.

60'ernes vurderinger

I begyndelsen af 60'erne blev der indledt forarbejder til en ny lejelov, som skulle afløse de gang på gang udsatte midlertidige reguleringer siden 1939 og bringe lejen op på markedslejen, men først i 1966 blev den såkaldte lejevurderingslov vedtaget.
Alle lejemål, såvel boliger som erhverv, opført efter år 1900 i de regulerede kommuner, skulle lejevurderes.
Samme år så de første ejerlejligheder i Danmark dagen lys, idet lov om ejerlejligheder blev vedtaget den 1.juni 1966.

Hver enkelt kommune fik til opgave at gennemføre de nævnte vurderinger. Et større arbejde, der her skulle iværksættes.
I Aalborg blev der således oprettet 8 vurderingsråd, der hver bestod af 3 personer.
Formanden blev udpeget af kommunen, og de 2 øvrige blev indstillet af henholdsvis udlejer- og lejerorganisationerne.
Kommunen stillede sekretær og lokaler til rådighed for hvert vurderingsråd.

Jeg var midt i 60'erne blevet medlem af Aalborg Grundejerforenings daværende repræsentantskab og kom med i det vurderingsråd, der skulle vurdere og fastsætte lejen i midtbyens meget uensartede erhvervs- og boliglejemål. Vi begyndte arbejdet i efteråret 1966 og startede som regel med besigtigelser sidst på eftermiddagen, når folk var kommet hjem fra arbejde.
Efter en 2-3 timers forløb gik vi på kontoret, hvor vi på grundlag af besigtigelsen og notater for hver enkelt lejlighed beregnede lejen på dertil indrettede skemaer.

Fornuftige intentioner, men ...

Lejen skulle fastsættes som slutleje 8 år senere - i 1974 - med det sigte at normalisere lejen i denne periode.

Lejeforhøjelsen, der kunne varsles pr. 1.april 1967, skulle fordeles over de 8 år, men for boliglejemål dog max. 600 kr. årligt og mindst 120 kr. årligt. Ved genudlejning efter 1.april 1971 kunne slutlejen opkræves.

Halvdelen af den samlede årlige lejeforhøjelse skulle indbetales til den samtidig nyoprettede Grundejernes Investeringsfond.
Her skulle beløbene bindes i 20 år - senere ændret til 15 år - og udbetales til ejeren over en 10 årig periode.
Det blev til et ret anseligt beløb, der blev opsamlet i fonden.
Ved indbetalingsperiodens udløb pr. 31.marts 1975 indestod der over 1 mia. kr. i fonden, fordelt på ca. 26.000 konti (indskydere).
Ved lovændring for nogle år siden kunne indestående på konti under 10.000 kr. straks udbetales, men ellers er det først her omkring årtusindskiftet, at de sidste bindingsbeløb udbetales, formentlig da med en forringet købekraft.

De intentioner, der lå bag gennemførelsen af lejevurderingsloven, var uden tvivl rigtige og fornuftige, idet de foretagne besigtigelser og individuelle vurde-

ringer medførte, at der i vid udstrækning blev taget hensyn til beliggenhed, kvalitet og udstyr m.v. ved fastsættelse af lejen.
Derimod gik det helt galt med at forudse niveauet for markedslejen 8 år frem i tiden.

Ingen tog misteltenen i ed

Lejeforhøjelsen medførte ganske vist, at slutlejen i snit stort set ville blive det dobbelte af gældende leje, ja helt op til 50-60 kr. pr. kvm. for de allerbedste lejligheder, og vi syntes vist af og til, at det var en ret så høj leje, vi kom frem til.
Men det skulle komme til at gå helt anderledes, for ingen havde taget misteltenen i ed.
En forrygende inflation og skyhøje renter medførte, at lejeniveauet i 1974 helt var ude af trit med samfundsøkonomien, og man var lige vidt med hensyn til at nå markedslejen.

I samme periode blev der bygget parcelhuse i et omfang, som vist ikke er set før eller siden.
De første typehuse kom på markedet i 60'erne, og elementer for selvbyggere blev udbudt.
Det ene udstykningsområde efter det andet blev byggemodnet, og folk stod i kø for at købe kommunale grunde.
De færdige huspriser lå på 1.500-2.000 kr. pr. kvm., og kreditforeninger ydede stort set lån til hele købesummen.
Festen stoppede brat omkring 1973-74 på grund af de pludseligt stigende renter, og mange led store tab på huse, der næsten ikke var til at sælge - de såkaldte sorte huse.

Der kom et valg i vejen

Den galoperende samfundsudvikling var som nævnt helt løbet fra en normalisering af lejen.

Der var da også allerede først i 70'erne indledt forhandlinger mellem udlejer- og lejerorganisationerne om en ny lejelov.
På fællesforeningens delegeretmøde i Struer i juni måned 1973 kunne formanden Poul Edlund da også oplyse, at der i 1972 mellem de 2 organisationer var aftalt en principskitse til en ny lov.

Det centrale i skitsen var at lejen skulle være omkostningsbestemt i de 75 kommuner, der dengang havde huslejeregulering.
For erhvervslejemål i hele landet og boliger i de uregulerede områder skulle lejen frit kunne aftales, ligesom der hvert 2.år kunne stilles krav om lejeforhøjelse, dog måtte lejen ikke overstige det lejedes værdi.

Den 1.november 1973 fremsatte den socialdemokratiske boligminister Svend Jacobsen lovforslag på grundlag af skitsen, men det blev ikke vedtaget, idet der blev valg allerede den følgende måned, hvorefter Venstre dannede regering.

I mellemtiden var jeg i 1973 blevet medlem af Aalborg Grundejerforenings bestyrelse, og straks efter at lovforslaget var fremsat, gik Aalborg Grundejerforening i gang med en større undersøgelse og beregning af, hvilke virkninger disse nye og helt ændrede forudsætninger for lejens beregning ville medføre, idet de grundlæggende faktorer, der blev benyttet ved lejevurderingen, var helt udeladt.
På grundlag af relevante oplysninger for 50 tilfældigt udvalgte ejendomme i Aalborg og Nørresundby med i alt 720 lejligheder gik vi i gang med at udarbejde budgetter.
Resultatet blev opstillet i skemaform, som viste at den omkostningsbestemte leje i forhold til den gældende vurderingsleje svingede fra et fald på 19% til en stigning på ikke mindre end 76%.
Det var især de ældste ejendomme fra før 1920, der fik den største stigning i lejen, men også de største udsving.

En undersøgelse af ejendomsværdierne, der jo skulle være beregningsgrundlag for ejerens afkast, viste sig at svinge fra 5,8 gange gældende leje til 15 gange lejen.

Dokumenterede skævheder

Disse kolossale udsving i lejen var tilsyneladende en følge af at gå fra en lejeberegning, baseret på besigtigelse (vurderingslejen), til en leje, der alene var baseret på udgifter og tal samt de usikre ejendomsvurderinger.
Materialet med de dokumenterede skævheder, vedlagt kommentarer og bemærkninger vakte åbenbart opsigt, idet landsforeningens direktør, Aage Thomsen, og daværende bestyrelsesmedlem, Henning Vang Jensen, straks kom til Aalborg for at få os til at trække undersøgelsen tilbage. Det var vi nu ikke indstillet på, så de måtte rejse hjem med uforrettet sag.

Den 11.juni 1974 blev der mellem 6 af Folketingets partier indgået et boligforlig, og den omkostningsbestemte leje var et led heri.
Meningen med forliget var at tage endnu et skridt mod afviklingen af boligrestriktionerne. Ja, sådan lød det for 25 år siden.

For erhvervslejemål i hele landet skulle lejen frit kunne aftales, som for boliger i de frie områder, med adgang til lejeregulering hvert 2. år.

Der ville blive indført beboerdemokrati og bytteret.
Uopsigeligheden skulle fortsat gælde, også i de 25 kommuner, hvor den efter vedtagelse var ophævet.
I de regulerede kommuner ville den omkostningsbestemte leje blive indført, men med afkast på 7% i stedet for de i ejer/lejer skitsen anførte 8%.
I de regulerede områder skulle uenigheder (tvister) mellem ejere og lejere som hidtil havde været henvist til boligretten, nu indbringes for huslejenævnet, bl.a. for at spare sagsomkostninger.
Samtidig bortfaldt den hidtidige pligt til at indbringe lejekontrakter og visse lejeforhøjelser til godkendelse i nævnet.

Stormen brød løs

Den 2. oktober blev lejelovsforslagene fremsat af venstreregeringens boligminister, Johan Philipsen. Loven blev vedtaget den 14.marts 1975 og underskrevet af den nye boligminister, Helge Nielsen, idet Socialdemokratiet igen havde overtaget regeringsmagten.

Allerede da de første lejevarslinger kom frem, brød stormen løs, for det viste sig, at forhøjelserne blev meget uensartede, og i ekstreme tilfælde var der forhøjelser helt op til 100%.
Det medførte, at der omgående blev vedtaget ændringsforslag om, at lejeforhøjelsen i 1975-76 højst kunne udgøre 25 kr. pr. kvm.
At der ville opstå skævheder ved at overgå fra en beregning på grundlag af besigtigelse og kvalitet til en leje, der alene var baseret på ejendommens udgifter, ja, det var jo netop, hvad vi havde påvist ved Aalborg-undersøgelsen.

Loven pålagde også udlejerne pligt til at oprette et regnskab for udvendig vedligeholdelse, hvor der skulle afsættes 15% af gældende leje og 1% af ejendomsværdien til genopretning og vedligeholdelse.
Lejerne larmede over lejeforhøjelserne, og udlejerne larmede over det alt for ringe kapitalafkast og det alt for lave beløb til vedligeholdelse.

Procentbeløbene til vedligeholdelse blev i 1982 ændret til et kronebeløb, som i 1983 var 25,50 pr.kvm.. Den såkaldte § 18b konto.
Samtidig bortfaldt den ene % til genopretning, og i stedet skulle der afsættes 5 kr. på en ny § 18b konto med bindingspligt i G.I., såfremt beløbet ikke var opbrugt til vedligeholdelse.

Ny lovregn

For mange udlejere var det især alt det administrative besvær med papirarbejde og beregninger, der var til stor ærgrelse.
Dengang, midt i 70'erne, var der stadig mange husejere, der kun ejede en enkelt ejendom med nogle få lejligheder, og med det formål selv at bo i ejendommen, og som selv udførte større eller mindre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Derimod var lejeberegninger, budgetter og indviklede formkrav som regel ikke noget, de beskæftigede sig med, især i de mindre byer i Jylland, hvor et håndslag i almindelighed var en aftale, der blev respekteret og overholdt, hvad der vist stadig praktiseres mange steder.
For langt de fleste udlejere blev det dog mere og mere nødvendigt med faglig assistance til beregning af lejen og oprettelse af lejekontrakter.
Som tiden gik kom der flere og flere nye love, bl.a. Byfornyelsesloven, Lov om Andelsboliger, Brandsikringsloven, Lov om tvungen Administration, lejeregulering i erhvervslokaler og utallige ændringer, cirkulærer og vejledninger til lejeloven og reguleringsloven.
Ifølge en kendt lejeretsekspert omfatter lejelovgivningen inkl. cirkulærer m.v. i dag ikke mindre end 600 paragraffer.

Et tydeligt eksempel herpå er Schultz Boliglove, der er vokset fra et bind til fire store ringbind.

Flere og flere rådgivere og administratorer har set dagens lys.
Alene på Aalborg Grundejerforenings kontor, hvor der midt i 70'erne var 2 ansatte, er der nu 6-7 medarbejdere.
Huslejenævnet i Aalborg, hvor jeg siden 1979 har repræsenteret udlejerne, behandler årligt mellem 400 og 500 sager.
Utallige er de møder og kurser, som organisationer og private personer har afholdt til forståelse af lejelovene.
Enorme resurser i form af tid, penge, papir m.v. er i 25 år medgået til at administrere en lov, som ikke har været til glæde eller gavn for nogen.
Tænk om alle disse midler og kræfter i stedet havde været anvendt til vedligeholdelse og modernisering af landets ejendomme.
Det havde beboerne haft mere glæde af end det væld af papirer med uforståelige og uoverskuelige beregninger om dit og dat, de gennem årene har modtaget og arkiveret lodret.

Udvalg og kommissioner i bureaukratiets kølvand

Disse bureaukratiske tilstande i lovgivningen er i de senere år påvist i et væld af undersøgelser og materiale fra adskillige udvalg og kommissioner.

Her skal nævnes:

Ølgaard-udvalgets betænkning 1988-90.

Boligministeriets redegørelse for huslejeforholdene 1985.

Boligministeriets bygge- og boligpolitiske oversigt 1988-89.

Boligministeriets huslejen 1991.

Boligministeriets boligmætning og huslejespænd 1993.

Boligkommissionens betænkning på 2 bind med i alt 882 sider i 1997.

Der mangler således ikke baggrundsmateriale for politikere og embedsmænd til at fremkomme med en liberaliseret og fremfor alt en forenklet og forståelig lejelov for de private ejendomme, som gør endelig op med 60 års forfejlet boligpolitik.
Det vil være til gavn og glæde for såvel udlejere som lejere, og landets ejendomme ikke mindst.

Det vil være foreningens bedste jubilæumsgave, som jeg håber vi på dagen kan ønske hinanden tillykke med.

UNIK BOLIG 3

– den bedste løsning til hele branchen

Tillykke med jubilæet



Havnepladsen 1
7100 Vejle

Wilders Plads, Bygn. O
1403 København K

Telefon 76 42 11 00
Fax 76 42 11 01

Internet www.unik.dk
E-mail unik@unik.dk

UNIK SYSTEM DESIGN AS



Vi siger til når tiden er inde

Renten ændrer sig hele tiden – pludselig kan det betale sig at omlægge realkreditlånet. Men De behøver ikke at stå på spring af den grund. To gange årligt sender Nykredit et gratis LånEftersyn til ejendomsadministratorer og ejere af private boligudlejningsejendomme. Eftersynet er en aktuel vurdering af, om De skal omlægge lånet nu – eller på sigt, hvis kurserne udvikler sig gunstigt.

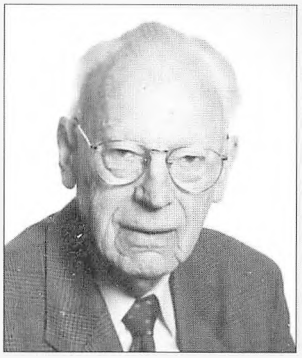
Ring og hør mere om Låneftersyn til privat udlejning

Hvis De samtidig tilmelder Dem Nykredits Kursovervågning, kan De hurtigt udnytte ændringer i renten. En Kursovervågningsaftale er helt uforpligtende, og De kan også tilmelde lån i andre realkreditinstitutter.
Med LånEftersyn og Kursovervågning er De sikret en god og grundig overvågning af Deres realkreditlån.

Nykredit

Haderslev	København	Odense	Ringkøbing	Viborg	Aalborg	Århus	Internet
73 22 57 00	33 77 20 00	63 12 30 80	99 75 42 99	87 25 65 00	96 30 40 00	87 31 60 40	www.nykredit.dk

Lavvande i kassen dæmpede aktiviteten





To æresmedlemmer om fællesforeningens arbejdsvilkår før og nu Johs. Bech-Nielsen og Poul Edlund.

Af Mogens Weinreich

- Verden er af lave.Det var anderledes i de gode gamle dage.

Udsagn af denne karakter er ikke sjældne, når mennesker oppe i årene ytrer sig om »dengang« og nu. Hertil kan føjes den velkendte sentens: Da jeg var dreng, var der drenge til !

Men en jubilæumssamtale med fællesforeningens to eneste æresmedlemmer bryder med ovenstående mønster. Poul Edlund, årgang 1924, formand i perioden 1968-76, og tidligere bestyrelsesmedlem Johannes Beck-Nielsen, årgang 1913, tøver ikke med at give udtryk for, at de jyske grundejere anno 1999 udgør en mere slagkraftig organisation end i den periode, hvor de var med til at »tegne firmaet«.

- Det gik nok mere familiært til i det daværende bestyrelsesarbejde. Til gengæld forekommer effektiviteten større i dag - ikke mindst i kraft af, at der er flere penge at arbejde med, mener Poul Edlund, der i en årrække var landsretssagfører i Silkeborg, indtil helbredsmæssige årsager nødsagede ham til at indstille sin advokatvirksomhed i midten af 80'erne.
Johs. Beck-Nielsen, der har en omskiftende karriere som bankbestyrer og adm.direktør i GASA bag sig, kan tilslutte sig Edlunds betragtninger om den anstrengte økonomi.

- Det er vanskeligt at foretage sig noget uden indtægter. De økonomiske betingelser, vi arbejdede under, gjorde os delvis uvirksomme. Bestyrelsesarbejdet fungerede ikke efter hensigten, og af samme grund var mulighederne for at påvirke myndigheder og lovgivning mangelfulde. Så vidt jeg husker, var kontingentet til Aarhus Grundejerforening på 10 kr. om året.

- I Hjørring var kontingentet endnu lavere. Her betalte man kun et par kroner. Til gengæld stod grundejerne for byens renovation, indskyder Poul Edlund.

I dag er der flere midler at gøre godt med, hvilket blandt andet har skabt grundlag for en betydelig kursusvirksomhed, noterer de to seniorer med tilfredshed.

At der alligevel ligger en vis jysk underdrivelse i at give udseende af, at bestyrelsesarbejdet i omtalte periode foregik ved »lavt blus«, vil fremgå af, at Johs. Beck-Nielsen og Poul Edlund repræsenterede fællesforeningen i den nyskabelse, som Grundejernes Investeringsfond udgjorde. Gennem beskedne lejeforhøjelser fik fonden tilført midler, der kom både udlejer og lejer til gode. Via fonden, hvis rolle kan sammenlignes med en kreditforening, er det fortsat muligt at få finansieret ombygning og modernisering på favorable vilkår.

Oprør fra vest

Betydningen af, at de jyske grundejere står sammen, er det gennemgående tema under samtalen i Poul Edlunds attraktivt beliggende lejlighed med udsigt over torvet i Silkeborg. Sammenholdet kom eksempelvis til udtryk, da der blev gjort op med den københavnske dominans i Grundejernes Landsforbund. Poul Edlund og Johs. Beck-Nielsen betegner samstemmende udfaldet af denne konfrontation som en af de epokegørende begivenheder i fællesforeningens historie.

Fra jysk side blev der ved et delegeretmø-

de i landsforbundet fremført en massiv kritik af den manglende medindflydelse, selv om man betalte »en masse penge« til foreningen. Udgangen blev, at de jyske grundejere ophørte med at betale kontingent til landsforeningen, hvilket gav det tilsigtede resultat i form af øget indflydelse, når der skulle rettes henvendelse til de politiske beslutningstagere.

Den stramme økonomi satte en effektiv bremse for enhver form for ekstravagance i bestyrelsesarbejdet. Eller som Johs. Beck-Nielsen udtrykker det:

- Vi brugte ingen penge. For vi havde ingen. Når den stod på kogt torsk i Aarhus Grundejerforening, betalte vi selv - med undtagelse af forretningsføreren, hvis løn var så lille, at vi ikke ville være bekendt at belaste den !

Heller ikke i fællesforeningen blev der rutet med pengene. Når der skulle udsendes beretning forud for delegeretmøderne, måtte Poul Edlunds kone Inger, som også tog del i arbejdet, betjene sig af en manuel duplikator med håndsving.

Udlejer og lejer

Johs. Beck-Nielsen støder derfor ikke på indsigelser, når han konstaterer, at det er blevet bedre at være grundejer - selv om en kompliceret lovgivning ofte volder problemer. Af samme grund efterlyser han en fri lejedannelse.

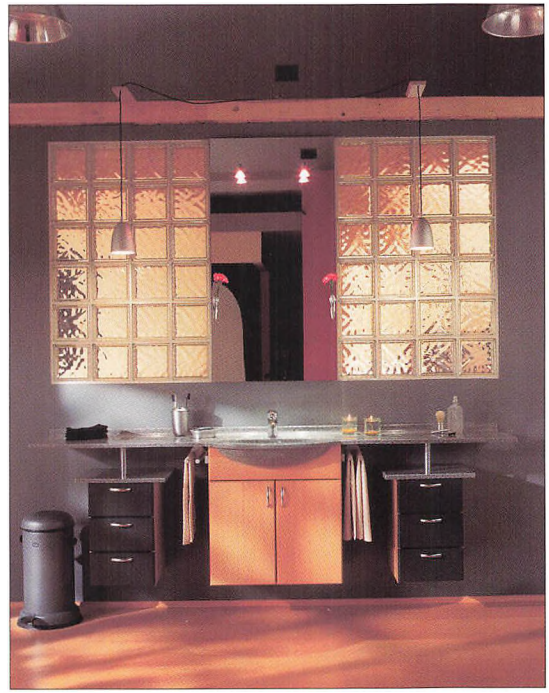
I fællesforeningens barndom blev husejerne ikke sjældent betragtet som fæle kapitalister, der udnyttede bolignøden. I dag er der plads til en mere nuanceret holdning, og forholdet mellem udlejere og lejere betegnes som afslappet.

- I Silkeborg er opført en del tofamiliehuse, hvor udlejer og lejer bor dør om dør under samme forhold. Det sker tilmed, at der byttes roller, siger Poul Edlund.
Nostalgien får frit spillerum i Poul Edlund og Johs. Beck-Nielsens genoplevelse af fællesforeningens delegeretmøder. Og mange markante skikkelser passerer revy. Det gælder eksempelvis den afdøde formand for Esbjerg Grundejerforening, smeden I.C. Nielsen, og den århusianske sagfører Zethner Møller, som causerede vittigt og elegant over de byer, delegeretmøderne var henlagt til.

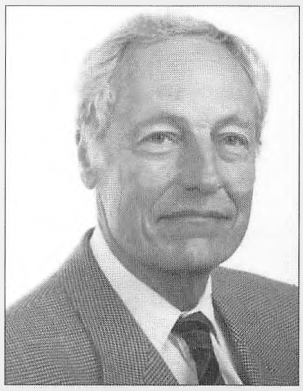
Som Liva Weel sang i en af sine udødelige viser: Minderne har man da lov at ha´.



Grug har skrevet bevingede ord om lykken ved at kunne, når man skal - også når øvelsen er henlagt til et datidigt »das«.



Ofte mere politik end lovgivning



Ikke mindst for små udlejere er reglerne urimelige, mener Mogens Maltha Rasmussen på baggrund af mange års erfaringer som advokat og grundejerformand.

Af Mogens Weinreich

Lejelovgivningen er efterhånden så kompliceret, at den truer med at "brænde sammen". Mange kender ikke tilstrækkeligt til de regler, de skal administrere. Ikke mindst for udlejerne er lovene så urimelige, at det er tvingende nødvendigt med gennemgribende ændringer.

40 års erfaringer på dette felt giver advokat Mogens Maltha Rasmussen visse forudsætninger for at ytre sig. Allerede som ung fuldmægtig på et sagførerkontor i Odense stiftede han bekendtskab med de første bygge- og lejesager. Siden er opgaverne aldrig ophørt med at melde sig. Både som advokat og som formand for Esbjerg Grundejerforening er der til stadighed bud efter Mogens Maltha Rasmussen - og selv om den vestjyske jurist ikke længere selv har udlejningsejendomme, gør han ingen hemmelighed ud af, at det fortsat er hos udlejerne sympatien ligger. Det sidste ledsages af følgende begrundelse:

- Uanset hvad en lejer skriver under på, befinder han sig alligevel i en uforpligtende situation. Derimod er udlejer bundet af indgåede aftaler. Sådan er lovgivningen skruet sammen.

Lades i stikken

Maltha Rasmussen, der er fra Odder, hvor familien ejede flere ejendomme, inddeler udlejerne i to hovedkategorier: Branchens professionelle og de mindre udlejere, som typisk bor i deres ejendom eller driver erhverv i samme. Og det er sidstnævnte gruppe, som efter Maltha Rasmussens opfattelse lades i stikken af lovgivningen.

- Udlejere, der kun har én ejendom, har ikke mulighed for at holde sig à jour med lejelove, der til stadighed ændres. Derfor er de afhængige af administrativ og juridisk bistand. Men selv med en juridisk baggrund er det vanskeligt at finde rundt i tingene. Der går ikke en dag, hvor jeg ikke støder på lejelovsproblemer.

Når selv erfarne jurister ikke sjældent befinder sig på gyngende grund, skal forklaringen ifølge den vestjyske advokat søges i, at der i vid udstrækning lægges mere vægt på det politiske end det lovgivningsmæssige. Man kan ikke læse sig til, hvad der er lov, fordi denne fortolkes forskelligt i de enkelte huslejenævn. For at føre en sag for en udlejer skal advokaten derfor prøve at sætte sig ind i, hvad huslejenævnets medlemmer må formodes at mene om tingene.

- De beskrevne forhold er selvfølgelig urimelige. Det bør ikke være personer, men lovens bogstav, som er afgørende, tilføjer Maltha Rasmussen, som ikke gør sig større illusioner om den politiske vilje til at rydde op i tingene. Vælgerhensynet vejer tungere. Der er for mange, som har indrettet sig efter et stort boligforbrug - og selv udlejernes børn er i mange tilfælde lejere!

Kompliceret udregning

Det skorter derfor ikke på ironi, når Maltha Rasmussen refererer til en boligminister, der så tidligt som i 1957 erklærede: Nu bliver alle lejeproblemer afklaret. Vi får en generel lejestigning på 20 pct. og er på vej mod en fri lejedannelse.
Mere end 40 år senere kan det ikke uden videre konstateres, at det ikke altid går som præsten og boligministeren prædiker!

Hvad der ifølge Maltha Rasmussen også

støder udlejerne er det komplicerede arbejde med at udregne lejen i en nyistandsat lejlighed. For at nå frem til de korrekte tal er det ofte nødvendigt at tage hensyn til de ændringer, der er foretaget i de sidste 25 år. Kravene i den henseende er i sagens natur vanskelige at efterleve, og hvis der opstår divergenser, er det udlejeren, som har bevisbyrden.

De beskrevne forhold forklarer samtidig, hvorfor bestyrelserne i de fleste grundejerforeninger har et markant islæt af advokater. Men selv juridisk ekspertise rummer ingen garanti for ufejlbarlighed. Maltha Rasmussen erindrer grundejernes bestræbelser for at medvirke til udformning af en lovgivning om frigivelse af midler fra Grundejernes Investeringsfond. Da loven var vedtaget, opdagede man en meningsforstyrrende skrivefejl, som nødvendiggjorde en tillægslov.

I det hele taget mangler Maltha Rasmussen ikke eksempler på udlejernes genvordigheder både før og nu. I perioden fra 2. verdenskrigs udbrud og frem til 50'erne måtte der ikke foretages lejeforhøjelser, og i boliganvisningens tid krævede det kommunal godkendelse at være lejer, ligesom det ikke var tilladt udlejere at bo i deres egen ejendom, hvis de var enlige!

Et ben i hver lejr

Også i grundejernes egne rækker er gemytternes uoverensstemmelser forekommet. Utilfredshed med Grundejernes Landsforbund fik i slutningen af 70'erne Esbjerg Grundejerforening til at udmelde sig af Fællesforeningen af Jydske Grundejerforeninger, hvilket gav Maltha Rasmussen et personligt dilemma, fordi han stod med et ben i hver lejr. Han så derfor ingen anden udvej end at nedlægge sine tillidsposter begge steder. Men freden blev genoprettet. De esbjergensiske grundejere vendte tilbage "til folden" og valgte igen Maltha Rasmussen til at varetage formandsposten.

Der var tale om en epoke, hvor udlejerne i vid udstrækning bestod af håndværksmestre, der selv havde opført ejendommene. Leje blev opkrævet ved, at man gik rundt og "stemte dørklokker". Når opkræverne vendte hjem, blev de altid konfronteret med spørgsmålet: Var der nogen, som sagde op ? I bekræftende fald var det ikke velset - dengang.

På tærsklen til et nyt århundrede, som vil rumme nye udfordringer for de jyske grundejere, er det Maltha Rasmussens afgjorte opfattelse, at der i høj grad vil være behov for fællesforeningen. Udlejernes interesser kan kun varetages af en slagkraftig organisation, som blandt andet vil komme til at beskæftige sig med miljøafgifter og CO2, som i begge tilfælde får karakter af indirekte skatter.

Kommende bestyrelser kommer således ikke til at savne opgaver konkluderer Mogens Maltha Rasmussen.



Denne velholdte erhvervsejendom pynter på gadebilledet i Esbjerg.

Omkostningsbestemt jura for viderekomne

Men den komplicerede lejelovgivning betød samtidig en styrkelse af fællesforeningen under Randers-advokaten Torben Rasmussens formandsperiode.

Af Mogens Weinreich

Komplicerede beregningsmetoder og andre bryderier, som fulgte i kølvandet af indførelsen af den omkostningsbestemte husleje,skabte i anden halvdel af 70`erne et ændret udlejer-mønster. Den juridiske jungle, som varsling af lejeforhøjelser og administration af samme affødte, var samtidig medvirkende til, at advokat Torben Rasmussen først blev formand for Randers Grundejerforening og derefter formand for Fællesforeningen af Jyske Grundejerforeninger.

- Da jeg startede med selvstændig advokatvirksomhed i 1965, udgjorde ægtepar med 6-8 lejligheder de mest typiske udlejere. Man købte i mange tilfælde en ejendom for at få en lejlighed og stod selv for administrationen. Ikke sjældent var der tale om håndværkere med behov for en vis rådgivning fra grundejerforeningen, siger Torben Rasmussen, hvis formandsperiode i fællesforeningen strakte sig over årene 1980-85.

Men de omkostningsbestemte huslejer med udarbejdelse af budgetter, oversigt over ind- og udvendige forbedringer og vedligehold samt fordeling af omkostningerne på de enkelte lejere vendte op og ned på mange begreber. Formaliteterne omkring beregningsgrundlaget fremkaldte med Torben Rasmussens egne ord »bunker af sager«, der bragte såvel ejendomsadministratorer som jurister på banen.

- En lejer blev i lovgivningsmæssig forstand anset for at være »dum«. Tre måneders varsling af lejeforhøjelser skulle derfor skæres ud i pap. Lejebeskyttelsesloven krævede alle tænkelige formaliteter overholdt, og det gav arbejde til advokaterne, som ikke kom til at savne spændende sager - set fra et fagligt synspunkt.

Voksende aktivitet

Men advokaterne var ikke ene om at notere den voksende aktivitet på udlejningsmarkedet. Det samme kunne man i grundejerforeningerne, og her udgjorde Randers ifølge Torben Rasmussen ingen undtagelse.

- I 1973, da jeg blev ansat som forretningsfører, samlede en generalforsamling kun en halv snes deltagere. Det var stort set kun bestyrelsen, der mødte op, og vi kunne sidde ved et bord på mit kontor, erindrer den senere formand, født 1936. Men frem til 1980 voksede tallet til 100, der alle havde større eller mindre behov for at blive orienteret om alle lejelovens faldgrupper. Et behov, der samtidig lagde op til en omfattende kursusvirksomhed på såvel lokal- som landsplan.

Torben Rasmussen anslår, at 95 pct. af hans virksomhed som advokat vedrørte lejesager, hvilket var en medvirkende årsag til, at han samtidig med at indtræde i fællesforeningens bestyrelse blev valgt som formand. Som advokat måtte han til stadighed holde sig a jour med lovmæssige ændringer, som sideløbende skulle kommunikeres ud til fællesforeningens medlemmer. Denne udvikling bidrog til, at nye foreninger kom til. Torben Rasmussen var også med i Grundejernes Investeringsfond, der ydede tilskud til fællesforeningens kurser.

Udover at styrke kommunikationen til medlemsforeningerne stilledes bestyrelsen i Torben Rasmussens formandsperiode også over for et ønske om at ændre ved delegeretmødernes form, således at møderne både fik et organisatorisk og so-

cialt indhold. Det sidste blev tilgodeset ved en festmiddag med ledsagende ægtefæller.

Formandsskifte med dramatiske elementer

Hverken Torben Rasmussens tiltræden som formand i 1980 eller afgang fem år senere var uden dramatiske elementer. Forud for delegeretmødet i 1980 meldte Esbjerg Grundejerforening sig ud i utilfredshed med fællesforeningen, hvilket Mogens Maltha Rasmussen, der beklædte formandsposterne begge steder, drog konsekvensen af.

I 1985 gentog historien sig - blot med den forskel, at fællesforeningens bestyrelse traf beslutning om at bryde med Grundejernes Landsforbund, som man fandt dels for Københavns-domineret og dels for lejervenlig. Da Torben Rasmussen forinden havde siddet i et forhandlingsudvalg nedsat af landsforbundet, følte han sig underkendt og frasagde sig formandsjobbet.

- Det jyske brud med landsforbundet har vel betydet, at begge organisationer øst og vest for Storebælt bliver hørt fra politisk side, mener Torben Rasmussen, der samtidig fremhæver sin afløser som formand, Gert Sauers udjævnende egenskaber. Det er i øvrigt Randers-advokatens opfattelse, at fællesforeningens oprettelse af et administrativt kontor i Århus har været en fordel, fordi det giver Gert Sauer mulighed for at koncentrere sig om det »politiske«.

Da Randers Grundejerforening toppede i medlemsmæssig henseende i begyndelsen af 80'erne, lå medlemstallet på godt 500. I dag er det i underkanten af 300. En nedgang, der ifølge Torben Rasmussen skal ses i lyset af, at der er blevet færre - men større private investorer.

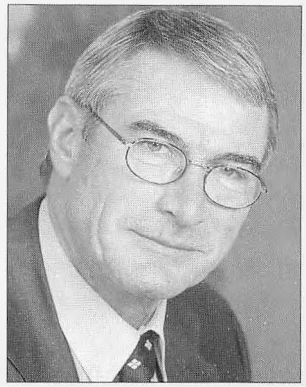
- Denne udvikling, som vi ikke kan gøre ret meget ved, vil efter alt at dømme fortsætte. Det er samtidig mit indtryk, at udlejerne er blevet mere vidende, men også stiller større krav til orientering om boligforhold.

Torben Rasmussen peger samtidig på, at udlejerne ikke er ene om at være mere kompetente end tidligere. Det samme kan siges om »modspillerne« inden for Lejernes LO, som blandt andet er yderst aktive i Randers.Dette forhold lægger ikke sjældent op til konfrontationer i retten, hvor lejerne i modsætning til udlejerne kan påregne fri proces.

De nedkølede relationer mellem de to parter forklarer samtidig, hvorfor LLO-repræsentanter ikke som tidligere inviteres med til fællesforeningens delegeretmøder!



Behov for nyvurdering af boligudlejningsmarkedet



Diskussionen om øget liberalisering på boligudlejningsområdet er gavnlig, hvis den medfører øget interesse for investering i udlejningsejendomme.

Af Realkreditrådets formand, koncernchef Mogens Munk Rasmussen, Nykredit.

Set fra realkredittens synsvinkel har boligudlejningsejendomme altid været en attraktiv del af ejendomsmarkedet. Det skyldes ikke mindst, at de har været meget værdifaste med deraf følgende forholdsvis begrænsede tab.

Jydske Grundejerforeninger fejrer 100 års jubilæum på et tidspunkt, hvor regeringen har stillet bestræbelserne på at liberalisere boliglovgivningen i bero. Debatten herom har måske i sig selv været gavnlig, især hvis den fører til større interesse for investering i boligudlejningsejendomme. OECD har i øvrigt i sin seneste vurdering af dansk økonomi peget på behovet for en liberalisering af boliglovgivningen.

De økonomiske vilkår for ejendomsmarkedet er ikke uden indflydelse på realkredittens bedømmelse af boligudlejningsejendommene og dermed af mulighederne for en hensigtsmæssig belåning, uden at realkreditinstitutterne og andre kreditgivere udsætter sig for øget tabsrisiko.

Kompliceret område

Realkreditinstitutternes belåning af private beboelsesejendomme til udlejning sker i henhold til et ganske kompliceret regelsæt fastsat i realkreditloven og i bekendtgørelser.

Et meget væsentligt element i disse regler er, at værdiansættelsen af ejendommene skal tage udgangspunkt i en rentabilitetsberegning. En sådan beregning sker ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav der, hvor ejendommen er beliggende, samt under hensyntagen til ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen. Ved nettoleje forstås lejeindtægten med fradrag af driftsudgifter.

Realiteten er imidlertid, at reglerne i praksis - fx hvad der skal trækkes fra og lægges til - er langt mere komplicerede end her nævnt. Når rentabilitetsberegningen alligevel nævnes og i sin mere rendyrkede form, skyldes det, at der herved sættes fokus på betydningen af lejen. Som bekendt bevæger vi os på et område, der har den største bevågenhed i det politiske system. Men mekanismen er for så vidt klar: en øget liberalisering, der meget vel kan føre til højere huslejer, skaber også grundlag for større værdier og dermed mulighed for en øget belåning.

Fra realkreditten ser vi derfor gerne en øget liberalisering. Men vi kender også de politiske restriktioner og følelserne på hele dette område. Tænk blot på de synspunkter, der er knyttet til reglerne om, hvor stort et afkast ejerne må opnå.

Foruden den politiske usikkerhed, der er forbundet med en liberalisering af huslejefastsættelsen og graden heraf, indgår imidlertid også en lang række andre forhold knyttet til lejeloven og den øvrige lovgivning, herunder: lejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer, byfornyelse, genhusningspligt, anvisningsret, tilbudspligt, skatteregler, bytteret, benyttelse, administration osv.

Endvidere har også finansieringsklimaet og de alternative placeringsmuligheder stor indflydelse på interessen for at investere på dette område.

Hidtil bedste lånevilkår

Det historisk lave renteniveau, den stærke konkurrence på lånemarkedet samt udvikling af stadig flere finansieringsprodukter medfører sammenlagt, at mulighederne for en gunstig og hensigtsmæssig belåning af boligudlejningsejendomme aldrig

har været bedre. Samtidig betyder det lave renteniveau, at afkastet af disse ejendomme alt andet lige bliver mere konkurrencedygtigt i forhold til fx placering i obligationer.

Renteniveauet har indflydelse på låneudmålingen, der som nævnt tager udgangspunkt i nettohuslejen. En lavere rente giver mulighed for øget belåning, idet nettolejen er uafhængig af renteniveau og konjunkturer og derfor kan forrente et større lån. Samtidig medfører den betydelige produktudvikling, der også omfatter finansiering i euro, at realkreditinstitutternes belåning af boligudlejningsejendomme kan ske til en lavere rente end niveauet for lån i danske kroner. Dog indebærer lån i euro en valutakursrisiko for låntager.

En væsentlig faktor for den fremtidige situation på boligudlejningsområdet er vedligeholdelse og forbedring af ejendommene, som igen er afhængig af lejelovgivningen. Men selv de mest optimistiske tror næppe for alvor på en hurtig liberalisering af boligudlejningen med fri lejefastsættelse på markedsvilkår, især ikke nu hvor regeringen indtil videre har taget en planlagt liberalisering af lejeloven af bordet. På den anden side har de seneste meldinger fra OECD understreget behovet for, at der nu sættes ind med en liberalisering.

Det bedste, udlejerne imidlertid realistisk kan håbe på, er en gradvis liberalisering i forbindelse med genudlejning, hvor der dog eksisterer en række mekanismer, der forhindrer en hensigtsmæssig planlægning. Det gælder ikke mindst bytteretten samt huslejenævnenes og boligretternes bedømmelse af det lejedes værdi.

Løbende forbedringer og vedligeholdelse

Det vil være en stort skridt i retning af et sundere boligmarked, hvis ejerne fik bedre mulighed for at gennemføre og finansiere løbende forbedringer med tilhørende adgang til lejeforhøjelser, fx i forbindelse med genudlejning. Selv om dette ikke i sig selv ville forbedre afkastet af den investerede kapital, ville det hæve ejendommenes værdi og øge boligstandarden.

Det er imidlertid næppe realistisk at forestille sig, at udlejerne får adgang til at foretage forbedringer i de allerede udlejede lejemål undtagen i de tilfælde, hvor der bliver indgået en gensidig aftale herom med lejerne.

Udlejerne må derfor først og fremmest håbe på adgang til at forbedre lejlighederne i forbindelse med genudlejning med mulighed for at fastsætte et nyt huslejeniveau, der tager højde for udgifterne til forbedringerne.

Det altoverskyggende problem i mange private udlejningsejendomme er vedligeholdelsesstandarden. I teorien burde de øremærkede vedligeholdelsesbidrag være tilstrækkelige til at sikre et rimeligt vedligeholdelsesniveau, men i praksis har adskillige ejendomme et betydeligt vedligeholdelsesefterslæb. Det har efterladt mange ejendomme så nedslidte, at det ikke er muligt at indhente det forsømte med de midler, der er til rådighed i dag.

I erkendelse af vedligeholdelsesefterslæbet er myndighederne trådt til med byfornyelses- og boligforbedringstiltag. Nogle udlejere er tilfredse med initiativerne, men det er indtrykket, at de fleste gerne så, at de selv fik mulighed for at foretage den nødvendige indsats.

Liberalisering øger risiko

Realkreditten har en naturlig interesse i boligudlejningssektorens fremtid. En større grad af frihed for udlejerne til selv at fastsætte huslejen indebærer også risici.

Udgangspunktet for denne betragtning er en sammenligning mellem nyopførte udlejningsboliger og den ældre ejendomsmasse. Siden begyndelsen af 1992 har der været fuldstændig fri lejefastsættelse i nyopførte boligudlejningsejendomme. Men med undtagelse af pensionskasserne, har det ikke ført til nogen voldsom interesse for at bygge nyt. Det skyldes ganske enkelt, at de høje byggeomkostninger gør det næsten umuligt at opnå en fornuftig forrentning af investeringen.

Årsagen hertil er først og fremmest, at der er en markedsbestemt øvre grænse for huslejeniveauet, der vel svarer til omkostningerne ved at bo i en ejerbolig. Ganske vist er der sket en gradvis udhuling af skatteværdien af rentefradraget, og det private ejerboligmarked har oplevet prisstigninger i takt med rentefaldet, men nettohuslejen i ejerboligerne er ofte mere end konkurrencedygtig med huslejen i nyopført udlejningsbyggeri.

Det betyder risiko for gennemtræk i de nyopførte udlejningsboliger, selv om skrappe istandsættelseskrav kan medføre store omkostninger for lejerne ved fraflytning. Det samme vil på meget langt sigt komme til at gælde i de ældre udlejningsboliger, hvis højere huslejer ved genudlejning overvejende bliver knyttet til omkostningskrævende forbedringer.

Stram kreditvurdering

I det nuværende meget regulerede boligudlejningsmarked er gennemtræk og tom-

gang næsten ukendte problemer, men hvis der gennemføres en større grad af liberalisering, vil udlejningsboligerne være underkastet markedskræfternes frie spil med de fordele og ulemper, dette vil indebære. Også boligudlejningsejendommene vil da blive berørt af konjunkturudsving, og det får betydning for både ejere og långivere.

Ejerne vil ikke længere have sikkerhed for indtjeningsniveauet og dermed afkastet af deres investering, og långiverne kan heller ikke være sikre på at bevare pantsikkerheden.

Et særligt problem på boligudlejningsmarkedet er anvisningsretten. Dette er med mellemrum til diskussion, herunder om fx kommunernes adgang til at disponere over lejligheder. Problemstillingen er politisk ømtålelig. Men reduceres ejernes dispositionsret, må det forventes at mindske interessen blandt private for at investere i boligudlejningsejendomme med deraf følgende reduceret købelyst med risiko for prisfald.

Også af denne grund er det vigtigt, at et i forvejen stærkt reguleret område ikke reguleres yderligere. På længere sigt er det snarere øget liberalisering, der skal sikre en sund udvikling på boligudlejningsmarkedet.

Afslutning

Der er således nok at tage fat på for boligudlejerne, og de organisationer, der følger arbejdet. Det gælder også for Realkreditrådet og Rådets samarbejde både med andre organisationer og myndigheder. Erfaringsmæssigt indtræffer ændringer, herunder også liberaliseringer, kun gradvist i takt med de politiske strømninger og samfundsudviklingen i øvrigt. Det hindrer imidlertid ikke, at der til stadighed skal gøres opmærksom på skævheder og uhensigtsmæssigheder.

Hjertelig tillykke med jubilæet.



Ejendommem Allégade 12, Horsens - Et flot eksempel på gedigen arkitektur og håndværk

BBDO Business Communications



Boligfinansiering betyder en lang række problemstillinger, der kan være vanskelige at holde styr på.
Derfor kan du trække på vores kunderådgivere i alle faser af projektet. De kan sammensætte finansieringen fra den bredeste vifte af realkreditlån nogensinde, så den passer præcis til dit behov og dine ønsker om at sove roligt om natten.

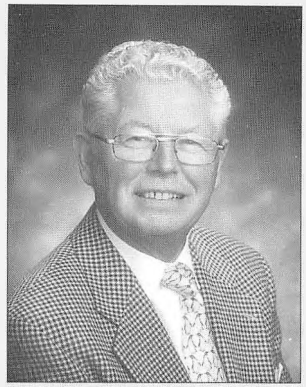
Vi ønsker tillykke med de første 100 år!

Tlf. 70 15 15 16
www.rd.dk
e-mail rd@rd.dk

REALKREDIT Danmark

FLERE MULIGHEDER FOR BEDRE EJENDOMME

Forsikringsordning med stordriftens fordele



Initiativtager K. James Andersen, Herning, opsummerer resultatet af 10 års arbejde inden for forsikringsudvalget.

- Det er vort håb, at vi i jubilæumsåret kan nå op på 1.000 forsikrede ejendomme med en samlet årlig præmie på 5 mio. kr. og med et forsikret areal på omkring 700.000 kvm.

Sådan formulerer K. James Andersen fra Jydske Grundejerforeningers forsikringsudvalg ambitionerne på vej mod årtusindskiftet.

Uanset om denne målsætning realiseres fuldt ud inden årets udgang, kan forsikringsudvalget se tilbage på en bemærkelsesværdig udvikling siden ordningens iværksættelse for en halv snes år siden. Det var K. James Andersen, der i sin egenskab af formand for Herning Grundejerforening blev opmærksom på de fordele, som lokale medlemmer i Herning kunne opnå ved at indgå i en kollektiv ordning med et anerkendt forsikringsselskab. Næste skridt var derfor at tage initiativ til en ordning baseret på stordriftens fordele.

- Jeg havde hørt, at der i Aalborg fandtes et forsikringsmæglerfirma med stor ekspertise i ejendomsforsikring. Det førte til kontakt med Erik Bækmark, medstifter af Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S. Firmaet betjener en række ejendoms- og boligselskaber. Samtalerne med Erik Bækmark var yderst positive, fortæller K. James Andersen. Det stod lysende klart for os, at denne form for stordrift var så gunstig, at det måtte alle medlemmer af Jydske Grundejerforeninger have fordel af at deltage i.

På grundlag at samtaler med Erik Bækmark blev udarbejdet et oplæg, som K. James Andersen forelagde ved et efterfølgende bestyrelsesmøde, hvor en enig bestyrelse gav grønt lys for, at der blev arbejdet videre med sagen. Udover initiativtageren K. James Andersen påtog Hans Jespersen sig også at gå ind i arbejdet med at få projektet virkeliggjort. Tanken var at udarbejde et forsikringsprojekt, der skulle fremstå som Jydske Grundejerforeningers eget produkt med det klare sigte at tilgodese medlemmerne i såvel forsikrings- som præmiemæssig henseende.

Modulopbygget ordning

Der skulle i denne sammenhæng opstilles en række krav til ordningen, ligesom det blev gjort til en forudsætning, at der skulle findes et seriøs forsikringsselskab som samarbejdspartner. Opgaven bestod desuden i at gøre det let og overskueligt for medlemmerne at sammenligne fremtidige præmier med de hidtidige. Og endelig skulle ordningen modulopbygges for at give den enkelte grundejer mulighed for at vælge de moduler, der dækkede de individuelle behov.

- Udkastet blev forelagt ved det følgende formandsmøde og godkendt, fortæller K. James Andersen. Efter adskillige møder med Erik Bækmark blev der udarbejdet et ensartet oplæg med prismæssig indikation, som herefter blev sendt til forespørgsel i en række forsikringsselskaber. Og på grundlag af de indkomne tilbud udarbejdede vi en sammenlignende analyse og en nærmere sondering af de enkelte forsikringsselskaber.

Det foreliggende materiale var herefter genstand for en undersøgelse af systemets effekt på 25 testejendomme, hvilket påviste væsentlige fordele. Og som afslutning på denne procedure faldt valget på Kgl. Brand, som i dag hedder Skandia. Det færdige produkt kunne herefter vedtages på Jydske Grundejerforeningers delegeretmøde.

Den rigtige arbejdsskadelov

K. James Andersen fremhæver de mange fordele, ordningen indebærer for såvel grundejere som forsikringsselskab. For Skandia indebærer systemet en række administrative besparelser, og for såvel foreninger som det enkelte medlem er skabt en kortere kommunikationsvej ved etablering af en fælles administration hos Bækmark & Kvist. I det nedsatte forsikringsudvalg varetager Hans Jespersen, Århus, og K. James Andersen, Herning, fortsat grundejernes interesser, og i øvrigt udgøres udvalget af områdechef Frank Christensen, Skandia, og Erik Bækmark. Udvalgets primære funktion er at overvåge og løbende justere ordningen samt at behandle forsikringssager og klager i relation hertil. Udvalget tager også initiativ til nye tiltag og er klageinstans for medlemmer.

Siden ordningen blev etableret har mange jyske foreninger haft besøg af Hans Jespersen og K. James Andersen, der dels har orienteret om ordningen og dels har foretaget beregninger af fordele for den enkelte grundejer. Denne konsulent-virksomhed udfoldes fortsat.

Vi vil gerne slå et slag for, at medlemmer bliver opmærksomme på, at arbejdsskadeloven omfatter viceværter beskæftiget med såvel lønnet som ulønnet arbejde. Derfor er det utroligt vigtigt at have en ansvars- og arbejdsskadeforsikring, der kan tegnes til en rimelig pris, tilføjer K. James Andersen, der samtidig betegner det som glædeligt, at der i de seneste år er et stigende antal advokatfirmaer og ejendomsadministratorer, der har fået øjnene op for ordningen og tilmeldt deres klienter. Også ved salg af udlejningsejendomme er nye medlemmer blevet omfattet af ordningen. Denne har samtidig medvirket til, at lokalforeningerne har fået nye medlemmer, fordi medlemskab af en forening under Jydske Grundejerforeninger er en forudsætning for at udnytte den fordelagtige forsikringsordning.



Herning år 1899 - Udsigt fra nord mod bymidten.

De danske boligministre siden 1947

Johs. Kjærbøl	13. nov.	1947	30. okt.	1950
Aksel Møller	30. okt.	1950	30. sept.	1953
Johs. Kjærbøl	30. sep.	1953	28. maj	1957
Kaj Bundvad	28. maj	1957	31. mar.	1960
Carl P. Jensen	31. mar.	1960	26. sep.	1964
Kaj Andresen	26. sep.	1964	02. feb.	1968
Aage Hastrup	02. feb.	1968	11. okt.	1971
Helge Nielsen	11. okt.	1971	27. sep.	1973
Svend Jakobsen	27. sep.	1971	19. dec.	1973
Johan Philipsen	19. dec.	1973	13. feb.	1975
Helge Nielsen	13. feb.	1975	25. jan.	1977
Svend Jakobsen	25. jan.	1977	26. feb.	1977
Ove Hove	26. feb.	1977	30. aug.	1978
Erling Olsen	30. aug.	1978	10. sep.	1982
Niels Bollmann	10. sep.	1982	12. mar.	1986
Thor Pedersen	12. mar.	1986	10. sep.	1987
Fl. Kofod-Svendsen	10. sep.	1987	03. jun.	1988
Agnete Laustsen	03. jun.	1988	18. dec.	1990
Sv. E. Hovmand	18. dec.	1990	25. jan.	1993
Fl. Kofod-Svendsen	25. jan.	1993	27. sep.	1994
Ole Løvig Simonsen	27. sep.	1994	23. mar.	1998
Jytte Andersen	23. mar.	1998	-	

TLK ejendomsadministration ønsker Jydske Grundejerforeninger til lykke med 100 års jubilæet

Samtidig vil TLK benytte lejligheden til at gøre op med de forløbne 100 års mere eller mindre tilfældige metoder for vurdering af udlejningsejendomme.

TLK har netop udgivet bogen **Vurdering af investeringsejendomme**, der påviser, at vurdering efter cash-flow-principperne langt bedre end hidtidige principper forklarer de "høje priser", som mange investeringsejendomme handles til. Bogen anviser metoder til en mere nøjagtig fastsættelse af værdien af investeringsejendomme, uanset om det er erhvervsejendomme eller beboelsesejendomme.

Vurdering af investeringsejendomme er en nyskabelse og indeholder et par kapitler teori, ligesom vurderingsproblematikken vedr. en række konkrete ejendomskategorier gennemgås, herunder: Udlejningsejendomme (beboelsesejendomme) byfornyede ejendomme, ejendomme, der er moderniseret iht. bestemmelserne om aftalt boligforbedring, nyopførte beboelsesejendomme, kontorejendomme og industriejendomme. For alle kategorier gennemføres en lang række beregninger.

Bogen behandler også begrebet "lejereserve" samt den indflydelse som inflationen kan have på vurderingen. **Vurdering af investeringsejendomme** er først og fremmest et vurderingsværktøj, men kan også benyttes som et redskab til at vise retningslinier for optimering af drift/værdiansættelse for bestående ejendomme, ligesom værktøjet kan bruges til at skelne "gode" ejendomme fra mindre gode. Bogen er derfor et glimrende værktøj for grundejere og for potentielle købere til investeringsejendomme og deres rådgivere.

Som ved enhver langsigtet investering er værdien af investeringsejendomme først og fremmest knyttet til køberens subjektive rente samt lejeniveauet og udviklingen i lejeniveauet, men inflationsforventningen og en evt. lejereserve samt vedligeholdelsesstanden har også stor betydning for værdiansættelsen af investeringsejendomme.

"**Vurdering af investeringsejendomme**" med undertitlen "at gøre fremtiden synlig i investeringsmæssig sammenhæng" er TLK's bidrag til tidens diskussion om, hvordan man fastsætter priser på udlejningsejendomme. Bogen forhandles kun af TLK.

Yderligere oplysninger om bogen kan hentes på TLK's internetadresse, www.tlk.dk.

Med venlig hilsen



Direktør Preben Kjær Pedersen
TLK ejendomsadministration
Sct. Clemens Torv 17, Postboks 5071
8000 Århus C
Tlf. 86 13 40 33

Vi ønsker

Jydske Grundejerforeninger

tillykke med de 100 år

Jydske Grundejeres Forsikringsordning

Skandia
Tryghed for generationer

Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S

BÆKMARK & KVIST

En stor tak til de sponsorer, der har støttet udgivelsen af Jydske Grundejerforeningers 100 års jubilæumsfestskrift

Realkredit Danmark

*

Nykredit

*

BRF kredit

*

SBS Byfornyelse

*

TLK ejendomsadministration

*

Skandia Forsikring A/S

*

Bækmark & Kvist Forsikringsrådgivning A/S

*

LAUTRUP Ejendoms-administration ApS

*

Trip Trap Denmark A/S

*

Unik System Design A/S

*

Carslbergs Mindelegat

*

Den Danske Banks Fond

*

Advokatfirmaet Olesen & Lyager

*

Vitten Bogtryk

Jydske
Grundejerforeninger