

Lejeforhold

Lejelovskommissionens betænkning
Boligministeriet, februar 1997

INDHOLDSFORTEGNELSE:

KAP. 1. BAGGRUND, KOMMISSORIUM, SAMMENSÆTNING, FREMGANGSMÅDE OG ANTAL MØDER M.V..... 9

1.1 BAGGRUND OG KOMMISSORIUM	9
1.2 KOMMISSIONENS SAMMENSÆTNING	11
1.3 KOMMISSIONENS ARBEJDSSTILRETTELÆGGELSE	13
1.3.1 REFERENCEGRUPPEN FOR KOMMISSIONEN	14
1.3.2 UNDERUDVALG VEDRØRENDE JURIDISKE/TEKNISKE ANALYSER OG VURDERINGER AF DEN EKSISTERENDE LEJELOVGIVNING	15
1.3.3 UNDERUDVALG VEDRØRENDE DEN ALMENNYTTIGE BOLIGSEKTOR.....	16
1.3.4 UNDERUDVALG VEDRØRENDE ERHVERVSLEJELOV- GIVNINGEN	17

KAP. 2. SAMMENFATNING..... 18

2.1 SAMMENFATNING	18
REGULERINGSMODELLEN	28
FRIMARKEDSMODELLEN.....	30
SKITSE TIL EN MODERERET LEJELOV	33
2.2 MINDRETALSUDTALELSER TIL BETÆNKNINGEN	39
MINDRETALSUDTALELSE FRA BOLIGMINISTERIETS REPRÆSENTAN- TER I KOMMISSIONEN.....	39
MINDRETALSUDTALELSE FRA HANS SKIFTER ANDERSEN, STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT	39
MINDRETALSUDTALELSE FRA ESTER FALCK, REPRÆSENTANT FOR FREDERIKSBERG KOMMUNE OG KØBENHAVNS KOMMUNE.....	39
MINDRETALSUDTALELSE FRA LENE SØGÅRD, KOMMUNERNES LANDSFORENING	39
MINDRETALSUDTALELSE FRA SVEND JAKOBSEN (FORMANDEN)	40
MINDRETALSUDTALELSE FRA POUL LODBERG OG LINDA NIELSEN	41
MINDRETALSUDTALELSE FRA ELLEN ANDERSEN, NIELS GRUBBE, ANNE LOUISE HUSEN, HALFDAN KRAG JESPERSEN, NIELS CHRISTIAN NIELSEN, CLAUD VASTRUP OG PETER VESTERDORF	42
MINDRETALSUDTALELSE FRA GERT NIELSEN, BOLIGSELSKABERNES LANDSFORENING	44
SUPPLERENDE MINDRETALSUDTALELSE FRA GERT NIELSEN, BO- LIGSELSKABERNES LANDSFORENING, TIL MINDRETALSUDTALELSE FRA UDLEJERFORENINGERNE	46
MINDRETALSUDTALELSE FRA BENT MÜLLER, FÆLLESFORENINGEN AF JYDSKE GRUNDEJERFORENINGER OG JENS ERIK UDSEN, UDLEJER- FORENINGEN DANMARK	47
MINDRETALSUDTALELSE FRA JESPER LARSEN, LEJERNES LANDS- ORGANISATION	71

betænkning
udgivet af Boligministeriet
september 1997

bestilles hos boghandleren
eller hos Statens Information, Statens Publikationer
Postboks 1103, 1009 København K
Telefon 33 37 92 28, Fax 33 37 92 80
Pris kr. inkl. moms

Forlaget Hermann & Fischer A/S

ISBN 87 601 1403 7 betænkning + bilagsdel

KAP. 4. KORT BESKRIVELSE AF LEJELOVGIVNINGEN I HISTORISK PERSPEKTIV	97
4.1 OVERBLIK	97
4.1.1 LEJELOVGIVNINGEN FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER	99
4.1.2 LEJELOVGIVNINGEN OM ALMENNUTYTTIGE BOLIGER	101
4.2 DET GÆLDENDE REGELVÆRKT FOR PRIVATE UDLEJNINGSEJEN- DOMME	103
4.2.1 LEJELOVENS OMRÅDE	103
4.2.2 LEJEFASTSÆTTELSE	104
4.2.2.1 LEJEFASTSÆTTELSE EFTER LEJELOVEN	104
4.2.2.2 LEJEFASTSÆTTELSE EFTER BOLIGREGULERINGSLOVEN	106
4.2.2.3 ANDEN LEJEFASTSÆTTELSE	108
4.2.2.4 LEJEFASTSÆTTELSE I ERHVERVSLEJEMÅL	109
4.2.2.5 LEJEFORHØJELSE SOM FØLGE AF FORBEDRINGER	110
4.2.3 DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE	111
4.2.4 FORBEDRINGER	113
4.2.5 LEJERETTENS OVERGANG	114
4.2.6 INDGÅELSE OG OPHØR AF LEJEAFtaler	115
4.2.7 BEBOERINDFLYDELSE	116
4.2.8 BETALING FOR FORBRUGSBESTEMTE YDELSER	117
4.2.9 SÆRLIGE INDSKRÆNKNINGER I EJERENS RETTIGHEDER	117
4.2.10 TVISTEINSTANSER	118
4.3 DET GÆLDENDE REGELVÆRKT FOR ALMENE BOLIGER	119
4.3.1 INDLEDNING	119
4.3.2 FORHØLDET TIL LEJELOVENS REGLER	119
4.3.3 LEJEFASTSÆTTELSE	119
4.3.4 DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE	120
4.3.5 FORBEDRINGER I EJENDOMMEN	121
4.3.6 LEJERETTENS OVERGANG TIL ANDRE	122
4.3.7 INDGÅELSE OG OPHØR AF LEJEAFtaler	122
4.3.8 BEBOERDEMOKRATI	122
4.3.9 BETALING FOR FORBRUGSAFHÆNGIGE YDELSER	124
4.3.10 TVISTEINSTANSER	124
KAP. 4. BOLIGLEJELOVGIVNING I ANDRE LANDE	126
4.1 INDLEDNING	126
4.2 DEN PRIVATE UDLEJNINGSSSEKTORS STØRRELSE OG UDVIKLING SAMT BOLIGMARKEDETS SAMMENSÆTNING I ØVRIGT	127
4.3 UDVIKLINGEN I REGULERINGEN	127
4.4 HUSLEJEFASTSÆTTELSEN	128
4.5 KONFLIKTLØSNING	130
4.6 LEJERBESKYTTELSE	131
4.7 VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRING	131
4.8 OMDANNELSE TIL ANDRE EJERFORMER	132

5.1 UDLEJNINGSSSEKTOREN	133
5.1.1 DEN PRIVATE UDLEJNINGSSSEKTOR	133
5.1.2 DEN ALMENNUTYTTIGE BOLIGSEKTOR	136
5.2 UDVIKLING I BOLIGUDGIFTEN	138
5.2.1 HUSLEJEUDVIKLINGEN FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER 1900 - 95	138
5.2.2 HUSLEJEUDVIKLINGEN FOR ALMENNUTYTTIGE BOLIGER 1956-1996	142
5.2.3 HUSLEJEUDVIKLINGEN FOR HENHOLDSVIS PRIVATE- OG ALMENNUTYTTIGE UDLEJNINGSBOLIGER 1981-1995	144
5.3 SAMMENLIGNING AF BOLIGTYPER	148
5.3.1 INDLEDNING	148
5.3.2 UDVIKLINGEN BELYST VED EN LIKVIDITETSMODEL	151
5.3.2.1 FUNDAMENTALE PROBLEMER	152
5.3.2.2 METODE OG FORUDSÆTNINGER	153
5.3.2.3 BOLIGUDGIFTER	155
5.3.2.3.1 BOLIGUDGIFTERNE I 5 BOLIGTYPER	156
5.3.2.3.2 KONKLUSIONER VEDRØRENDE BOLIGUDGIFTER	159
5.3.2.4 BOLIGOMKOSTNINGER	159
5.3.2.4.1 KONKLUSION VEDRØRENDE BOLIGOMKOSTNINGER	161
5.3.2.4.2 SÆRLIGE FORHOLD	162
5.3.3 UDVIKLINGEN BELYST VED "USERCOSTS"	162
5.3.3.1 BEREGNINGSMETODE OG DATAGRUNDLAG	163
5.3.3.2 SAMMENLIGNING AF EJERFORMERNE	164
5.3.4 ØKONOMIMINISTERIETS FAMILIETYPBEREGNINGER	168
5.3.5 SAMMENFATNING	170
5.4 BUDGETLEJE	172
5.5 AFTALT LEJE	178
5.6 DIREKTE OG INDIREKTE AFKAST	183
5.6.1 BRUTTOAFKAST FØR SKAT	184
5.6.1.1 DET FORMELLE BRUTTOKAPITALAFKAST	184
5.6.1.2 DET REELLE BRUTTOKAPITALAFKAST	185
5.6.2 DRIFTSRESULTAT EFTER RENTER OG SKAT	190
5.6.3 KAPITALGEVINSTER OG -TAB	192
5.6.4 FORRENTNINGEN AF EN INVESTERING I EN PRIVAT UDLEJNINGSEJENDOM	194
5.7 FORRENTNINGSKRAV OG PRISDANNELSE FOR UDLEJNINGSS- EJENDOMME	196
5.7.1 PRISDANNELSEN	196
5.7.2 UDBUD	198
5.7.3 KAPITALAFKAST	198
5.7.4 SKAT	198
5.7.5 RENTENIVEAU	199
5.7.6 ANVISNINGSRET	200
5.7.7 EFTERSPØRGSEL	200
5.7.8 NYBYGGERI	201
5.7.9 SAMMENFATNING	202
5.8 VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRING	202

5.8.2.1	HENSÆTTELSE TIL UDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE.....	204
5.8.2.2	SKATTEMÆSSIG BEHANDLING AF VEDLIGEHOJDELSESDUDGIFTER.....	207
5.8.3	FORBEDRING.....	207
5.8.3.1	LEJEFORHØJELSE SOM FØLGE AF FORBEDRINGER.....	208
5.8.3.2	AFKASTET AF FORBEDRINGSINVESTERINGER.....	209
5.8.4	UDLEJERNES VURDERING AF ÅRSAGER TIL BEGRÆNSET FORBEDRINGS- OG VEDLIGEHOJDELSEAKTIVITET.....	211
5.8.5	SAMMENFATNING.....	212
5.9	PRIS OG KVALITET.....	212
5.9.1	FYSISK BESKAFENHED.....	212
5.9.2	BELIGGENHED OG OMGIVELSER.....	213
5.9.3	KORT OM MÅLING AF BOLIGKVALITET.....	214
5.9.4	HUSLEJESPÆND.....	214
5.9.5	BELYSNING AF HUSLEJESPÆND UD FRA EN BEREGNING AF PRIS/LEJE-FORHOLD FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER...	215
5.9.6	HUSLEJEREGULERINGENS EFFEKT PÅ BOLIGMASSENS KVALITET.....	219
5.10	BEBOERSAMMENSÆTNING.....	219
5.10.1	INDLEDNING.....	219
5.10.2	BEBOERSAMMENSÆTNINGEN I DANMARK SIDEN 1970.....	220
5.10.2.1	UDVIKLINGEN I ANTALLET AF BOLIGER OG HUSSTANDSTYPER.....	220
5.10.2.2	UDVIKLINGEN I HUSSTANDENES SOCIOØKONOMISKE SAMMENSÆTNING M.V.....	222
5.10.2.3	ÅRSAGER TIL DEN STEDFUNDNE UDVIKLING.....	224
5.10.3	BEBOERSAMMENSÆTNINGEN OG HUSSTANDSINDKOMST SET I FORHOLD TIL BOLIGERNES ALDER, STØRRELSE OG INSTALLATIONSFORHOLD I 1981 OG 1991.....	226
5.10.3.1	HUSSTANDENS INDKOMST OG BOLIGENS ALDER.....	226
5.10.3.2	BOLIGERNES STØRRELSE.....	227
5.10.3.3	BOLIGERNES INSTALLATIONSFORHOLD.....	228
5.10.3.4	HUSSTANDE I KOMMUNER MED OG UDEN HUSLEJEREGULERING.....	228
5.11	BOLIGFTERS PØRGSSEL OG -MÆTNING.....	229
5.11.1	BOLIGFTERS PØRGSSEL OG -MÆTNING.....	229
5.11.2	HUSLEJEREGULERING, BOLIGMÆTNING OG NYBYGGERI.....	232
5.12	BEBOERDEMOKRATI.....	233
5.12.1	UDBREDELSEN AF BEBOERREPRÆSENTATION.....	234
5.12.2	BEBOERREPRÆSENTATIONENS ARBEJDE.....	234
5.13	UDVIKLINGEN I SALG AF UDLEJNINGSEJENDOMME TIL AN- DELSBOLIGFORENINGER I PERIODEN 1986-95.....	237
BILAG 5.1	FORUDSÆTNINGER FOR LIKVIDITETSMODELLEN, JF. AFSNIT 5.3.2.....	241
BILAG 5.2	BEREGNING AF BOLIGOMKOSTNING OG BOLIGOMKOST- NINGSTRYK.....	245
BILAG 5.3	FIGURER OVER BOLIGOMKOSTNINGSTRYK.....	248
BILAG 5.4	252

KAP. 6. OVERSIGT OVER HOVEDPROBLEMER I DET NUVÆ- RENDE REGELSÆT ISÆR FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER.....

256

6.1	INDLEDNING.....	256
6.2	EFFEKTER AF HUSLEJEREGULERING.....	256
6.3	UTILSTRÆKKELIG VEDLIGEHOJDELSE.....	257
6.4	BEHOV FOR FORBEDRINGER.....	258
6.5	KAPITALAFKASTBEREGNINGEN I DEN OMKOSTNINGSBESTEMTE HUSLEJE.....	259
6.6	BEBOERSAMMENSÆTNING.....	260
6.7	BEBOERINDFLYDELSE OG BEBOERDEMOKRATI.....	261
6.8	EN KOMPLICERET LOVGIVNING.....	262
6.9	INCITAMENTER TIL AT NEDBRINGE RESSOURCEFORBRUGET.....	264

KAP. 7. PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER I LEJELOVEN - MO- DELLER OG KONSEKVENSER.....

266

7.	INDLEDNING.....	266
7.1	OVERVEJELSER OM EN LEJELOV FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER. REGULERINGSMODELLEN.....	272
7.1.1	GYLDIGHEDSOMRÅDE.....	272
7.1.2	LEJEBEREGNING FOR LEJEMÅL I STØRRE EJENDOMME.....	273
7.1.2.1	DRIFTSUDGIFTER.....	274
7.1.2.2	KAPITALAFKAST.....	275
7.1.2.3	FORDELING AF BUDGETTET PÅ DE ENKELTE BEBOELSESLJEMÅL.....	280
7.1.2.4	FORDELING AF BUDGETUDGIFTER I BLANDEDE EJENDOMME.....	283
7.1.3	LEJEBEREGNING I MINDRE EJENDOMME.....	283
7.1.4	LEJEBEREGNING I NYE EJENDOMME.....	284
7.1.5	FORBEDRINGSFORHØJELSER.....	284
7.1.6	IKRAFTTRÆDEN OG OVERGANGSREGLER.....	284
7.1.7	BEBOERINDFLYDELSE, BEBOERDEMOKRATI SAMT ØVRIGE BESTEMMELSER.....	286
7.1.7.1	BEBOERINDFLYDELSE OG BEBOERDEMOKRATI.....	286
7.1.7.1.1	EJENDOMMENS LØBENDE DRIFT.....	292
7.1.7.1.2	LEJEREGULERING M.V.....	295
7.1.7.1.3	VEDLIGEHOJDELSE.....	299
7.1.7.1.4	FORBEDRINGER.....	301
7.1.7.2	ANDRE OVERVEJELSER.....	305
7.1.8	KONSEKVENSER AF REGULERINGSMODELLEN.....	313
7.1.8.1	KONSEKVENSER AF FORSLAG A: OMLÆGNING AF KAPITAL- AFKAST.....	314
7.1.8.1.1	OMLÆGNING AF KAPITALAFKAST MED SUPPLERENDE BESTEMMELSE OM, AT INGEN UDLEJER KAN OPLEVE REDUKTION AF KAPITALAFKAST VED OMLÆGNINGEN.....	314
7.1.8.1.2	OMLÆGNING AF KAPITALAFKAST UDEN SUPPLERENDE BESTEMMELSE OM, AT INGEN UDLEJER KAN OPLEVE RE- DUKTION AF KAPITALAFKAST VED OMLÆGNINGEN.....	320

7.1.8.1.3	OPHÆVELSE AF BESTEMMELSERNE VEDRØRENDE DET LEJEDES VÆRDI OG UDVIDELSE AF GYLDIGHEDSOMRÅDET FOR DEN OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJE.	324
7.1.8.1.4	OPHÆVELSEN AF OVERGANGSORDNING FOR LEJEFORDELING.	325
7.1.8.1.5	SAMLET LEJESTIGNING.	325
7.1.8.1.6	PRIS OG KVALITET.	327
7.1.8.1.7	MOBILITET.	328
7.1.8.1.8	EJENDOMSVÆRDIERNE.	328
7.1.8.1.9	BOLIGSTØTTE.	329
7.1.8.1.10	SKAT.	330
7.1.8.1.11	FORSLAG AS NETTOEFFEKT FOR DET OFFENTLIGE.	332
7.1.8.2	KONSEKVENSER AF FORSLAG B: PRISTALSREGULERING AF NUGÆLDENDE KAPITALAFKAST.	332
7.1.8.2.1	SKAT.	333
7.1.8.2.2	BOLIGSTØTTE.	333
7.1.8.2.3	FORSLAG BS NETTOEFFEKT FOR DET OFFENTLIGE.	333
7.1.8.3	KOMMUNALØKONOMISKE KONSEKVENSER AF INDFØRELSE AF HUSLEJENÆVN FOR ALLE KOMMUNER.	333
7.2	OVERVEJELSER OM EN LEJELOV FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER. FRIMARKEDSMODELLEN.	335
7.2.1	BESKRIVELSE AF FRIMARKEDSMODELLEN.	335
7.2.2	BEBOERINDFLYDELSE, BEBOERDEMOKRATI SAMT ØVRIGE BESTEMMELSER.	337
7.2.2.1	BEBOERINDFLYDELSE OG BEBOERDEMOKRATI.	337
7.2.2.1.1	DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE.	339
7.2.2.1.2	LEJEREGULERING M.V.	339
7.2.2.1.3	FORBEDRINGER.	340
7.2.2.2	ANDRE FORSLAG.	341
7.2.3	KONSEKVENSER AF FRIMARKEDSMODELLEN.	345
7.2.3.1	HUSLEJE.	345
7.2.3.2	EJENDOMSVÆRDIESTIGNINGER.	357
7.2.3.3	UDGIFTER TIL INDIVIDUEL BOLIGSTØTTE.	357
7.2.3.4	SKATTEINDTÆGTER.	357
7.2.3.5	VEDLIGEHOLDELSE, FORBEDRING OG NYBYGGERI.	358
7.2.3.6	ØKOLOGI.	359
7.2.3.7	KØDANNELSE, LEDIGE BOLIGER OG MOBILITET.	359
7.2.3.8	BOLIGSOCIALE FORHOLD OG SEGREGERING.	361
7.2.3.9	BEBOERINDFLYDELSE OG BEBOERDEMOKRATI.	362
7.2.3.10	TVISTEBEHANDLING.	363
7.3	SKITSE FOR EN MODERERET LEJELOV FOR PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER.	364
7.3.1	MODELSKITSEN.	364
7.3.1.1	UREGULEREDE KOMMUNER.	365
7.3.1.2	REGULEREDE KOMMUNER.	367
7.3.2	VURDERING AF MODELLEN.	371

BILAG 7.1	TOLD- OG SKATTESTYRELSENS VURDERINGSMODEL FOR UDLEJNINGSEJENDOMME.	374
-----------	--	-----

BILAG 7.2	BEREGNINGSGRUNDLAG.	378
-----------	---------------------	-----

BILAG 7.3	BEREGNING AF NY KAPITALAFKASTPROCENT	379
-----------	--------------------------------------	-----

BILAG 7.6	FORENKLING AF REGLERNE OM VARME-, VAND- OG ANTENNEREGNSKABER.	398
BILAG 7.7	MARKEDSLEJESTATISTIK.	401
BILAG 7.8	UNDERUDVALGETS DRØFTELSE.	403

KAP. 8. LEJELOV FOR ALMENE BOLIGER - FORSLAG OG KONSEKVENSER. 439

8.1	INDLEDNING.	439
8.2	FORSLAG TIL LEJELOV FOR ALMENE BOLIGER.	439
8.2.1	HOVEDELEMENTER I FORSLAGET.	440
8.2.1.1	LOVENS TITEL	440
8.2.1.2	LOVENS OMRÅDE.	440
8.2.1.3	DE REGULEREDE OMRÅDER.	442
8.2.1.4	GENEREL AFGRÆNSNING.	443
8.2.1.4.1	FORHOLDET TIL LEJELOVEN.	443
8.2.1.4.2	FORHOLDET TIL LOV OM ALMENE BOLIGER M.V.	443
8.2.1.5	SANKTIONER/RETSVIRKNINGER SOM FØLGE AF OVERTRÆDELSER AF FORM- OG PROCEDUREFORSKRIFTER O.LIGN.	446
8.2.1.6	LOVENS FRAVIGELIGHED.	448
8.2.1.7	GENNEMGANG AF DE REGULEREDE OMRÅDER.	448
8.3	KONSEKVENSER AF FORSLAGET.	453

KAP. 9. ERHVERVSLEJELOV - FORSLAG OG KONSEKVENSER. 454

9.1	KORT BESKRIVELSE AF DET GÆLDENDE REGELSÆT.	454
9.1.1	DET GÆLDENDE REGELSÆT GENERELT.	454
9.1.2	LEJEFTALEN.	454
9.1.3	LEJEREGULERING.	455
9.1.4	AFSTÅELES- OG GENINDTRÆDELSERET.	457
9.1.5	ERHVERVSBEKYTTEDE LEJEMÅL.	457
9.1.6	OPSIGELSE OG OPHÆVELSE.	458
9.2	KORT HISTORISK GENNEMGANG.	460
9.2.1	ET TILBAGEBLIK.	460
9.2.2	PERIODEN 1916-1924.	460
9.2.3	PERIODEN 1925-1937.	462
9.2.4	PERIODEN 1937-1950.	464
9.2.5	PERIODEN 1951-1967.	464
9.2.6	PERIODEN 1967-1974.	465
9.2.7	PERIODEN 1975 OG DEREFTER.	466
9.3	ERHVERVSLEJELOVGIVNINGEN I ANDRE LANDE (SAMMENDRAG).	467
9.3.1	RESUMÉ.	467
9.3.1.1	DET NORSKE SYSTEM.	467
9.3.1.2	DET ENGELSKES SYSTEM.	468
9.3.1.3	DET SVENSKES SYSTEM.	468
9.3.1.4	DET TYSKES SYSTEM.	469
9.3.2	HOVEDTENDENSER FRA REDEGØRELSEN.	469
9.3.2.1	INDLEDNING.	469

9.3.2.3.1	LEJEFASTSÆTTELSE.....	470
9.3.2.3.2	OPSIGELSE.....	470
9.3.2.3.3	ERHVERVSBESKYTTELSE.....	471
9.3.3	AESLUTNING OG KONKLUSION.....	471
9.4	ANALYSE AF ERHVERVSLEJEMÅL.....	472
9.5	OVERSIGT OVER HOVEDPROBLEMER I DET NUVÆRENDE RE-	
	GELSÆT.....	478
9.5.1	DEN KOMPLICEREDE LOVGIVNING.....	478
9.5.2	DE GÆLDENDE BEGRÆNSNINGER I AFTALEFRIHEDEN.....	478
9.5.3	DOMSTOLSSYSTEMET.....	482
9.5.4	LEJENS STØRRELSE.....	483
9.6	FORSLAG.....	484
9.6.1	AFTALEFRIHED.....	484
9.6.1.1	LEJERENS RETSSIKKERHED SET I RELATION TIL AFTALE-	
	FRIHEDEN.....	486
9.6.2	5-ÅRS UOPSIGELIGHEDSPERIODER.....	489
9.6.3	KONTRAKTLIGE UOPSIGELIGHEDSPERIODER.....	491
9.6.4	TIDSBEGRÆNSEDE LEJEAFtaler.....	492
9.6.5	OPSIGELSE OG OPHÆVELSE.....	492
9.6.6	FORLEJERET.....	494
9.6.7	AFSTÅELSE- OG GENINDTRÆDELSESRET.....	496
9.6.8	ERHVERVSBESKYTTETE LEJEMÅL.....	498
9.6.9	LEJEFASTSÆTTELSE.....	499
9.6.10	VEDLIGEHOLDELSE.....	499
9.6.11	TVISTESTANS.....	500
9.6.12	IKRAFTTRÆDELSES- OG OVERGANGSREGLER.....	501
9.7	FORSLAGETS KONSEKVENSER FOR ERHVERVSLEJEN.....	503
9.8	UNDERUDVALGETS ØVRIGE FORSLAG.....	504
BILAG 9.1	ERHVERVSUNDERUDVALGETS DRØFTELSE.....	505

Kap. 1. Baggrund, kommissorium, sammensætning, fremgangsmåde og antal møder m.v.

1.1 Baggrund og kommissorium.

Den daværende boligminister fremsatte i april 1994 et omfattende forslag til ændringer i lejelovgivningen - vedtaget som lov nr. 419 af 16.11.1994 - vedrørende bl.a. en øget beboerindflydelse kombineret med et større ansvar for beboerrepræsentationen, en forøgelse af vedligeholdelsesbeløbene til binding i Grundejernes Investeringsfond, administrative lempelser for ejere af småejendomme samt regler, der skal tilskynde lejerne til en ressource- og miljøbevidst adfærd.

De fire regeringspartier gav samtidig udtryk for, at der tillige var behov for en mere gennemgribende vurdering af det samlede lejelovgivningskompleks såvel for så vidt angår struktur som centralt indhold. De fire partier gav derfor udtryk for, at der burde nedsættes en kommission, som på baggrund af grundige analyser skulle vurdere den eksisterende lejelovgivning og fremkomme med forslag til en ny inden udgangen af 1996.

Den daværende boligminister nedsatte herefter i sommeren 1994 en kommission vedrørende lejeforhold. Kommissionen har haft følgende kommissorium:

"Danmark har en god boligstandard også vurderet i international sammenhæng. Standarden er forbedret væsentligt i de seneste årtier samtidig med, at boligforsyningen også er væsentligt forbedret.

Bag denne udvikling ligger såvel den kraftige økonomiske vækst i efterkrigsårene som et politisk ønske om gode boligforhold for alle. De politiske midler har været en massiv direkte og indirekte støtte af boligbyggeriet sammen med individuelle socialt betingede tilskud til boligudgiften.

Endvidere er der gennem bygge- og boliglovgivningen tilstræbt en høj standard og kvalitet af boligerne og boligmiljøerne, ligesom der gennem de forskellige lejelove er tilstræbt ordnede forhold for udlejningsvirksomhed. Lejelovgivningen har samtidig tjent som beskyttelse af lejerne som den svageste part på markedet for boligudlejning.

Alle disse hensyn bevirker, at lejelovgivningen i dag indebærer en betydelig regulering og styring af forholdene på lejeboligområdet.

Der består fortsat en række problemer på boligmarkedet især i tilknytning til det private udlejningsbyggeri.

Problemfelterne kan kort beskrives således:

1. Lejelovgivningen med huslejereguleringen har ikke sikret, at den nødvendige vedligeholdelse af boligejendommene har fundet sted.

Lejelovskommissionens betænkning

Bilag

I sommeren 1994 nedsatte den daværende boligminister en kommission vedrørende lejeforhold, som fik til opgave at vurdere den eksisterende lovgivning og fremkomme med forslag til en ny lovgivning på baggrund af grundige analyser.

Dette bilagsbind udgives i tilknytning til Betænkning fra kommissionen vedrørende lejeforhold og indeholder de væsentligste bilag, der har ligget til grund for udarbejdelsen af betænkningen. Det bemærkes, at bilagene er ajourført indtil de på de enkelte bilag anførte datoer.

Bilag 1-11 repræsenterer sekretariatets og kommissionens beskrivelse og fortolkning af det nuværende regelsæt. Der er dog ikke nødvendigvis fuld enighed blandt samtlige kommissionens medlemmer om alle fortolkninger i disse bilag.

I dette bilagsbind indgår ikke materiale, der allerede er publiceret. Dette materiale er anført efter bilagsoversigten.

Bilagsdel til betænkning
Udgivet af Boligministeriet
Februar 1997

København: Boghandleren
eller hos Statens Information, Statens Publikationer
Postboks 1103, 1009 København K
Tel. 33 37 92 33, Fax 33 37 92 80
50. Fremkøbt moms.

Tryk: Hermann & Frischer A/S

ISBN 87 601 1103 / betænkning + bilagsdel

Bilagsoversigt

Bilag 1:	Historisk gennemgang af lejelovgivningen. Boligministeriet/Bygge- og Boligstyrelsen, 4. juni 1996.....	7
Bilag 2:	Hvad omfatter det lejede? Bygge- og Boligstyrelsen, 3. oktober 1994.....	45
Bilag 3:	Lejefastsættelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 2. marts 1995.....	55
Bilag 4:	Drift og vedligeholdelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1996.....	97
Bilag 5:	Forbedringer i ejendommen. Bygge- og Boligstyrelsen, 23. marts 1995.....	127
Bilag 6:	Lejerettens overgang til andre. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. april 1995.....	153
Bilag 7:	Indgåelse og ophør af lejeaftaler. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. april 1995.....	171
Bilag 8:	Beboerindflydelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. maj 1995.....	187
Bilag 9:	Betaling for forbrugsafhængige ydelser. Bygge- og Boligstyrelsen, 6. juni 1995.....	213
Bilag 10:	Særlige indskrænkninger i ejerens rettigheder. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1995.....	225
Bilag 11:	Tvistestanser. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1995.....	233
Bilag 12:	Notat om skatteretlige forhold i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendomme. Hans Henrik Edlund, januar 1995.....	255
Bilag 13:	Huslejeudviklingen for udvalgte europæiske lande 1980-1993. Boligministeriet, 3. marts 1995.....	267

Bilag 14:	Regulering af private udlejningsboliger i den ældre boligmasse i 7 europæiske lande. SBI, 13. marts 1995.....	271
Bilag 15:	Afkastet af investeringer i private udlejningsejendomme - under huslejeregulering og ved afvikling af reguleringen. SBI, 22. marts 1995.....	305
Bilag 16:	Beskrivelser af 4 landes regler på erhvervslejeområdet. Erhvervsunderudvalget, 4. september 1996.....	343