

**Debatindlæg til Altinget.dk, 17. august 2010**

## **Ny lov skal tage udgangspunkt i dagligdagen**

*De ældre private lejeboliger er attraktive. Alligevel er antallet af private lejeboliger faldende, fordi det ikke længere er tilstrækkeligt attraktivt at investere i boligejendomme. Forældede regler er den primære årsag til den kedelige udvikling.*

Af formand John R. Frederiksen, Ejendomsforeningen Danmark

Der skal gennemføres en kraftig forenkling boliglejlovgivningen, så den bliver tidssvarende, og det bliver langt mere attraktivt at være privat udlejer. Den private boligudlejning mister alt for mange boliger. I perioden 1981 til 2007 er der således forsvundet 130.000 boliger fra den private udlejningssektor.

Lektor Morten Skak forventer ellers, at der i de kommende år frem til 2025 er brug for 61.000 nybyggede private udlejningsboliger – det svarer til 3.800 boliger pr. år. Det er navnlig de unge og de ældre borgere, som efterspørger disse lejeboliger. Det harmonerer dårligt med, at den private boligudlejning altid politisk set har været meget stedmoderligt behandlet.

### **Private lejeboliger er attraktive**

De ældre private lejeboliger er imidlertid attraktive for lejerne, fordi priserne er stabile og under markedsniveauet. Der er i praksis tale om en form for privat boligtilskud til lejerne. Uanset om boligerne er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, eller om der er fri lejefastsættelse, så følger de årlige huslejestigninger i dag stort set inflationen. De private lejeboliger ligger ofte i ældre ejendomme med en god central placering.

De komplicerede regler medfører desværre, at de er meget svære at forstå. Det betyder, at tvisteniveauet mellem lejere og udlejere er stort, fordi der mangler klare og entydige regler for privat boligudlejning. Lejeloven er nemlig et stort kludetæppe af mange års knopskudte regler. Fordi politikerne tilsyneladende har den opfattelse, at problemer løses gennem yderligere regulering.

### **Det tågede begreb - det lejedes værdi**

Et godt eksempel på reglernes uforståelighed er, når private boligejere – altså ikke professionelle udlejere – skal udleje deres boliger, måske fordi disse boliger ikke kan sælges på det nuværende marked. Her sættes reglerne for alvor på prøve, fordi det er uerfarne udlejere, som pludselig skal agere efter et meget svært regelsæt. Vi oplever, at disse boligejere tager kontakt til os, fordi ”det kan da ikke være rigtigt, at vi ikke kan få dækket vores reelle boligomkostninger over huslejen”.

Men det kan det. Der er ofte tale om en attraktiv lejlighed i en centralt beliggende ældre ejendom. Her gælder boliglejlovens regler om det lejedes værdi. Det lejedes værdi er den leje, der betales for en tilsvarende lejebolig, det vil sige at fx beliggenhed, størrelse, kvalitet og vedligeholdelsestilstand stemmer overens. Udlejer kan imidlertid ikke finde oplysninger om størrelsen af det lejedes værdi. Først hvis det bliver en sag i huslejenævnet, tager nævnet stilling ud fra nævnets erfaringsviden. Det er en ganske usikker retsstilling, fordi man aldrig kan være sikker på at være lovlydig fra start.

### **Søges: Målrettet og jordnær dialog**

Det er derfor tid til en hovedrengøring. Boliglejeloven skal forenkles betydeligt og afspejle dagligdagen og behovene på udlejningsmarkedet. Som i så mange andre forhold i vores hverdag, så må det vel være til alles fordel med en gennemsigtighed også på dette område.

Vi håber, at socialministeren mener det alvorligt, når hun før sommerferien gav udtryk for, at hun vil fremsætte et nyt lovforslag med en regelforenklet boliglejlov. Vi mener, at det nu er afgørende for lovens succes, at der sikres et ordentligt forarbejde, hvor der ikke gives plads til politiske hovsæløsninger. Nye ideer skal frem i lyset. Det er ideer, som dem, der arbejder med ejendomsområdet til dagligt, kan sige god for. Det er med andre ord vigtigt, at vi kommer helt ned i materien for at skabe et ordentligt beslutningsgrundlag – lad os være jordnære. Og det kræver en målrettet og konstruktiv dialog mellem lejere, udlejere og myndigheder. Men hvis der skal komme et brugbart resultat ud af det, kræver det også, at Ministeren tør gøre noget ved nogle af ”de hellige køer”. Spørgsmålet er: Er politikerne overhovedet interesserede i at få et nutidigt og gennemskueligt regelsæt?

Vi har brug for en ny og moderne boliglejlov - med udgangspunkt i dagligdagen. Lad os komme i gang – nu!