

Lejerettens forunderlige verden – et ekko fra en svunden tid

Især i København og en eller to andre byer især oplevede man i starten af forrige århundrede en stor tilflytning af ufaglærte fra landet.

Baggrunden var, at det var svære tider for landbruget og at den voksende industri i byerne tilbød arbejdspladser til den ufaglærte landbefolkning, som var vant til at skulle arbejde hårdt og ikke stillede de store krav til løn og øvrige vilkår – herunder heller ikke til boligen.

På den baggrund blev der bygget hele bydele med lejligheder i beskeden standard. Ejendommene blev dårligt eller slet ikke vedligeholdt, duerne boede på loftet og kattene boede i opgangene. Toiletterne var retirader/lokummer i gården. Og inde i en karre byggedes yderligere en karre og endnu en og så videre til man havde et antal baggårde, hvor solen kun nåede ind når den stod højst på himmelen om sommeren. Sådan cirka...

De grimme bolighajer, som ejende ejendomme, ofrede mindst muligt på vedligeholdelse, og hvis lejerne var utilfredse, kunne de bare smutte et andet sted hen, hvis de ellers kunne finde noget at bo i – hvad de ikke kunne. Sådan cirka...

Lejens størrelse bestemte udlejerne, og hvis de ikke syntes, de havde profit nok af ejendommene, satte de vilkårligt lejen i vejret, så lejerne ikke havde råd til mad eller varme. Eller for den sags skyld til prævention, så børnene blev flere og flere. Sådan cirka...

Som følge af manglende råd til opvarmning og lejlighedernes stadig dårligere stand grundet udlejernes forsømmelse med vedligeholdelse var lejlighederne fugtige, og lejerne som boede i dem blev syge og fik astma og bronkitis og tuberkulose. Sådan cirka...

De syge lejere blev stadig fattigere og de fede bolighajer blev stadig rigere. Sådan cirka...

MEN så kom 20'erne og 30'erne hvor man blev fagligt bevidste og Stauning kæmpede de svages sag – industriarbejdernes og lejernes sag. Sådan cirka...

Med et blev Verden mere lys for de undertrykte – der kom i 1937 en lov om leje – en lov som fortrinsvis skulle beskytte mod vilkårlige og urimelige opsigelser. Sådan cirka...

Men det var ikke nok – i 1939 blev der indført huslejestop og opsigelsesforbud i en midlertidig lov, som blev ophævet, da en ny lejelov trådte i kraft i 1951. Sådan cirka...

I 1967 – året hvor Baunsgaard afløstes af Kragh og i en tid hvor der igen var boligmangel opfandt man en ny midlertidig lov – "lov om midlertidig regulering af boligforholdene" som satte regler op for lejedannelsen i bolig udlejningsejendommene og sikrede, at der blev sat penge af til udvendig vedligeholdelse. Sådan cirka...

Store dele af de ejendomme, som er indeholdt i denne historisk forenkede fremstilling blev saneret i slutningen af 60'erne og op i halvfjerdserne under store protester fra venstreorienterede aktivister som ønskede at bevare de ejendomme, som venstrefløjen mente var for dårlige til beboelse. Et sjovt paradoks. Sådan cirka...

Sandheden er vel nok, at rigtig mange af de lejere, som blev indlogeret i de pågældende ejendomme, som ikke var af særlig høj standard og som ikke blev for godt vedligeholdt, var bogligt og socialt svage i et omfang, som vi ikke kender i dag, hvor der er omfattende skolepligt og et godt uddannelsessystem, og hvor respekten for de autoriteter, som udlejerne nok var dengang, er stort set ikke eksisterende. Med et skud fra hoften vil jeg vove den påstand, at de mange dengang var på et niveau, som i dag kun kendes fra 5-10% af befolkningen, som i øvrigt (ganske rimeligt) har adgang til vejledning og hjælp på et niveau, som i "de gode gamle dage" ville have været helt utopisk. Sådan cirka...

Boligudbuddet i 2011 er også af en helt anden beskaffenhed end hvad der kendtes førhen, der er et rigt varieret udbud af såvel almene som private lejeboliger at få med kort varsel, i hvert fald hvis ikke man stiller krav om at bo i det absolutte centrum af København, Odense eller Århus, hvor der jo heller ikke kan være plads til alle. Kvaliteten af de udbudte boliger er varierende men som altovervejende hovedregel god og forsvarlig med eget bad og toilet – noget man kun kunne drømme om da lejelovgivningen blev til. Sådan cirka...

Med andre ord er den tid vi lever i en helt anden end den tid, som fostrede lejelovgivningen. Ganske givet.

Dette faktum afspejler sig dog ikke i den gældende lejelovgivning, som i sin grundsubstans er uændret op gennem tiden.

Enhver anden lovgivning ændrer sig med udviklingen i samfundet, men lige præcis på leje-
lovsområdet forholder det sig anderledes. Hvorfor mon det? Kunne man spørge...

Da Uffe Ellemann for et par folketingsvalg siden forsøgte at blive statsminister, spillede "rød blok" et trumfkort ud – man hævdede (uden have belæg for det), at hvis Ellemann blev statsminister, så ville huslejen for samtlige boliglejere stige til det dobbelte, fordi Ellemann ville give huslejen fri. Sådan cirka...

Påstanden kom så sent i valgkampen, at Uffe Ellemann aldrig nåede at tage til genmæle. Nyrup blev statsminister og resten er historie.

Realiteten er for de fleste danske udlejere, at man ikke bare kan regne med at en ledig lejlighed udlejes straks og i hvert fald ikke til en hvilken som helst pris. Sådan cirka...

Der er mange ledige lejligheder og nutidens lejere er kvalitetsbevidste forbrugere, som gerne handler om kvalitet, pris og øvrige vilkår. Så reelt er det markedsmekanismen der fungerer – udlejerne får ikke mere for deres lejligheder en lejerne vil betale. Sådan cirka...

De gamle tider, hvor udlejere kunne agere som skrupelløse spekulanter og lejerne blev snydt, er forbi. Klassekampen er ovre og Muren er faldet. Sådan cirka...

Det var det, man ikke oplyste i valgkampen, og det var her, befolkningen blev vildført. Det virkede. Helt bestemt!

Men hvorfor bliver loven ikke opdateret?

Problemet med gennemførelse af en modernisering af lejeloven illustreres fint med eksemplet fra folketingsvalget.

De fleste folketingspolitikere er interesseret i at blive genvalgt. Sådan cirka...

For hver gang man gør det mere tåleligt for en udlejer at drive sit (lovlige!) erhverv, udlægges det af lejsersiden og rød blok som et anslag mod lejerne. For hver udlejer er der adskillige lejere. Så må man hellere lade være med at glæde de få og genere de mange, det er der flest stemmer i. Sådan cirka...

Hvorfor ikke vende tingen om og se realiteterne i øjnene:

- Alle partier ønsker et varieret udbud af boligtilbud. Dette skabes bedst i et frit marked.
- Alle lejere ønsker at kunne vælge bolig individuelt. Et frit marked kan tilgodese dette.
- Der er boliger nok at vælge mellem. Muligheden for udvikling er til stede, hvis udlejerne ikke skal begrænses af snærende bånd og være usikre på, om de kan regne med de aftaler de indgår med lejerne.
- Der er boliger nok at vælge mellem. Hvis en lejer er utilfreds med at bo et sted, kan lejeren opsiges lejemålet og flytte til en anden lejlighed/udlejer.
- Udlejerne kan ikke som reglerne er i dag være sikre på, at de aftaler, de indgår med lejerne, og som begge parter ved lejeaftalernes indgåelse finder rimelige, i sidste ende skal respekteres af lejerne.
- Mange, især mindre, udlejere snubler i de faldgruber, som lejeloven lægger med sine formkrav og andre svært overskuelige finurligheder.
- Hvorfor ikke fjerne de forældede bestemmelser, som gør det besværligt og uoverskueligt at være udlejer og få et åbent og varieret lejemarked. Det er vel stadig lovligt at stille en bolig til rådighed for andre mod betaling – sådan cirka!