



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 16. maj 2011

EB/NH J. nr. 2020-306

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 6. maj 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 7 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (Salg af almene boliger, etablering af dagligvarebutikker i tilknytning til ældreboliger m.v.) (L 186).

Spørgsmål nr. 7:

”Vil ministeren redegøre for, hvordan en lejer får ændret sin indflydelse på selve lejligheden henholdsvis udenoms arealerne, hvis vedkommende bliver boende i en lejlighed, der før et salg er almen lejlighed og efter et salg udlejes efter private lejelov? Herunder bedes ministeren redegøre for, hvilke fordele og ulemper der er ved beboerdemokratisk indflydelse i den almene sektor i forhold til indflydelse via en beboerrepræsentation i forbindelse med private udlejningsboliger?”

Svar:

Jeg har lagt til grund for min besvarelse, at der tænkes på indflydelsen på de fysiske forhold vedrørende lejligheden og på driften af ejendommen.

Som anført i lovforslaget er det udgangspunktet for de lejere, der vælger at blive boende i ejendommen efter salget, at de vilkår, som var gældende i det hidtidige almene lejeforhold, fortsat vil gælde, hvis de er forenelige med den private lejelovgivning og ikke i strid med ufravigelige regler heri.

Det praktiske udgangspunkt for lejerens indflydelse på lejligheden er således lejeaftalen, herunder henvisningen heri til den til enhver tid gældende lejelovgivning for almene boliger.

Bestemmelserne i den foreslåede § 27 a i almenboligloven tager stilling til, i hvilket omfang det hidtidige retsgrundlag opretholdes. Der gælder efter forslaget samme regler for vedligeholdelse for lejere, der bliver boende efter

salget, som gjaldt for dem efter den indgåede lejeaftale, herunder bestemmelser i et vedligeholdelsesreglement og i individuelle aftaler om vedligeholdelse af nære opholdsarealer m.v.

Efter almenlejelovens § 39 har en lejer en videregående råderet end en lejer, der er omfattet af lejelovens regler om råderet i § 62 a.

Den almene lejer har ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, mens den private lejer kun har denne ret i forbindelse med etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken. Hvis der i afdelingen er truffet beslutning herom, har den enkelte almene lejer ret til at udføre arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen, mens den private lejer ikke har en sådan ret.

Den private udlejer har ret til at nægte lejeren at forbedre det lejede, når særligt vægtige grunde taler herfor, mens der ikke er en tilsvarende bestemmelse for almene lejere. Arbejder, der gennemføres i almene boliger, skal imidlertid være rimelige og hensigtsmæssige, ligesom de ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.

Endelig er der forskelle i størrelsen og nedskrivningen af den maksimale godtgørelse for almene og private lejere. Godtgørelsen nedskrives for almene lejere under hensyntagen til arbejdernes levetid, dog normalt mindst 10 år og højst 20 år, mens godtgørelsen for private lejere nedskrives efter 2 år med 10 pct. om året, medmindre andet er aftalt under hensyn til arbejdernes karakter. I 2011 udgør den maksimale godtgørelse for almene lejere 114.144 kr. og den forhøjede godtgørelse, som boligorganisationen kan aftale med kommunalbestyrelsen, udgør 165.909 kr., mens der for private lejere gælder andre regler. Godtgørelse ydes her til den del af de godkendte udgifter, der overstiger 14.147 kr., og godtgørelsen kan højst udgøre 42.441 kr. Den mindste godtgørelse, udlejer skal udbetale, udgør i 2011 2.829 kr., mens der ikke er noget minimum for almene lejere.

Den individuelle råderet ændres ikke som følge af forslaget for de lejere, der har udnyttet råderetten før salget. Disse lejere vil således fortsat have ret til godtgørelse for råderetsarbejderne i samme omfang, som hvis de var forblevet almene lejere. Hvis de ønsker at gennemføre yderligere råderetsarbejder efter salget, vil de imidlertid være omfattet af lejelovens regler om råderet.

Lejere, der ikke har udnyttet den individuelle råderet før salget, bliver ligeledes fra salgstidspunktet omfattet af lejelovens regler om råderet.

Jeg finder det hensigtsmæssigt at præcisere i lovforslaget, hvilke regler der gælder for individuel råderet for de lejere, der bliver boende. Jeg vil derfor

fremsætte et ændringsforslag, hvori råderetten præciseres for de lejere, der bliver boende i ejendommen efter salget.

Kernen i beboerdemokratiet i den almene sektor er, at det er lejerne selv, der bestemmer. Der er forskellige beboerdemokratiske organer, som har hver sin bestemte kompetence, men lejerne skal have flertal i alle organerne. På den måde er det lejerne selv, der træffer beslutningerne vedrørende den pågældende boligorganisation.

I private udlejningsejendomme har lejerne i ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål ret til at vælge beboerrepræsentanter. I ejendomme med 3-5 beboelseslejemål kan lejerne vælge en talsmand, som har samme beføjelser som beboerrepræsentanterne i andre ejendomme.

Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren, herunder at få udleveret ejendommens driftsregnskab og drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejeren, men udlejeren har ikke pligt til træffe beslutninger, der er i overensstemmelse med beboerrepræsentanternes synspunkter.

Benedikte Kiær

/ Mikael L. Kristensen