



Lejernes Landsorganisation

Sekretariatet JL/Tox Deres ref. Vor ref. Dato d. 28. januar 2012

By og Boligudvalget

Folketinget, Christiansborg
1240 København K
Telefon: +45 3337 5500
E-mail: folketinget@ft.dk

Henvendelse vedrørende lovforslag L 99 om kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelses-ordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger m.v.

Hermed fremsender Lejernes LO organisationens bemærkninger til ovennævnte forslag.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene
- 2) Udvidelse af frakendelsesordningen
- 3) Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger
- 4) Udlejning af almene boliger m.v.

Ad 1) Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene

Ministeriet for By, bolig og Landdistrikter (MBBL) foreslår, at der efter § 106 i Lejeloven indsættes:

»§ 106 a. Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig som nævnt i stk. 2 indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler og om huslejens størrelse for huslejenævnet. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Stk. 2. Udover i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig, der udlejes til beboelse, på klimaskærmen udefra vurderes at være behæftet med så væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, at boligen vurderes at være mindre velegnet til beboelse, uden dog at boligen kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten samt fremsætte begæring over for Grundejernes

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowsgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

www.lejerneslo.dk

Investeringsfond om udførelse af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

Lejernes LO mener, at det grundlæggende skal være den enkelte lejers egen beslutning, om der skal rejses en tvist med udlejer om vedligeholdelsesmangler eller huslejens størrelse. Kun i nødsituationer, hvor særlige sociale hensyn skal varetages, bør kommunen kunne tilsidesætte dette grundlæggende princip. De situationer, hvor der er fare for sundhed mv. varetages allerede i dag af byfornyelsesloven og byggeloven.

2) Udvidelse af frakendelsesordningen

MABL foreslår, at § 113 a, stk. 3, nr. 2, ændres »af byggeloven« til: »af byggelovens § 30« og efter »eller andre, « indsættes: »eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,«.

Lejernes LO kan støtte de foreslåede ændringer. Organisationen skal samtidigt forslå, at ordningen grundlæggende opstammes, fordi den ikke virker efter hensigten. Der er således kun få ganske få udlejere, der har fået frakendt retten til at administrere deres udlejningsbolig.

Lejernes LO skal foreslå

1. at toårsfristen efter § 113 a stk. 3 nr. 5) ændres til 4 år. Erfaringerne med frakendelsesordningen er, at ordningen ikke har nogen reel virkning, da kun meget få udlejere midlertidigt har fået frakendt retten til administrere deres ejendom.
2. at chikane adfærd omfattes af ordningen. Det har vist sig, at chikaneadministration i form af ulovlige opsigelser eller ophævelser af lejemålet, ulovlig huslejeopkrævninger af visse udlejere og administratorer bruges til at chikanere lejerne. Huslejenævnene tilsidesætter disse chikaner, men det hindrer ikke, at udlejer/administrator gentager chikanen 3 mdr. senere.

Ad 3) Forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger

MABL foreslår, at efter § 25 c indsættes: »§ 25 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed, afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne ret dog kun for ejere, der ikke ejer flere end én udlejet ejerbolig.«

I § 39, stk. 1, 3. pkt., indsættes efter »hver sag«: », dog betales et beløb på 3.000 kr. for sager efter § 25 d og lejelovens § 59 d«.

I § 39, stk. 1, 4. pkt., ændres »Beløbet er fastsat i 1998-niveau« med: »Beløbene er fastsat i 1998-niveau hhv. 2012-niveau«.

Lejernes LO mener, at den foreslåede ordning med forhåndsgodkendelse undergraver huslejenævnens opgave som tvistnævn, og dermed forringer retssikkerheden for parterne. Det er uacceptabelt for den lejer, der mener at have grundlag for en tvist med

udlejer om lejen, at få oplyst, at det har udlejer allerede klaret med nævnet jf. en forhåndsgodkendelse. Hverken lejer eller lejers organisation har haft muligheden for at fremlægge oplysninger eller partsargumenter, når nævnet allerede har bundet sig i en forhåndsgodkendelse.

Forslaget tilgodeser den udlejer, der vil gøre det ordentligt og det er i udgangspunktet godt. Det er også fint for lejerne, hvis ordningen kommer til at betyde, at man som lejer af en andels- eller ejerlejlighed i højere grad kan forvente, at udlejningen sker til en lovlig leje. Ordningen lader umiddelbart til at kunne resultere i flere udlejninger til en rimelig og lovlig leje og dermed færre konflikter der ender i Huslejenævnet.

Til gengæld bekymrer det LLO, at lejerne og LLO ikke kommer til orde i huslejenævnet ved forhåndsgodkendelserne. Sagerne kommer jo kun til at involvere udlejer og huslejenævn, ikke lejer eller LLO, når det er en forhåndsgodkendelse. Vi vil derfor følge konsekvenserne nøje og kræve ændringer, hvis vi oplever vilkårligheder eller at lejeniveauet stiger, når loven bringes i anvendelse. Og overordnet havde vi hellere set, at huslejenævnene offentliggjorde en statistik over lejen og med case eksempler vejlede udlejerne.

Lejernes LO skal derfor henvise til vores fælles henvendelse med Ejendomsforeningen Danmark, med følgende ordlyd:

"Kære Carsten Hansen

København d. 07.05.2012

Krisen på det private boligmarked har betydet, at stadig flere private borgere vælger permanent eller midlertidigt at udleje enkelte ejerboliger og at fremleje andelsboliger. Herved bevæger de sig ind i et område, hvor det kan være svært for ikke-professionelle at overskue lejefastsættelsen. Hermed stiger så også behovet for, at der udvikles tilbud, der gør at det bliver mere gennemskueligt for privatpersoner at fastsætte lejens størrelse ved indgåelse af en lejekontrakt. I dag kan det være vanskeligt for såvel ejer som lejer at finde oplysninger om, hvor høj lejen må være i et lejeforhold om en udlejet/fremlejet ejerbolig eller andelsbolig.

Vi henvender os derfor til dig for at opfordre til, at dit ministerium overvejer at udarbejde en pjece og en hjemmeside – og måske andre tiltag, der kan hjælpe udlejer og lejer i de ikke-professionelle lejeforhold til at fastsætte huslejen korrekt. Det er vores klare opfattelse, at det vil være til alles fordel, hvis der iværksættes en oplysningskampagne, som især er rettet mod udlejere og lejere af enkeltboliger. Kampagnen kan også indeholde oplysninger om ejers og lejers fundamentale rettigheder og forpligtelser i denne form for udlejning og den bør indeholde anvisninger på, hvor man som lejer og ejer kan søge vejledning og konkrete råd.

Hvert år fastsættes det lejedes værdi i tusindvis af sager ved huslejenævnene. Vi foreslår, at denne viden gøres tilgængelig for ejere, som vil udleje deres boliger til en leje som kan godkendes og for lejere som vil undersøge om deres leje ligger på det korrekte niveau.

Vi vil i denne sammenhæng gerne tilkendegive, at vi støtter dit forslag om at forpligte huslejenævnene til at levere disse oplysninger til ministeriet. Vi kender ikke dine planer for brugen af disse oplysninger, men vi vil påpege det store behov for at gøre nævnenes afgørelser tilgængelige i en form, så så mange konflikter om lejens størrelse som muligt undgås. Vi mener, at alle afgørelser om lejens størrelse bør være tilgængelige sammen med nævnenes registreringer af boligens beliggenhed, udstyr og stand. Nævnenes

afgørelser afspejler præcist, hvad man som lejer og udlejer kan forvente og kan ikke erstattes af for eksempel statistiske oplysninger.

På denne måde kan de borgere, som ønsker det, finde oplysninger om relevante lejeniveauer, via afgivne nævnsafgørelser og dermed være i stand til at indgå lejekontrakt med en leje, som i højere grad end i dag kan godkendes. En sådan ordning vil, via den gennemskuelighed den skaber, vil formentlig medføre et mindre antal huslejenævnsager om lejens størrelse ved privatpersoners udlejning/fremleje af enkeltboliger.

Såvel Ejendomsforeningen Danmark som Lejernes Landsorganisation vil gerne bidrage med konkrete råd og anvisninger til såvel oplysningskampagne som registrering og tilgængelighed af data, baseret på vores indtryk af praksis.”

Ad 4) Udlejning af almene boliger m.v.

Lejernes LO kan ikke støtte, at almene boliger kan udlejes til virksomheder med henblik på videreudlejning til beboelse. På denne måde omgås beboerdemokratiet.

Med venlig Hilsen

Helene Toxværd
Formand
Lejernes LO