

Dato: 25. november 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål L 39 – spm 1 ad forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Øgede muligheder for at sikre gode boligsociale rammer både på land og i by m.v.) - Lovforslag L 39. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Eigil Andersen (SF)

Spørgsmål 1 til L 39:

Hvordan forholder ministeren sig til at genindføre den ret, som lejerne indtil 2003 havde til individuelt eller kollektivt at nedlægge veto over et byfornyelsesprojekt?

Svar:

Byfornyelsesloven

Lejernes individuelle og kollektive vetoret på byfornyelsesområdet blev afskaffet i forbindelse med lovrevisionen af byfornyelsesloven i 2003/2004. Det bagvedliggende hensyn var at forenkle og afskaffe en lang række procedureregler vedrørende forhold, der allerede var reguleret i lejelovgivningen. Det betød bl.a., at de særlige regler om lejernes individuelle og kollektive vetoret blev afskaffet, således at ombygninger fremover skal følge den procedure, som følger af lejelovgivningen, og som anvendes ved privat finansierede forbedringer.

Begrundelsen for i sin tid at afskaffe voretten i forbindelse med vedtagelse af et byfornyelsesprojekt i den enkelte ejendom var bl.a. et ønske om at opnå den væsentlige administrative forenkling, der ligger i at anvende lejelovgivningens regler og ikke opretholde proceduremæssige særregler i byfornyelsesloven om individuel og kollektiv veto. Efter lovændringen har lejernes rettigheder således svaret til de rettigheder, som lejerne har efter lejelovgivningen.

I forbindelse med afskaffelsen af voretten indførtes samtidig regler om indfasningsstøtte til lejeren via byfornyelsesmidlerne i byfornyelsesloven. Regler om indfasningsstøtte betyder, at lejerne i forbindelse med byfornyelsesprojekter er bedre stillet, end det er tilfældet for lejere, hvor forbedringerne foretages i privat regi efter lejelovens almindelige regler.

Ved siden af den administrative forenkling betød afskaffelsen af voretten en betydelig praktisk lettelse i forhold til gennemførelsen af visse byfornyelsesprojekter. Den praktiske lettelse gjorde sig gældende for myndigheder såvel som bygningsejer i både beslutnings- og projekteringsfasen, samt under den fysiske gennemførelse af byfornyelsesprojekter. Specielt den individuelle veto vedrørende forbedringer i den enkelte lejers boligenhed voldte problemer i forhold til gennemførelse af byfornyelsesprojekter, og i visse tilfælde fordyredes projekter uden gennemførelse af forbedringer i den enkelte boligenhed. Fx måtte en lejer acceptere basisinstallationer, som fx rørgennemføringer i

sin bolig, uanset lejer havde benyttede sin vetoret til ikke at være omfattet af byfornyelsesprojektet. Ligeledes var det i mange tilfælde uforholdsmæssigt dyrt for bygningssejeren efterfølgende at få gennemført forbedringer i den enkelte boligenhed, hvor en fraflyttet lejer havde benyttet sin individuelle vetoret.

Leje- og boligreguleringsloven

Der findes ikke i lejelovgivningen en beskyttelse af lejerne svarende til vetoretten i den tidligere gældende byfornyelseslov.

Efter lejelovens § 58 kan en udlejer som udgangspunkt ensidigt gennemføre de forbedringsarbejder, vedkommende ønsker i sin ejendom.

Udlejeren skal for at kunne gennemføre forbedringer varsle adgang til det lejede efter bestemmelserne i lejelovens § 55.

Der gælder forskellige regler afhængig af, om ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje (regulerede ejendomme) eller lejelovens regler om det lejedes værdi (uregulerede ejendomme), og af, om der i ejendommen er etableret beboerrepræsentation efter lejelovens regler.

I det omfang, der er etableret beboerrepræsentation i ejendommen, skal udlejeren overholde reglerne i lejelovens § 66 om at give beboerrepræsentanterne adgang til at ytre sig, ligesom udlejeren skal overholde de særlige varslingsregler i boligreguleringslovens kapitel IV for ejendomme med beboerrepræsentation.

I regulerede ejendomme skal udlejeren følge reglerne om forbedringer i boligreguleringslovens kapitel IV. Herefter skal udlejeren varsle iværksættelse af forbedringerne for at kunne kræve en lejeforhøjelse, der sammen med andre forbedringsforhøjelser i de seneste 3 år overstiger 96 kr. pr. m² bruttoetageareal (2014). Huslejenævnet kan efter boligreguleringslovens § 25 modsætte sig iværksættelse af forbedringer, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis forbedringen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens karakter og tilstand m.v.

Har udlejeren udført forbedringer, kan udlejeren efter lejelovens § 58 og boligreguleringslovens § 27 kræve lejeforhøjelse svarende til forøgelsen af brugsværdien. Lejeforhøjelsen beregnes på baggrund af forbedringens forventede levetid. Efter retspraksis tages der udgangspunkt i ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån, medmindre levetiden for forbedringen er kortere. Den samlede leje efter forbedringsforhøjelsen må dog ikke overstige det lejedes værdi.

Med henblik på at få afklaret størrelsen af lejeforhøjelsen ved forbedringer kan udlejer efter lejelovens § 59 a eller boligreguleringslovens § 29 a, anmode om huslejenævnets forhåndsgodkendelse inden iværksættelse af forbedringer. Til brug for huslejenævnets stillingtagen til lejeforhøjelsen skal udlejeren forelægge projektmateriale samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Lovforslag L 39

Det fremsatte lovforslag indeholder ikke bestemmelser om en genindførelse af reglerne om individuel og kollektiv vetoret i byfornyelsesloven.

Ud fra en samlet vurdering af de mange hensyn, der gør sig gældende i relation til at genindføre regler om individuel og kollektiv vetoet i byfornyelsesloven, herunder at lejere i ejendomme, hvor der gennemføres byfornyelse efter byfornyelsesloven, fortsat er bedre stillet end lejere i øvrigt er efter den almindelige lejelovgivning, mener jeg, at sådanne regler ikke skal genindføres i byfornyelsesloven. Lejelovens regler i kombination med byfornyelseslovens regler om indfasningsstøtte giver, efter min mening, lejerne en rimelig og tilstrækkelig beskyttelse af deres rettigheder.

Administrationen af byfornyelsesloven gennem de sidste 10 år uden regler om vetoet har heller ikke aktualiseret et behov for at genindføre reglerne.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen