

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 81-307

Dato: 3. juni 2005

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 18. maj 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 18 (BOU B 23).

Spørgsmål nr. 16

”Vil ministeren oplyse, om det er korrekt, at lejelovskommissionen i sin rapport fra 1997 foreslog en veto for lejerne over for forbedringer? I den forbindelse bedes ministeren oplyse, med hvilken begrundelse kommissionen foreslog veto og om ministeren deler lejelovskommissionens synspunkt.”

Spørgsmål nr. 17:

”Vil ministeren oplyse, om det er korrekt, at rapporten fra oktober 2004 fra regeringens udvalg vedrørende den modererede lejemodel foreslog en veto for lejerne overfor forbedringer? Kan ministeren oplyse, med hvilken begrundelse kommissionen foreslog veto?”

Spørgsmål nr. 18:

”Vil ministeren oplyse, om det er korrekt, at lejelovskommissionen i sin rapport fra 1997 og eksperterne i rapporten om den modererede model foreslog en vedligeholdelsesplan for ejendommene.”

Svar:

I Lejelovskommissionens betænkning fra 1997 gives der grundlæggende 3 forskellige bud på, hvordan lejelovgivningen vil kunne indrettes. Der sondres mellem en reguleringsmodel, en frimarkedsmodel og en modereret leje-fastsættelsesmodel.

Der var blandt Lejelovskommissionens medlemmer ikke flertal for indholdet i nogen af de beskrevne modeller.

Forbedringer

I reguleringsmodellen indgår ikke, at lejerne får vetoet mod forbedringer.

I frimarkedsmodellen indgår, at lejerne får vetoet overfor forbedringsarbejder. Det aftales mellem udlejer og den enkelte lejer i forbindelse med lejefastlæggelse eller senere, om der af udlejer kan foretages forbedringer og kræves forbedringsforhøjelser i det enkelte lejemål i lejeperioden.

Forbedringer, der vedrører hele ejendommen, eller som ikke kan gennemføres i det enkelte lejemål uden at berøre flere lejemål, kan i frimarkedsmodellen kun gennemføres, hvis der er simpelt flertal herfor blandt de berørte lejere.

I tilknytning til den opstillede skitse til en modereret lejefastsættelsesmodel er hovedsynspunkterne, at der i boliger, hvor lejefastsættelsen i vidt omfang er ureguleret, skal være mulighed for lejerne til at modsætte sig udlejerens ønske om at gennemføre forbedringer.

I ejendomme, hvor lejen fortsat er reguleret, foreslås det, at der mellem parterne skal vedtages forbedringsplaner.

Som begrundelse for den øgede indflydelse til lejerne anføres følgende: ”Det er imidlertid opfattelsen, at der [...] er behov for en række yderligere incitamenter til at foretage vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, og at sådanne incitamenter bl.a. kan tilvejebringes ved at give lejerne en større indflydelse.”

I foråret 2001 nedsatte den daværende regering en ekspertgruppe med det formål at få en bedre beskrivelse og en mere indgående vurdering af den modererede model. Formålet med ekspertgruppens arbejde var at færdiggøre den modererede lejefastsættelsesmodel, som beskrevet i Lejelovskommissionens betænkning. Det skal generelt bemærkes, at ekspertgruppen ikke selv har stillet forslag om indførelse af en veto for lejerne overfor forbedringer. Ekspertgruppen uddyber alene tanker herom i den af Lejelovskommissionen skitserede model for modereret lejefastsættelse.

I tilknytning til forslaget om forbedringsplaner i regulerede ejendomme ser ekspertgruppen visse problemer, idet lejernes indflydelse kan være medvirkende til, at en udlejer mod sine ønsker ikke får mulighed for at forbedre ejendommen i et sådant omfang, at der bliver mulighed for at fastsætte lejen på mere markedsbestemte vilkår.

I tilknytning til overvejelserne om en veto for lejerne i forhold til udlejerens forbedringer bør det erindres, at lejernes tidshorisont kan være relativt kort. De boende lejere vil, hvis de forventer at flytte inden for en kortere

årrække, være mere interesserede i at fastholde lejen på det lavest mulige niveau, end i at få lejemålet forbedret.

Det er min opfattelse, at den samfundsmæssige interesse, vi alle, herunder medlejere med længere tidshorisont såvel som de kommende lejere i ejendommen, har i den løbende fornyelse af boligmassen, ikke bør tilsidesættes af enkelte lejerers mere kortsigtede interesser.

Hertil kommer, at lejerne allerede efter de gældende regler har gode muligheder for at påvirke en udlejers beslutninger om at gennemføre forbedringsarbejder. I regulerede kommuner kan huslejenævnet tage stilling til, om større forbedringsarbejder er hensigtsmæssige.

Vedligeholdelse

Det indgår i Lejlovskommissionens 3 modeller, at der i ejendomme med beboerrepræsentation mellem parterne skal foretages vedligeholdelsesplanlægning, der bør have en tidshorisont på mindst 5 år. I tilknytning til Lejlovskommissionens drøftelser om beboerdemokrati og beboerindflydelse skal det generelt bemærkes, at der uanset enighed om at styrke beboerdemokratiet og beboerindflydelsen ikke ses at være enighed om at udbygge reglerne med yderligere regler, som giver beboerne en direkte bestemmende indflydelse.

For så vidt angår Lejlovskommissionens overvejelser om indførelse af obligatoriske vedligeholdelsesplaner i den modererede lejefastsættelsesmodel, har ekspertgruppen i sin redegørelse blot uddybet Kommissionens beskrivelse af disse overvejelser.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange