

Lovforslag nr. L 105. Fremsat den 14. marts 1984 af Albrechtsen (VS) og Lenger (VS)

Forslag

til

Lov om huslejestop

§ 1. Loven gælder for alle lejeforhold, der er omfattet af lov om leje, herunder også for samtlige lejeforhold i boliger opført efter lov om boligbyggeri, kollegiestøttelovgivningen m.v., idet loven også omfatter de i lov om leje i § 2 nævnte lejeforhold.

§ 2. Med virkning fra denne lovs ikrafttrædelsesdato kan lejen i de i § 1 nævnte lejeforhold ikke forhøjes.

Stk. 2. I boliger opført efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri eller efter kollegiestøttelovgivningen kan der dog ske lejeforhøjelser, såfremt disse er begrundet i ønskede forbedringer i den pågældende boligselskabsafdeling, kollegium m.v., og såfremt lejeforhøjelsen, forinden den varsles, er godkendt af et beboermøde i den pågældende afdeling, kollegium m.v.

Stk. 3. I alle øvrige lejemål omfattet af denne lov kan lejen kun forhøjes, såfremt

- dette er begrundet i ønsket om påtrængende forbedringer i den pågældende ejendom,
- et flertal af lejerne i ejendommen skriftligt kan godkende dette og
- huslejenævnet kan godkende lejeforhøjelsen.

Huslejenævnet må kun godkende forhøjelsen, når formålet er klart dokumenteret, og når det er dokumenteret, at et flertal af lejerne i ejendommen skriftligt har godkendt lejeforhøjelsen.

Stk. 4. Såfremt en huslejeforhøjelse som nævnt i stk. 3 er begrundet i forbedringer i de enkelte lejligheder og disse forbedringer ikke er en forudsætning for gennemførelsen

af de ønskede forbedringer i ejendommen som helhed eller i de øvrige lejligheder, kan hver enkelt lejer i ejendommen kræve sig friholdt for forbedringen og den dermed forbundne huslejeforhøjelse.

§ 3. I almennyttige boligselskaber, kollegier m.v. opført efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri, kollegiestøttelovgivningen m.v. dækkes det tab, der opstår som følge af huslejestoppet og den dermed forbundne mindre indtægt for afdelingen, kollegiet m.v., af staten. Det pågældende boligselskab, kollegium m.v. indsender kvartalsvis ansøgning om dækning af tabet til Boligselskabernes Landsbyggefond, der efter nærmere af boligministeren fastsatte retningslinjer udbetaler et beløb til hvert boligselskab, der svarer til ovennævnte tab.

Stk. 2. Boligselskabernes Landsbyggefond skal påse, at der ikke i boligafdelingerne, kollegierne m.v., som modtager støtte efter denne lov, sker en sænkning i serviceniveau, boligstandard m.v.

Stk. 3. I alle øvrige lejeforhold efter denne lov dækkes det tab, der opstår som følge af huslejestoppet, af den pågældende ejendoms ejer. Ejeren skal påse, at ejendommens vedligeholdelsestilstand m.v. ikke forringes, samt at de nødvendige midler fortsat er til stede til nødvendige hovedstandsættelser, reparationer m.v.

Stk. 4. Såfremt ejeren ikke mener at kunne overholde de i stk. 3 nævnte forpligtelser eller i øvrigt ikke ønsker at beholde ejendommen, kan ejeren kræve, at kommunalbestyrelsen overtager ejendommen. Kommunalbestyrelsen yder ejeren en betaling for ejen-

dommen, som svarer til, at ejendommens forretningsmæssige værdi for ejeren i henhold til bestemmelserne om omkostningsbestemt husleje kan sammenlignes med et 7 pct. pantebrev med pålydende værdi som ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Såfremt ejendommen er dårligt vedligeholdt eller der mangler de fornødne henlæggelser til vedligeholdelse m.v., fradrager kommunalbestyrelsen et beløb i betalingen svarende hertil.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal straks efter overtagelsen af ejendommen efter stk. 4 i samarbejde med Boligselskabernes Landsbyggefond efter nærmere af boligministeren fastsatte retningslinjer sørge for etableringen af en selvstændig almennyttig andelsboligforening i ejendommen. Lejerne i ejendommen optages som medlemmer i den almennyttige andelsboligforening. Lejere i ejendommen, hvis lejeforhold er oprettet før kommunalbestyrelsens overtagelse af ejendommen, friholdes for indbetaling af beboerindskud m.v. til den almennyttige andelsboligforening, men allerede indbetalt depositum m.v. kan indgå

som beboerindskud i boligforeningen.

Stk. 6. Der kan ikke ske en lejeforhøjelse i forbindelse med overgang til almennyttig andelsboligforening efter stk. 5, og boligforeningens nye afdeling er straks berettiget til dækning af tab efter stk. 1.

§ 4. Overtrædelse af denne lov kan af lejeren indbringes for huslejenævnet eller boligretten.

Stk. 2. Såfremt huslejenævnet eller boligretten afgør, at loven er overtrådt af en ejer, meddeler huslejenævnet eller boligretten dette til kommunalbestyrelsen, der straks overtager administrationen af den pågældende ejendom.

§ 5. Huslejeforhøjelser i de af denne lov omfattede lejeforhold, som er varslet til gennemførelse efter lovens ikrafttrædelsesdato, bortfalder.

§ 6. Denne lov træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget om huslejestop indebærer et øjeblikkeligt stop for huslejeforhøjelser i alle lejeboliger, dog med den undtagelse, at huslejestigninger kan gennemføres i forbindelse med forbedringsarbejder, som lejerne godkender.

Lovforslaget skal ses som et umiddelbart svar på den situation, som mange lejere befinder sig i efter Schlüter-regeringens indgreb over for reguleringen af dagpenge og bistandshjælp samt gennemførelsen af 4 pct.s-lønrammen.

Huslejestoppet må betragtes som en midlertidig foranstaltning, der skal afbøde en del af lejernes reallønsfald, og på længere sigt må huslejestoppet afløses af mere dybtgående ændringer af boligfinansieringen, boligsikringslovgivningen m.v., ligesom det f.eks. er skitseret i VS-hovedbestyrelsens resolution.

For at hindre, at boligafdelingerne skal lide tab som følge af huslejestoppet, foreslås en særlig støtteordning, der dækker det beløb, som boligafdelingen ellers skulle have indkrævet i ekstra husleje. Det sikres i den forbindelse, at en betingelse for støtte er, at serviceniveaet i boligafdelingen ikke må sænkes.

Efter lovforslaget må private udlejere selv dække tabet, idet ejeren dog ikke skal være tvunget til at beholde ejendommen på disse betingelser, men kan forlange, at kommunalbestyrelsen overtager ejendommen og sørger for, at den omdannes til en almennyttig andelsboligforening.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

ad § 1

Lovforslaget omfatter alle almindelige boliglejemaal.

ad § 2

Det er ikke sigtet at hindre, at beboerne på demokratisk vis gennemfører en huslejestigning til brug for nødvendige eller ønskede forbedringer i en ejendom. Der er derfor medtaget bestemmelser i § 2 der giver mulighed for, at lejerne inden for rammerne af beboerdemokratiet kan vedtage huslejestigninger til et sådant formål. I de »uregulerede« kommuner er det dog ikke forsvarligt at åbne mulighed for huslejestigninger under nogen omstændigheder.

ad § 3

I almennyttige boligafdelinger, kollegier m.v. udarbejdes budgetterne på sædvanlig vis og efter de sædvanlige regler, men der må ikke gennemføres driftsnedskæringer, hvis der modtages støtte efter denne lov (der må naturligvis ske besparelser – f.eks. i forbindelse med energispareforanstaltninger – men det må ikke forringe driftsniveaet). I de privatejede udlejningsboliger gøres med denne lov et første indhug i de profitter, som ejerne af disse ejendomme i årevis har været sikret.

ad § 4

Tvangsadministrationen fortsætter, til andet bestemmes ved lov.

ad § 5

Omfatter selvfølgelig ikke huslejestigninger, der kan gennemføres efter § 2, stk. 2 og stk. 3.