

Beslutningsforslag nr. B 25. Fremsat den 4. november 1986 af Albrechtsen (VS) og Elisabeth Bruun Olesen (VS)

Forslag til folketingsbeslutning

om sikring af vedligeholdelsen i de private udlejningsejendomme

Folketinget pålægger regeringen inden årets udgang at fremsætte lovforslag til sikring af vedligeholdelsen i de private udlejningsejendomme efter følgende retningslinjer:

- a. Øget adgang for huslejenævn og boligret til at fastsætte vedligeholdelsespåbud, således at håndhævelsen af den gældende vedligeholdelsespligt gøres effektiv.
- b. Oprettelse af en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto i hver udlejningsejendom, hvorpå den del af huslejen, som vedrører indvendig og udvendig vedligeholdelse samt hensættelser til modernisering, indsættes, og som administreres af beboerrepræsentanterne eller tre af lejerne valgte repræsentanter.
- c. Styrkelse af lejernes og kommunalbestyrelsens muligheder for selv at afhjælpe mangler ved vedligeholdelsen, idet lejerne og kommunalbestyrelsen sikres øgede muligheder for anvendelse af lejelovens § 11, og således at kommunalbestyrelsens indsats ved brug af byggelovens § 14 styrkes.

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

På trods af mange års løfter om en lejelovsrevision og på trods af, at Folketinget den 23. maj 1986 vedtog en beslutning (forslag til folketingsbeslutning om sikring af vedligeholdelsen og om anvendelse af vedligeholdelseskonti mv. i de private udlejningsejendomme), der pålægger regeringen at fremsætte forslag om sikring af vedligeholdelsen, så sker der ikke rigtig noget. Ja, regeringen har endog fremsat et lovforslag, L 48 (forslag til lov om ændring af lov om leje og om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene), der kun indebærer en husleje-forhøjelse for lejerne, men ingen sikring af vedligeholdelsen. Samtidig har Byggestyrelsen et lovudkast under udarbejdelse, som vil svække kommunens muligheder for at bruge byggelovens § 14 i tilfælde, hvor det f.eks. drejer sig om utætte tage, mørnet murværk, defekte tagrender, rådne vinduer mv.

Nærværende forslag bygger dels på intentionerne i folketingsbeslutningen af 23. maj 1986 (punkt a er identisk med punkt l i beslutningen), dels er der tale om en stort set uændret genfremsættelse af indholdet i et beslutningsforslag fremsat af VS den 22. januar 1986, B 70 (se Folketingstidende 1985-86, forhandlingerne sp. 6695 samt tillæg A sp. 3427), hvor der dog er sket den ændring, at det i nærværende forslag understreges, at kommunalbestyrelsens indsats ved brug af byggelovens § 14 skal styrkes.

Sigtet med forslaget er altså dels at sikre, at regeringen fremkommer med et konkret forslag hurtigt (inden årets udgang) og dermed efterlever folketingsbeslutningen af 23. maj 1986. Men herudover er det sigtet med forslaget at foretage en mere konkret og præcis fastlæggelse af reglerne for oprettelsen af en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto i hver enkelt ejendom.

VS har tidligere fremsat to forslag, B 37 og L

64, i folketingsåret 1984-85, og forslagsstillerne finder fortsat, at de deri indeholdte løsningsmodeller er de rigtige. Men nærværende beslutningsforslag åbner op for, at også mindre vidtgående løsninger i første omgang kan komme på tale.

På denne baggrund har forslagsstillerne valgt at optrykke de to tidligere forslag, B 37 og L 64, som bilag, således at disse modeller for en løsning kan indgå i debatten sammen med eventuelle andre forslag, der kunne overvejes.

Endelig optrykkes som bilag folketingsbeslutningen af 23. maj 1986.

Bemærkninger til forslagens enkelte bestemmelser

Som nævnt understreges det i forslaget, at kommunalbestyrelsens indsats ved brug af byggelovens § 14 skal styrkes. Dermed understreges for det første, at der ikke skal ske nogen indskrænkning i denne paragrafs rækkevidde, dvs. at kommunen (bygningsspektoratet) fortsat skal kunne bruge denne bestemmelse til at gribe ind over for væsentlige vedligeholdelsesmangler. Kommunalbestyrelsens beføjelser skal ikke indskrænkes til at omfatte tilfælde, hvor der er tale om direkte farlige forhold.

Hertil kommer, at det skal sikres, at kommunalbestyrelsen gør en aktiv indsats til støtte for beboerne i tilfælde, hvor de henvender sig og klager over vedligeholdelsesmangler. Det skal således pålægges kommunalbestyrelserne at prioritere denne opgave højt, og her kan f.eks. henvises til den indsats, som Københavns kommune har udført og fortsat gør. Magistratens 4. afdeling iværksatte en oplysningsvirksomhed i august 1984, hvor beboerne gennem bl.a. orienteringsmateriale blev gjort bekendt med reglerne i byggeloven. På denne måde har Københavns kommune været med til at styrke arbejdet for en bedre vedligeholdelse, og sådanne bestræbelser bør naturligvis have statens opbakning.

Bilag 1

Beslutningsforslag nr. B 37 som fremsat den 14. november 1984 af Albrechtsen (VS), Anne Grete Holmsgård (VS), Lenger (VS), Jens Otto Madsen (VS) og Tinning (VS)

Forslag til folketingsbeslutning

om oprettelse af en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte lovforslag til sikring af, at der oprettes en spærret og beboerkontrolleret konto i de private udlejningsejendomme efter følgende retningslinjer:

- a) Den del af huslejen, som går til udvendig og indvendig vedligeholdelse samt hensættelser til forbedringer, skal fremefter indgå på en spærret konto, der er helt uafhængig af ejendommens ejers privatøkonomi.
- b) Kontoen skal administreres af beboerrepræsentanterne eller – såfremt der ikke i ejendommen kan vælges beboerrepræsentanter – af tre af lejerne efter nærmere af boligministeren fastsatte regler valgte repræsentanter.
- c) Ejeren skal ved kontoens oprettelse overføre et beløb til kontoen svarende til det beløb, som efter regnskaberne skal henstå på konti for udvendig og indvendig vedligeholdelse, eller et beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser, jf. boligreguleringslovens § 22, stk. 2.
- d) Hvis der i udlejningsejendommen afkræves nye lejere depositum/indskud el.lign., skal disse penge indsættes på den spærrede konto, og renteindtægterne kan så anvendes til vedligeholdelse eller forbedringer.
- e) Da oprettelsen af den spærrede og beboerkontrollerede konto i en række ejendomme vil kunne medføre, at ejeren går fallit, fordi ejeren ikke vil være i stand til at overføre det pligtige beløb til kontoen, bør lovforslaget sikre en løsning af dette problem på en sådan måde, at såfremt ejeren ikke inden en bestemt frist kan eller vil overføre pengene, skal ejeren have ret til at overdrage ejendommen til kommunen, der yder ejeren en betaling for ejendommen, der højst svarer til, at ejendommens forretningsmæssige værdi kan sammenlignes med et 7 pct. pantebrev med pålydende værdi som ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering, dog således, at hvis ejendommen er dårligt vedligeholdt eller der mangler de nødvendige vedligeholdelseshensættelser, fradrager kommunalbestyrelsen et beløb svarende hertil.
- f) Kommunalbestyrelsen skal straks sørge for, at en overtaget ejendom omdannes til en almennyttig andelsboligforening, og lovforslaget skal indeholde bestemmelser, der sikrer, at den nye boligafdeling kan få driftssikring, såfremt dette er nødvendigt for at få genoprettet vedligeholdelsestanden.
- g) Lovforslaget bør endvidere sikre, at alle beløb vedrørende ejendommen, som henstår i Grundejernes Investeringsfond, straks overføres til den spærrede konto, samt sikre, at betalingerne til Grundejernes Investeringsfond ophører, idet pengene i stedet indgår på den spærrede konto.

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Den nugældende leje- og boligreguleringslovgivning har ikke kunnet sikre, at udlejningsejendommene vedligeholdes tilfredsstillende, og lejerne har i dag alt for ringe kontrol med, at de mange penge, de indbetaler til vedligeholdelsen af deres egne boliger, bruges til dette formål og bruges på den rigtige måde.

Den gældende lovgivning har ikke kunnet hindre, at en meget stor del af den halve million udlejningslejligheder i de private udlejningsejendomme er præget af tiltagende forfald og manglende vedligeholdelse. Dette problem er endda voksende, samtidig med at lejerne i øjeblikket pålignes voksende betalinger til vedligeholdelsen.

Problemet er i ganske særlig grad presserende i de københavnske brokvarterer. Forslumningsproblemerne i midtbykvartererne er med til yderligere at forværre situationen for befolkningen i disse boligområder, hvor arbejdsløshed, lavindkomstproblemer, manglende friarealer, bolignød osv. i forvejen præger miljøet.

Bemærkninger til forslagets enkelte punkter

Ad punkt a)

Det er lejerne, der betaler vedligeholdelsen, det er lejerne, der skal leve med resultatet af vedligeholdelsesindsatsen, og der er ingen som helst grundelse for, at ejeren skal kunne disponere over lejerne vedligeholdelsespenge.

Især må det sikres, at de penge, lejerne indbetaler, faktisk er til stede og bliver brugt til deres formål, og desværre sikrer de nuværende regler ikke dette, fordi konti for vedligeholdelse indgår i ejerens privatøkonomi, og selv om der er regnskabspligt, hjælper det jo ikke meget, hvis pengene er væk og ejeren er på fallittens rand. Hertil kommer, at der ikke engang er en sådan regnskabspligt for ejeren, når det gælder lejerne indbetalinger til forbedringer. Derfor er det vigtigt, at også disse indbetalinger indgår på den spærrede konto.

Oprettelsen af den spærrede konto må ikke fritage ejeren for forpligtelserne til at holde ejen-

dommen i forsvarlig og god vedligeholdelsestilstand, og især skal det præciseres, at lejerne fortsat vil kunne gøre ejeren ansvarlig for de mangler, der eksisterer på tidspunktet for den spærrede kontos oprettelse, og eventuelt selv afhjælpe disse mangler på ejerens regning efter lejelovens § 11.

VS foreslår derfor, at overgangsproblemerne bl.a. løses gennem en styrkelse af lejernes rettigheder efter lejelovens § 11, og der henvises til det samtidig hermed fremsatte lovforlag (L 64).

I nogenlunde vel vedligeholdte ejendomme skulle oprettelsen af den spærrede konto i de fleste tilfælde kunne sikre vedligeholdelsen, mens dette ikke vil være tilstrækkeligt i de dårligt vedligeholdte ejendomme.

I de dårligt vedligeholdte ejendomme vil oprettelsen af kontoen som regel indebære, at ejeren vil vælge at overdrage ejendommen til kommunen efter de i punkt e) foreslåede retningslinjer, og problemet med genopretningen af ejendommen vil da blive løst gennem den foreslåede driftssikringsordning.

Men såfremt ejeren mod forventning skulle klamre sig til ejendommen, er det nødvendigt, at lejerne får mulighed for at klare genopretningsproblemerne gennem den ovennævnte ændring af lejelovens § 11.

Ad punkt b)

At beboerrepræsentanterne (eller de tre lejervalgte repræsentanter) skal administrere kontoen, må som minimum indebære:

- at ejeren ikke skal kunne hæve fra kontoen uden beboerrepræsentanternes godkendelse, og det skal være til et konkret angivet vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde,
- at lejerne dog kan fastsætte en bagatelgrænse, inden for hvilken ejeren kan hæve fra kontoen uden forudgående godkendelse,
- at beboerrepræsentanterne (eller de tre lejervalgte repræsentanter) skal kunne sikre, at de nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføres inden for rammerne af midlerne på kontoen. I normale tilfælde vil der ikke være grund til, at

ejeren skal kunne bremse sådanne arbejder, men såfremt ejeren finder, at arbejderne er uforvarsomme, vil føre til skader på ejendommen eller ligger uden for rammerne for budgettet, skal ejeren inden for en bestemt frist kunne indbringe sagen for huslejenævnet (eller boligretten), der så bestemmer, om arbejdet skal udføres. Ingen lejer skal kunne gøres personligt ansvarlig for dispositioner vedrørende kontoen.

Ad punkt c)

I forbindelse med dette punkt skal det afklares, i hvilket omfang det vil være muligt også at sikre, at de af lejerne til forbedringer indbetalte og hensatte penge overføres til kontoen ved dennes oprettelse. Det skal naturligvis ske i det omfang, det er muligt, men det må erkendes, at det vanskeliggøres af den manglende regnskabspligt på dette område.

Ad punkt d)

Udlejterne har i årevis kunne skovle disse renteindtægter til sig. Der kan ikke argumenteres for, at lejerne fortsat skulle forære disse penge væk.

Ad punkt e)

Sigtet med forslaget er at sikre vedligeholdelsen, og dette fremmes jo ikke derved, at indgrebet bare medfører, at ejeren går fallit og ejendommen eventuelt ryger på tvangsauktion. Dette er ingen løsning for lejerne. Derfor foreslås en ordning, hvorefter ejeren kan komme ud af en falleret ejendom ved at få udbetalt et beløb for ejendommen, som svarer til dens forretningsmæssige værdi for ejeren i henhold til de hidtidige bestemmelser om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven. Der kan dog fradrages for mangler, manglende hensættelser mv. Ejeren må så søge gennem denne betaling at klare sine forpligtelser.

Såfremt det skønnes påkrævet, kunne der overvejes en egentlig gældssaneringsmodel for visse gupper af ejere, men problemet med en sådan ordning vil være at sikre, at den ikke kommer spekulanter til gode.

Efter VS' opfattelse bør i øvrigt den lovsikrede profit – det såkaldte kapitalafkast – afskaffes gennem en ændring af boligreguleringsloven, der samtidig i sin fulde udstrækning skal gøres gældende i hele landet. Der henvises til de samtidig hermed fremsatte lovforslag herom (L 63 og L 68).

Derfor bør de ovennævnte overtagelsesbetingelser kun opfattes som et tilbud på tidspunktet for oprettelsen af den spærrede konto.

Ad punkt f)

Forslagets punkt f) har et dobbelt formål, dels at sikre ejendommens overgang til en almennyttig andelsboligforening, dels at gennemføre en ordning, således at lejerne ikke kommer til at betale for en genopretning af dårligt vedligeholdte ejendomme, hvis vedligeholdelse lejerne jo har betalt én gang. Principielt påhviler disse udgifter jo den tidligere ejer, men i dette tilfælde drejer det sig jo netop om en situation, hvor man har opgivet at få pengene ud af ejeren, og hvor det derfor gennem dannelsen af en almennyttig andelsboligforening gøres muligt at yde offentlig støtte til genopretningen, uden at denne kan kapitaliseres af private ejere.

En driftssikringsordning kunne udformes således, at disse fra starten »kriseramte« almennyttige byggerier får tildelt en særlig genopretningsdriftssikring, der muliggør, at den nye boligafdeling i de første år vil kunne køre med ekstraordinært store vedligeholdelsesbudgetter, som så mindskes i takt med aftrapningen og i takt med, at vedligeholdelsesniveauet bringes i orden.

Kommunen bør friholdes for bidrag til denne driftssikring.

Ad punkt g)

De beløb, lejerne har indbetalt til Grundejernes Investeringsfond, skal kastes ud i vedligeholdelsesarbejder nu under lejernes kontrol. Lejerne skal også i forhold til denne fond have den fulde råderet over deres egne vedligeholdelsesmidler, og dette gøres bedst ved, at pengene simpelt hen føres over på ejendommens spærrede konto. Det skulle dermed også være muligt at fjerne boligreguleringslovens bestemmelser om Grundejernes Investeringsfond (idet det naturligvis ville være en frivillig sag for grundejerne, om de for egne midler vil opretholde en sådan fond). Forslaget ville endvidere have den gavnlige virkning, at vi så slap af med en af samfundets alt for mange store kapital-koncentrationer.

Afsluttende bemærkninger vedrørende forslaget

Afslutningsvis nogle bemærkninger om de økonomiske og beskæftigelsesmæssige konsekvenser af beslutningsforslaget.

Ifølge hvidbogsorganisationernes debatoplæg fra marts 1984 betaler lejerne i 1984 ca. 1,2 mia kr. til den indvendige og udvendige vedligeholdelse (hvilket jo desværre slet ikke er ensbetydende med, at der faktisk vedligeholdes for dette beløb, men

kun, at der kunne vedligeholdes for dette beløb, hvis lejerne havde råderetten over pengene).

Herudover henstod der 850 mill. kr. i Grundejernes Investeringsfond – penge opsamlet i perioden 1967–75 – og disse penge kan nu tilbageføres til vedligeholdelse. Hertil kommer et beløb på 340 mill. kr., som konteres på en konto for hver enkelt ejendom, og som officielt skal anvendes til brandsikring, energibesparende arbejder mv.

Alt i alt ville der altså med disse beløb kunne frigøres 2,4 mia kr. til vedligeholdelsen i 1984, uden at lejerne skulle betale én krone ekstra. Lejerne skal bare have råderet over deres egne vedligeholdelsesmidler.

Det skulle ikke være nødvendigt at understrege, hvilken gavnlig virkning dette vil have for beskæftigelsen i byggefagene, og dette vil jo ikke alene være til gavn for bygningsarbejderne, men så sandelig også for de offentlige kasser, der får øgede skatteindtægter og sparer udgifter til understøttelse og sociale udgifter.

Til belysning kan nævnes, at en forøget vedligeholdelsesindsats på 100 mill. kr. om året vil give ekstra ca. 320 fuldtidsarbejdspladser.

Virkningen af den foreslåede driftssikringsordning til de nye boligforeninger vil naturligvis være, at staten i de første år får øgede udgifter. Disse vil dog falde ret hurtigt.

Men også her gælder det, at virkningen vil vise sig i form af øget beskæftigelse med deraf følgende offentlige besparelser. Til illustration af virkningen kan nævnes, at hvidbogsorganisationerne i debatoplægget fra marts 1984 oplyser, at en byfornyelsesbevilling på 1 mia kr. umiddelbart det første år udløser en besparelse på arbejdsløshedsunderstøttelsen på 352 mill. kr. og en forøget moms- og skatteindtægt på 368 mill. kr.

Afslutningsvis skal det så i øvrigt slås fast, at dette beslutningsforslag på ingen måde mindsker behovet for samtidig at mangedoble byfornyelsesindsatsen. Beslutningsforslagets sigte er ikke byfornyelse eller boligforbedring, men simpelt hen her og nu at sikre, at ejendommene genoprettes, og at forfaldet og misligholdelsen standses. Derfor må det her så stærkt som muligt understreges, at sideløbende med bestræbelserne for at sikre vedligeholdelsen skal der også gøres en helt ekstraordinær indsats for at få gang i byfornyelsen.

Bilag 2

Lovforslag nr. L 64 som fremsat den 14. november 1984 af Albrechtsen (VS), Anne Grete Holmsgård (VS), Lenger (VS), Jens Otto Madsen (VS) og Tinning (VS)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje

(Styrkelse af lejernes muligheder for selv at afhjælpe mangler)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 375 af 11. juli 1984, foretages følgende ændringer:

1. I § 11 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»Stk. 2. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne, såfremt udlejer ikke efter påkrav herom afhjælper mangler ved vedligeholdelsen, selv afhjælpe disse på ejerens regning.

Stk. 3. I ejendomme uden beboerrepræsentation kan lejerne vælge tre repræsentanter, der udøver beboerrepræsentanternes beføjelser efter stk. 2.

Stk. 4. Uanset bestemmelserne i § 25 om lejeres erstatningsansvar kan der ikke gøres erstatningsansvar gældende over for lejere eller beboerrepræsentanter som følge af skader forvoldt i forbindelse med eller som konsekvens af afhjælpning af mangler som nævnt i stk. 2.

Stk. 5. Beboerrepræsentanterne eller de ifølge stk. 3 valgte repræsentanter skal straks underrette kommunen, når de agter at afhjælpe mangler som nævnt i stk. 2.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen er på repræsentanternes anmodning pligtig til at stille fornøden garanti til rådighed som sikkerhed for betaling af udgifterne forbundet med afhjælpning af mangler som nævnt i stk. 2.

Stk. 7. Drejer det sig om større vedligeholdelsesarbejder, kan kommunalbestyrelsen

dog beslutte selv at afhjælpe manglerne på ejerens regning. Kommunalbestyrelsen skal da påse, at vedligeholdelsesarbejdet ikke unødigt forsinkes.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen skal på lejernes anmodning rådgive lejerne med hensyn til den teknisk og økonomisk mest forsvarlige afhjælpning af mangler som nævnt i stk. 2.

Stk. 9. Ejeren af ejendommen dækker samtlige kommunens udgifter opstået som følge af bestemmelserne i denne paragraf.

Stk. 10. Såfremt afhjælpningen af vedligeholdelsesmangler efter reglerne i stk. 2 fører til udgifter for ejeren, som medfører, at ejeren ønsker at afhænde ejendommen, eller som medfører, at ejeren ikke kan klare sine forpligtelser, kan ejeren kræve, at kommunalbestyrelsen overtager ejendommen. Kommunalbestyrelsen yder ejeren en betaling for ejendommen, 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 mv., fradrager kommunalbestyrelsen et beløb i betalingen svarende hertil.

Stk. 11. Kommunalbestyrelsen skal straks efter overtagelsen af ejendommen efter stk. 10 i samarbejde med Boligselskabernes Landsbyggefond efter nærmere af boligmini-

steren 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 mv. til den almennyttige andelsboligforening, men allerede indbetalt depositum mv. kan indgå som beboerindskud i boligforeningen.

Stk. 12. Der kan ikke ske en lejeforhøjelse i forbindelse med overgang til almennyttig andelsboligforening efter stk. 11, medmindre

- 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. 13. Såfremt det er påkrævet til sikring af, at ejendommen hurtigt bringes i en god og forsvarlig vedligeholdelsestilstand, ydes driftssikring til den almennyttige andelsboligforenings nye afdeling efter reglerne i kapitel 2 i lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier, der finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 14. Den i stk. 13 nævnte driftssikring

dækkes fuldt ud af staten.

Stk. 15. Den i stk. 13 nævnte driftssikring fastsættes således, at den rimelige lejeindtægt ved driftssikringens påbegyndelse er den ved overgangen til almennyttigt byggeri gældende husleje i ejendommen, jf. bestemmelserne i stk. 12, og således, at de nødvendige driftsudgifter indeholder et tilstrækkeligt beløb til inden for et kort åremål at sikre en fuldstændig genopretning af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Boligministeren fastsætter de nærmere regler for udmålingen og udbetalingen af denne driftssikring.«

Stk. 2. bliver herefter stk. 16.

2. I § 11 indsættes efter stk. 2, der bliver stk. 16, som nye stykker:

»*Stk. 17.* Kommunalbestyrelsen kan af egen drift afhjælpe større vedligeholdelsesmangler i en ejendom på udlejerens regning, såfremt ejeren ikke efter kommunalbestyrelsens krav herom inden for en rimelig frist har afhjulpet manglerne. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning herom, såfremt det skønnes, at der herved afhjælpes mangler, som kommunen senere vil kunne komme til at afhjælpe eller stille garanti for efter bestemmelserne i stk. 6 og 7.

Stk. 18. I forbindelse med arbejder foretaget efter bestemmelserne i stk. 17 finder reglerne i stk. 10–15 tilsvarende anvendelse.«

§ 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til forslaget

Lejernes ret til selv at afhjælpe mangler ved det lejede efter lejelovens § 11 benyttes i øjeblikket alt for lidt. Derfor er der behov for en sådan udbygning, at både lejerne og beboerrepræsentanterne på lejernes vegne kan bruge § 11 effektivt, også når det gælder større vedligeholdelsesmangler.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig hermed fremsatte beslutningsforslag om en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto (B 37), og der henvises til bemærkningerne til dette forslag.

Mens den spærrede og beboerkontrollerede konto skal sikre lejernes råderet over vedligeholdelses- og forbedringsmidlerne, hvilket giver lejerne kontrol med, at vedligeholdelsesmidlerne i årene fremover faktisk anvendes til deres formål, så vil dette instrument ikke i alle situationer være tilstrækkeligt til at sikre en hurtig genopretning af vedligeholdelsen af de mest forsømte ejendomme; der kan være tilfælde, hvor ejeren vil være i stand til at overføre det krævede beløb til den spærrede konto, men hvor disse midler ikke sammen med de løbende indbetalinger vil være tilstrækkelige til at genoprette vedligeholdelsen i ejendommen. Og i dette tilfælde bør lejerne derfor have et yderligere instrument til deres rådighed, nemlig den foreslåede udvidede anvendelse af § 11 i lejeloven.

Yderligere foreslås det, at kommunalbestyrelsen får adgang til at bruge § 11. Dette skal også ses i

sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen jo skal råde over bygningskyndige medarbejdere, og de kommunale byggemyndigheder skal jo også være i besiddelse af et samlet overblik over udlejningsejendommene i kommunen, der gør det muligt for de kommunale myndigheder at konstatere, hvor de store vedligeholdelsesproblemer findes.

Det er sigtet med lovforslaget, at der skal bestå et tæt samarbejde mellem lejerne og de kommunale myndigheder i de tilfælde, hvor de foreslåede regler bruges til afhjælpning af større vedligeholdelsesmangler, og dette er også baggrunden for, at der foreslås en kommunal forpligtelse til at yde rådgivning til lejerne.

På ganske tilsvarende måde som i det samtidig hermed fremsatte lovforslag om ændring af boligreguleringsloven (L 63) giver dette forslag ejeren mulighed for at overdrage ejendommen via kommunen til en almennyttig andelsboligforening, der sikres mulighed for driftssikring til den nødvendige genopretning. Reglerne indebærer, at de udgifter, kommunen har haft inden og i forbindelse med overdragelsen til almennyttigt byggeri, skal dækkes ind gennem driftssikringen.

Med hensyn til argumenterne for og virkningerne af en driftssikringsordning som den foreslåede henvises til bemærkningerne til B 37 om oprettelse af en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto.

Bilag 3

Beslutningsforslag nr. B 85 som vedtaget af Folketinget ved 2. (sidste) behandling den 23. maj 1986

Folketingsbeslutning

om sikring af vedligeholdelsen og om anvendelse af vedligeholdelseskonti m.v. i de private udlejningsejendomme

Folketinget pålægger regeringen senest ved begyndelsen af folketingsåret 1986-87 at fremsætte forslag om:

1. Øget adgang for huslejenævn og boligret til at fastsætte vedligeholdelsespåbud, således at håndhævelsen af den gældende vedligeholdelsespligt gøres effektiv.
2. Reel medbestemmelsesret for lejerne med hensyn til anvendelse til vedligeholdelse og forbedring af beløb, som henstår på vedligeholdelseskonti.
3. Mulighed for frigivelse af beløb, som henstår på bunden vedligeholdelseskonto (boligreguleringslovens § 18 b), og fritagelse for fortsat indbetaling på denne konto, indtil udligning har fundet sted af en ved udgangen af 1982 negativ saldo på kontoen i henhold til § 18 i boligreguleringsloven.