

Til lovforslag nr. L 205. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 24. maj 1991

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om retsafgifter

(Tilbudsplicht, forhåndsgodkendelse, gebyr, retsafgift m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret dels skriftligt, dels i samråd. Et af udvalgets spørgsmål og boligministerens besvarelse heraf optrykkes som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,

Foreningen af Formænd og Sekretærer for Huslejenævn i Danmark og

Landsforeningen for Ejere af Udlejningsejendomme.

Boligministeren har tilkendegivet, at det i den generelle vejledning til byfornyelses- og huslejenævn vedrørende beskrivelse af forhåndsgodkendelsesordningen vil blive præciseret, at der ved forhåndsgodkendelsen skal foretages en vurdering af, om lejen efter forbedringsforhøjelsen væsentligt vil overstige det lejes værdi.

Der er af boligministeren og af nogle mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Det Konservative Folkepartis, Venstres, Centrum-Demokraternes og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren og de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag. Mindretallet finder det uacceptabelt, at der stadig ikke gennemføres langsigtede forslag, der kan liberalisere de urimelige reguleringer, der hindrer mobiliteten og medfører, at ejere af udlejningsejendomme ikke økonomisk kan magte vedligeholdelsen af deres ejendomme, og at kapitalafkast stadig beregnes som 7 pct. af en 18 år gammel vurdering.

Et *tredje mindretal* (Det Radikale Venstres medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og til de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, KF, V, SF, CD og KRF):

Til titlen

1) Titlen affattes således:

»Forslag
til

Lov om ændring af lov om leje og lov om

midlertidig regulering af boligforholdene
(Tilbudsplicht og forhåndsgodkendelse)«.

Til § 1

2) I den under nr. 2 foreslåede § 59 a udgår stk. 5.

Af et *mindretal* (FP):

3) I det under nr. 2 foreslåede § 59 a, stk. 5, affattes 1. pkt. således:

»For behandling af sager indbragt efter stk. 1 opkræves hos udlejeren et gebyr på 500 kr. pr. lejemål, som sagen omfatter.«

4) I det under nr. 2 foreslåede § 59 a, stk. 5, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»For behandling af sager indbragt efter stk. 3 opkræves det i 1. pkt. nævnte gebyr hos lejeren.«

5) I det under nr. 2 foreslåede § 59 a, stk. 5, 3. pkt., der bliver 4. pkt., ændres »udlejeren« til: »lejeren«.

6) I den under nr. 2 foreslåede § 59 a indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

»Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om det i stk. 5 nævnte gebyr.«

7) Nr. 3 udgår.

8) Nr. 6 udgår.

Til § 2

Af et *mindretal* (SF):

9) Nr. 1 udgår.

10) Nr. 2 udgår.

11) Nr. 4 udgår.

12) Nr. 5 udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, KF, V, SF, CD og KRF):

13) Nr. 7 udgår.

Af et *mindretal* (FP):

14) I det under nr. 7 foreslåede § 39, stk. 3, affattes 1. pkt. således:

»Den, der indbringer en sag for nævnet, eller den, på hvis vegne sagen indbringes, afkræves et gebyr på 500 kr. for hvert lejemål, som sagen omfatter.«

15) Efter det under nr. 7 foreslåede § 39, stk. 3, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om det i stk. 3 nævnte gebyr.«

16) Efter nr. 9 indsættes som nyt nummer:

»01. § 44, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Reglerne i § 38, § 39, stk. 1 og 2, og §§ 40-42 finder anvendelse.«

Til § 3

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, KF, V, SF, CD og KRF):

17) Paragraffen udgår.

Af et *mindretal* (FP):

18) Nr. 2 affattes således:

»2. § 12, stk. 2, ophæves.«

Bemærkninger

Til nr. 1-2, 13 og 17

Efter fornyet overvejelse har forligspartierne fundet, at virkningen af gebyrordningen i den foreslåede form ikke står mål med de administrative omkostninger, hvilket bekræftes af en henvendelse fra Foreningen af Formænd og Sekretærer for Huslejenævn i Danmark.

Forligspartierne er på denne baggrund enige om ikke at gennemføre gebyrordninger for klager vedrørende erhvervs- og beboelseslejemål og på det foreliggende grundlag gebyr for forhåndsgodkendelser.

Til nr. 3-6 og 14-16

Ved ændringsforslagene hæves gebyrerne til 500 kr.

Endvidere indebærer ændringsforslagene, at det præciseres, at det er den egentlige klager, i

visse tilfælde lejeren, på hvis vegne udlejer indbringer sagen, f.eks. efter boligreguleringslovens §§ 12 og 13, der skal betale gebyret til henholdsvis byfornyelsesnævn og huslejenævn.

Til nr. 7-8

Forslagsstilleren finder ikke, at der bør indføres ændringer af så vidtrækkende karakter uden en grundig forbehandling. Dette særligt, fordi små praktiske ændringsforslag, der kunne løse allerede kendte problemer, afvises.

Til nr. 9-12

Ændringsforslagene skal sikre, at der ikke sker nogen forringelse af lejernes rettigheder.

Til nr. 18

Ved ændringsforslaget opnås ligestilling mellem udlejere og lejere i relation til betaling af retsafgifter, idet sådanne sager herefter alle er afgiftsbelagte.

Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Grete Schødts (S) Else Marie Mortensen (S) Holger K. Nielsen (SF) Pelle Voigt (SF)

Sonja Albrink (CD) Pernille Sams (KF) Aagaard (KF) Eva Møller (KF) Mejdahl (V)

Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfmd. Jørgen Estrup (RV)

Lysholm Christensen (KRF)

Et af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 12:

»Ministerens kommentarer udbedes til henvendelsen af 23. maj 1991 fra Foreningen af Formænd og Sekretærer for Huslejenævn i Danmark, jf. bilag 10.«

Svar:

Jeg har følgende kommentarer til foreningens henvendelse af 23/5 1991:

Ad lejelovens § 59 a, stk. 1

Foreningen mener, at den foreslåede kompetencefordeling mellem huslejenævnene og byfornyelsesnævnene med hensyn til at forhåndsgodkende lejeforhøjelser for forbedringer er både besværlig og ulogisk. Foreningen nævner som eksempel herpå den situation, at en udlejer, der i en blandet ejendom i en reguleret kommune ønsker at installere centralvarme, må med projektet til huslejenævnet for så vidt angår boliglejemålene og til byfornyelsesnævnet for så vidt angår erhvervslejemålene.

Endvidere er det foreningens opfattelse, at den foreslåede § 59 a bør begrænses til kun at omfatte lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse, idet foreningen mener, at forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser for erhvervslejemål vil frembyde store tekniske vanskeligheder.

Jeg mener, at det er godt at give udlejere af alle typer lejemål mulighed for at opnå en forhåndsvurdering af en forbedringsforhøjelse, og derfor er erhvervslejemålene medtaget. Der er jo tale om en helt frivillig ordning for disses vedkommende. Endvidere indebærer den foreslåede ordning, at der ikke ændres ved det bestående system for så vidt angår huslejenævnes kompetence.

Det er jo sådan allerede i dag, at beboelses- og erhvervslejemål i blandede ejendomme behandles forskelligt ved gennemførelse af forbedringer. For beboelseslejemål er huslejenævnet kompetent til at vurdere såvel hensigtsmæssighed som efterfølgende lejeforhøjelser. For

erhvervslejemålene behandles alle konflikter ved boligretten. Det betyder, at en fælles lejeforhøjelse som følge af forbedringer behandles af to forskellige instanser.

Det er naturligvis indgået i mine overvejelser, at den foreslåede ordning kan indebære visse administrative skævheder som følge af huslejenævnenes begrænsede kompetence, men jeg mener, de vil blive beskedne. Hvis man skulle følge foreningens forslag om at begrænse ordningen til kun at gælde for beboelseslejemål (herunder blandede lejemål) og dermed blive nødt til at ændre i boligreguleringslovens § 4, stk. 2, nr. 2, for at gøre huslejenævnet kompetent i »80 pct.-ejendommen«, ville man bryde med et system, som er godt indarbejdet, og der ville jo i givet fald blive tale om i § 4, stk. 2, at indføre en undtagelse til undtagelsen, hvilket ikke ville fremme overskueligheden. Jeg er umiddelbart heller ikke begejstret ved tanken om at udvide huslejenævnets kompetence.

Herudover må jeg anføre, at jeg har fuld tillid til, at byfornyelsesnævnene – som jo i forvejen tager stilling til lejeforhøjelser efter byfornyelses- og boligforbedringsarbejder – også vil kunne klare denne nye opgave, herunder lejeforhøjelser i forbindelse med forhåndsgodkendelser for erhvervslejemål.

Endelig har jeg svært ved at se det problematiske i det eksempel, foreningen nævner med en blandet ejendom i en reguleret kommune. En udlejer af en sådan ejendom kan jo vælge udelukkende at søge om forhåndsgodkendelse for beboelseslejemålene, idet boligretten – hvis lejerne gør indsigelse mod forhøjelsen – sandsynligvis ikke vil fastsætte et lavere beløb for erhvervslejemålene end de af huslejenævnet godkendte beløb for beboelseslejemålene.

Ad lejelovens § 59 a, stk. 3, sidste punktum, og boligreguleringslovens § 27, stk. 5, 4. punktum

Foreningen rejser spørgsmål om forståelsen af »ændrede forhold« i relation til, at det i forslaget vedrørende forhåndsgodkendelse er be-

Bilag til bet. o. lovf. vedr. leje m.m.

stemt, at huslejenævnet efterfølgende kun kan ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Foreningen spørger i denne forbindelse, hvorledes der skal forholdes, hvis der, efter at forhåndsgodkendelse er givet, og inden forbedringslejeforhøjelse er gennemført, varsles omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Jeg skal hertil først bemærke, at der i bemærkningerne til lovforslaget er givet eksempler på, hvad der vil kunne anses at være »ændrede forhold«.

Jeg har på ingen måde anset, at disse eksempler skulle være en udtømmende fastlæggelse af begrebet, men alene en angivelse af, på hvilket niveau »ændrede forhold« skal betragtes.

Jeg mener da også, at dette med størst mulig tydelighed fremgår af den anvendte formulering.

I den række af forhold, som ikke er nævnt blandt eksemplerne, er det min opfattelse at et forhold som en »mellemliggende« lejeforhøjelse i vid udstrækning vil indgå.

Det er således i forslaget bestemt, at huslejenævnet skal tage stilling til »størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres«. Det er således udtrykkeligt fastsat, at det ikke alene er lejeforhøjelsens størrelse, der skal vurderes, men i høj grad også størrelsen af den lejeforhøjelse, *der vil kunne gennemføres*. Hermed forstås – naturligvis – i forhold til lejelovgivningens lejereguleringsbestemmelser i deres helhed.

Dette er uddybet i bemærkningerne til lovforslaget.

Samtidig bygger ordningen på det princip, at det er ved forhåndsgodkendelsen, den egentlige afgørelse træffes.

Grundlaget for en efterfølgende vurdering må derfor i sagens natur være identisk med det grundlag, hvorpå forhåndsgodkendelse blev givet, og dermed også omfatte en vurdering af lejeforhøjelsen i forhold til det lejedes værdi.

Jeg mener således, at det er en konsekvens af ovennævnte, at såfremt der gennemføres en »mellemliggende« omkostningsbestemt lejeforhøjelse, som bringer lejeniveauet tættere på det lejedes værdi og dermed maksimum, vil en sådan ændring af lejen være et ændret forhold, som vil kunne begrunde nedsættelse af den

samlede lejeforhøjelse, i det omfang lejen ved den kommende forbedringsforhøjelse vil overstige det lejedes værdi.

Spørgsmålet om, i hvilket omfang huslejenævnen skal påse, om lejen efter forhøjelsen overstiger det lejedes værdi, mener jeg således er løst allerede ved den foreslåede formulering.

Ad bestemmelsen om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser sammenholdt med lovforslag nr. L 206 om statstilskud til forbedringsarbejder

Det fremgår, at foreningen er lidt usikker på, hvorledes en forbedringsforhøjelse skal beregnes, hvis det fremsatte lovforslag om statstilskud til forbedringsarbejder m.v. i helårsboliger (L 206) bliver vedtaget.

Hertil kan jeg oplyse, at efter den foreslåede § 2, nr. 3, i L 206 er det den enkelte lejer selv, der har ansvaret for at søge om tilskud til sin lejlighed. Meningen er, at forbedringsudgiften skal reduceres for den enkelte lejlighed med det bevilgede tilskud til netop denne lejlighed, således at kun de lejere, der søger og får tilskud, får en reduceret lejeforhøjelse. Herved motiveres alle ejendommens lejere til at søge om tilskud.

Jeg mener, at denne ordning fremgår tilstrækkelig tydeligt af de foreslåede bestemmelser i § 2, nr. 3, og § 4 i L 206, og finder således ikke behov for at præcisere den i nærværende forslag.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt en udlejer skal være forpligtet til at ansøge om tilskud, må det i henvendelsen anførte bero på en misforståelse.

Jeg kan således, jf. det ovenfor anførte, oplyse, at tilskudsordningen efter det foreslåede bygger på, at tilskud til forbedringsarbejder m.v. i udlejningsejendomme ansøges af og bevilges til lejeren og ikke udlejeren.

I det omfang lejeren ønsker at anvende sit tilskud til forbedringsarbejder, som udlejeren gennemfører på lejers vegne, tiltransporterer lejeren sit opnåede tilsagn om tilskud til udlejeren.

Det påhviler herefter udlejeren, jf. forslagets § 4, stk. 2, at sikre, at lejeforhøjelsen beregnes under hensyntagen til det bevilgede tilskud til hver enkelt beboelseslejlighed.

Ad boligreguleringslovens § 39, stk. 3, om betaling af begyr

For så vidt angår kommentarerne fra Fællesforeningen vedrørende gebyrordningen henvises til mit samtidig fremsendte ændringsforslag, hvorefter gebyrordningen udgår af L 205.