

Til lovforslag nr. L 282. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 12. juni 1992

## Betænkning

over

### Forslag til lov om privat byfornyelse

Udvalget har behandlet lovforslaget i flere møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt og i samråd. Nogle af udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå optrykkes som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra Landsforeningen for Ejere af Udlejningsejendomme og Lejernes Landsorganisation.

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

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Socialistisk Folkepartis medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for flertallet (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) finder, at lovforslaget er blevet noget bedre i forbindelse med behandlingen i udvalget.

Der er således sket væsentlige ændringer i klageproceduren for de forhold, der ikke vedrører selve den mellem parterne indgåede aftale, og der er generelt sket en helt nødvendig ændring af klageinstansen, således at der er overensstemmelse med de gældende bestemmelser i lejelovgivningen.

Endvidere er der med besvarelsen af spørgsmål 3 og spørgsmål 22, der er optrykt som bilag til betænkningen, sket en præcisering af beboerrepræsentanternes rolle.

Mindretallet beklager, at det ikke har været muligt at opnå aftale om en mere dynamisk

lovmodel, hvor muligheden for at få igangsat arbejder er væsentlig større end i det foreliggende lovforslag. Der mangler fra regeringens side en seriøs stillingtagen til, hvordan udgifterne til vedligeholdelsesdelen af arbejderne kan fremskaffes. En ensidig forventning rettet mod lejerne, som lovforslaget repræsenterer, er ikke overbevisende i virkelighedens verden.

Med boligministerens besvarelse af spørgsmål 17, der er optrykt som bilag til betænkningen, er det dokumenteret, at der ikke er foretaget relevante sonderinger hos de institutionelle investorer, siden finanslovsaftalen blev indgået, bl.a. omfattende en forpligtelse til at søge disse investorer inddraget i byfornyelsesindsatsen. Først efter næsten et halvt års forløb og efter lovforslagets fremsættelse rettes der en utjenlig henvendelse til investorerne, der kun kortfattet kan kommentere et fremsat lovforslag.

Mindretallet vil søge nye veje for inddragelse af disse investorer og håber, at regeringen vil lade sig overbevise af de forventede meget beskedne erfaringer med nærværende lovforslag og så efterfølgende indgå i konstruktive drøftelser af alternative forslag. På denne baggrund er lovforslaget en nødvendig omvej. En chance for at skabe aktivitet er tabt i denne omgang, men tiden og mindretallet vil arbejde for at ændre denne situation.

Et andet mindretal inden for flertallet (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) udtaler:

Forslaget om en forsøgsordning for privat byfornyelse uden offentlige tilskud er positivt.

Det merarbejde, der igangsættes, er der hårdt brug for. Fremskridtspartiet støtter også de frihedsbestræbelser, der ligger i at give lejere og grundejere ret til ved frivillig aftale at foretage byfornyelse med de deraf følgende lejestigninger, uden at deres aftale kan tilsidesættes af huslejenævnet. Der bliver hermed åbnet adgang til at bryde med princippet om »det lejes værdi«. Hvis lejere og grundejere er enige, skal deres aftale selvfølgelig respekteres.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet kan dog stemme for de stillede ændringsforslag.

### Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

#### Til § 6

1) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2*. Vil udlejer ikke godkende lejerens afvisning af gennemførelse af arbejder efter *stk. 1, 1. pkt.*, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter, at lejers afvisning er kommet frem til udlejer, såfremt udlejer fastholder kravet om gennemførelse af arbejderne. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten. Såfremt udlejer ikke gives medhold, kan lejeforhøjelse i henhold til denne lov for de af udlejer gennemførte arbejder i den omhandlede bolig ikke gennemføres.«

#### Til § 7

2) I *stk. 3* ændres »§ 12, *stk. 1 og 2*« til: »*stk. 4*«.

3) Efter *stk. 3* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 4*. Såfremt lejeren ikke kan godkende den erstatningsbolig, som udlejer tilbyder, skal lejeren gøre indsigelse herom til udlejer senest 6 uger efter, at tilbudet er fremsat over for lejeren. Vil udlejer ikke godkende lejerens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter, at lejers afvisning er kommet frem til udlejer, såfremt udlejer

fastholder, at den tilbudte erstatningsbolig opfylder betingelserne for en passende erstatningsbolig, jf. *stk. 2, 2. pkt.* I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten. 1.-3. *pkt.* finder tilsvarende anvendelse, såfremt kommunalbestyrelsen, jf. § 8, har overtaget ejerens forpligtelse til at anvise en erstatningsbolig. Såfremt der ikke inden 12 måneder efter, at lejeren har fremsat krav herom, er anvist en passende erstatningsbolig, kan kravet om lejeforhøjelse efter denne lov ikke gennemføres i den bolig, hvori den lejer, som har fremsat kravet om erstatningsbolig, bor.«

#### Til § 12

4) Paragraffen affattes således:

»§ 12. Klage over udlejer krav om lejeforhøjelse efter § 5, *stk. 1-3*, kan indbringes af den enkelte lejer for huslejenævnet. Det samme gælder klage over, at de af lejeren skriftligt accepterede arbejder ikke opfylder reglerne i §§ 3 og 4, samt klage over, at de i medfør af § 2, *stk. 1*, og § 10 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt ved gennemførelse af aftalen. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten.

*Stk. 2*. Indbringelsen efter *stk. 1, 1. pkt.*, skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren, jf. dog § 5, *stk. 4*.

*Stk. 3*. Hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter eller lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse med § 5, *stk. 1-3*, eller de i medfør af § 10 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt, bortfalder kravet om lejeforhøjelse helt eller delvist.«

#### Til § 13

5) Paragraffen affattes således:

»§ 13. De i lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene indeholdte bestemmelser for sagernes behandling i boligret henholdsvis huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter lov om privat byfornyelse.«

## Bemærkninger

## Til nr. 1-5

De foreslåede ændringer tager sigte på, at klagebehandlingen skal ske ved huslejenævn i de kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel II-V er gældende og ved boligretten i øvrige kommuner.

Ændringsforslagene indebærer som udgangspunkt, at indbringelse af sager for nævnet henholdsvis boligretten som hovedregel skal foretages af den af sagens parter, der ønsker en eventuel tvist prøvet. Dog foreslås det, at i de tilfælde, hvor lejereren ikke kan godkende en anvist erstatningsbolig, eller udlejer ikke kan acceptere lejers veto, er det udlejereren, der efter lejers indsigelse skal indbringe sagen.

## Ad nr. 1

Ændringsforslaget fastsætter, at udlejer skal indbringe sagen for huslejenævnet henholdsvis boligretten, såfremt udlejer ikke vil godkende lejers veto efter § 6, stk. 1, 1. pkt.

## Ad nr. 2

Ændringsforslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af lovforslagets § 12.

## Ad nr. 3

Ændringsforslaget fastsætter, at udlejer, såfremt denne ikke vil godkende lejers afvisning af en tilbuds erstatningsbolig, skal indbringe sagen for huslejenævnet henholdsvis boligretten inden 6 uger efter sagens indsigelse.

Såfremt ejer ikke inden 12 måneder fra lejers krav om erstatningsbolig har anvist en passende erstatningsbolig, kan lejeforhøjelse ikke gennemføres i den bolig, hvori den pågældende lejer bor.

## Ad nr. 4

Ændringsforslaget fastsætter, i hvilke tilfælde den enkelte lejer kan indbringe en klage til huslejenævnet henholdsvis boligretten. Der er endvidere fastsat en klagefrist på 6 uger.

Det fastslås endvidere, at såfremt lejereren får medhold i sin klage, bortfalder kravet om lejeforhøjelse helt eller delvist.

## Ad nr. 5

Ændringsforslaget er en konsekvens af, at klageinstanserne er ændret fra byfornyelsesnævn til huslejenævn henholdsvis boligret.

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

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

*Svend Aage Jensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Vinther (KF)*

*Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)*

*Lysholm Christensen (KRF)*

## Bilag

**Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes besvarelse heraf:**

*Spørgsmål 3:*

På hvilken måde, under hvilke former og med hvilke rettigheder kan beboerrepræsentanterne inddrages?

*Svar:*

I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentanter, har disse efter lejelovens regler ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren.

I overensstemmelse hermed skal udlejeren, såfremt det overvejes at benytte lov om privat byfornyelse til at gennemføre forbedringsarbejder på ejendommen og en heraf følgende lejeforhøjelse, inddrage beboerrepræsentanterne med henblik på at udnytte det kendskab, disse har erhvervet sig til ejendommen og dens beboere.

Udlejeren vil på grundlag af disse drøftelser – og inden afholdelse af evt. udgifter til forundersøgelser – kunne danne sig et indtryk af, om det er hensigtsmæssigt at rette henvendelse til de enkelte beboelseslejere med henblik på at opnå en aftale efter lov om privat byfornyelse. Tilsvarende vil det være betryggende for lejerne, at ejerens overvejelser diskuteres med beboerrepræsentanterne, som har et særligt kendskab til ejendommens forhold, forinden planerne evt. præsenteres for de enkelte lejere.

Det er lovforslagets grundtanke, at samarbejdet i ejer-lejer-forholdet skal udbygges og fremmes via aftaler ejer og lejer imellem om en bestemt moderniseringsindsats og en deraf følgende lejeforhøjelse. Det er derfor udlejeren og den enkelte beboelseslejer, der har kompetencen til at indgå en aftale.

Som følge heraf er det foreslået, at reglen i lejeloven om, at udlejeren ikke kan iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig, ikke finder anvendelse.

Lovforslagets bestemmelser er ikke til hinder for, at det aftales, at lejerne i (en del af)

forhandlingsforløbet lader sig repræsentere af beboerrepræsentanterne, men beboerrepræsentanterne vil ikke på lejernes vegne kunne indgå endelig aftale med udlejeren.

Det beror således på de enkelte beboelseslejere, i hvilket omfang beboerrepræsentanterne skal forestå forhandlingerne på lejernes vegne efter den indledende drøftelse mellem udlejer og beboerrepræsentanter.

*Spørgsmål 17:*

Hvilke institutionelle investorer har regeringen haft kontakt til, jf. aftale om aktivering, med henblik på at afklare deres interesse for at medvirke til de nødvendige investeringer? Hvad har afklaringen medført, herunder på hvilken måde og i hvilket omfang vil disse investorer medvirke?

*Svar:*

I forbindelse med lovforslagets tilblivelse har jeg i overensstemmelse med »Aftale om aktivering« af 8. maj 1992 haft kontakt med følgende repræsentanter for institutionelle investorer for at afklare deres interesse for at medvirke til de nødvendige investeringer:

Pensionskasserådet  
Arbejdsmarkedets Tillægspension  
Lønmodtagernes Dyrtidsfond  
Assurandørsocietetet

Under mine samtaler med ovennævnte repræsentanter tilkendegav disse følgende synspunkter:

- Forslaget repræsenterer ud fra et investorsynspunkt en betydelig forbedring i forhold til gældende lejelovgivning. Der må således forventes en klar stigning i interessen hos de institutionelle investorer for at investere i forbedringer i den eksisterende boligmasse.
- Det var et generelt ønske, at der ved genudlejning i optrapningsperioden blev givet mulighed for at forhøje loven til det fremtidige niveau hos den nye lejer.

- Det blev endvidere tilkendegivet, at i be-  
tragning af, at forsøget drejer sig om dispo-  
sitioner i fast ejendom, hvor lejerne er invol-  
veret, er en forsøgsperiode på 1½ år vel kort,  
og at en forlængelse med i hvert fald et år  
måtte antages at ville forøge ordningens ef-  
fekt væsentligt.
- Endelig blev det påpeget, at forslagets posi-  
tive effekt vil kunne øges yderligere ved en  
ændring af realrenteafgiften.

Det har ikke været muligt for repræsentan-  
terne – bl.a. på grund af den korte tidsfrist for  
overvejelserne – mere konkret at angive, på  
hvilken måde og i hvilket omfang de institutio-  
nelle investorer vil medvirke, ligesom de ikke  
havde haft mulighed for at drøfte spørgsmålet  
med de respektive bestyrelser.

#### *Spørgsmål 22:*

Vil ministeren stille ændringsforslag eller  
yde teknisk bistand til udformning af æn-  
dringsforslag:

- a) At loven udløber 31. december 1993;
- b) at lejerne og beboerrepræsentanterne får  
forelagt regnskab over ombygningsarbej-  
det?

#### *Svar:*

Der henvises til forslagets § 1, hvorefter for-  
søget løber til udgangen af 1993. Jf. de almin-  
delige bemærkninger til forslaget varer forsø-  
get »frem til den 1. januar 1994«.

At forsøget løber indtil udgangen af 1993 be-  
tyder, at der senest denne dato skal være ind-  
gået en skriftlig aftale om arbejdernes gennem-  
førelse mellem ejendommens ejer og lejerne.  
Det er ikke et krav i forslaget, at de fysiske ar-  
bejder på ejendommen skal være afsluttet in-  
den dette tidspunkt. Der kan således efter gæl-  
dende affatning af § 1 ikke indgås aftale om  
privat byfornyelse efter 31. december 1993.

Det er med lovforslagets udformning forud-  
sat, at en række forhold omkring arbejders  
gennemførelse i henhold til forslaget skal afta-  
les mellem ejer og lejerne. En forelæggelse af  
ombygningsregnskabet og hermed en doku-  
mentation for de udgifter, der kan danne  
grundlag for legeberegningen efter arbejdernes  
gennemførelse, vil normalt være en forudsæt-  
ning for, at lejerne har mulighed for at kontrol-  
lere aftalens overholdelse. Det vil derfor frem-  
gå af den bekendtgørelse, som udstedes i med-  
før af forslagets §§ 2 og 10, at lejere og beboer-  
repræsentanter skal have forelagt regnskab for  
ombygningsprojektet. Vigtigheden af at være  
opmærksom på dette punkt vil tillige blive om-  
talt i den vejledning, som skal udarbejdes til  
brug for ejerne og lejerne.