

Til lovforslag nr. L 226. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 22. maj 2000

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love

(Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejerns Investeringsfond)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til by- og boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Et af udvalgets spørgsmål til by- og boligministeren og dennes svar herpå er optrykt som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Amager Lejerforening,
Danmarks Lejerforening og
Jydske Grundejerforeninger.

Et mindretal i udvalget (Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Centrum-Demokraternes og Det Radikale Venstres medlemmer af udvalget) konstaterer, at by- og boligministeren over for udvalget har tilkendegivet, at ministeren efter lovforslagets vedtagelse både vil følge lejeudviklingen for gennemgribende forbedrede lejemål og huslejenævnenes praksis vedrørende disse lejemål. Ministeren vil endvidere udsende en orientering til samtlige huslejenævne om vedtagelsen af de nye regler og betydningen heraf. Disse medlemmer gør opmærksom på, at mindretallet repræsenterer et flertal i Folketinget.

Disse medlemmer lægger særlig vægt på, at følgende præciseringer og justeringer af ordningen med lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, bliver gennemført ved lovforslaget:

For det første, at henvisningen til forbedringsbegrebet i lejelovens § 58 præciserer, at der ved

vurderingen af, om et forbedringsarbejde opfylder beløbsgrænsen i § 5, stk. 2, tages udgangspunkt i det almindelige lejeretlige forbedringsbegreb. Præciseringen indebærer således, at der ved opgørelse af den samlede forbedringsudgift alene medregnes udgifter, som vedrører arbejder eller dele af arbejder, der har medført en egentlig forøgelse af lejemålets brugsværdi. Formålet hermed er at sikre, at der i forbedringsudgiften kun medregnes beløb, som er afholdt med henblik på at forøge brugsværdien og dermed at undgå fupmoderniseringer. Det er disse medlemmers opfattelse, at der med by- og boligministerens besvarelse af spørgsmål 12 (L 226 - bilag 18) hermed er præciseret de klargøringer af § 5, stk. 2, som bl.a. har været hensigten med det fremsatte lovforslag. Det er derfor disse medlemmers klare forventning, at denne præcisering vil blive lagt til grund som retskilde ved eventuelle tvister. Hermed er det slået fast, at den bestående brugsværdi skal modregnes, således at det kun er den reelle forøgelse af brugsværdien, der kan medregnes, såfremt § 5, stk. 2, skal tages i anvendelse.

For det andet, at ordningen i § 5, stk. 3, giver lejerne mulighed for at sikre, at ejendomme, hvor der sker udlejning efter § 5, stk. 2, er i en god vedligeholdelsesstand. Udlejeren skal derfor orientere lejerne, når der påtænkes at skulle ske udlejning efter § 5, stk. 2. Herefter har lejerne mulighed for at indhente huslejenævnets vurdering af, om ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler. De vedligeholdelses-

mangler, som ifølge lovforslagets bemærkninger skal indgå i huslejenævnets vurdering, vedrører mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre, på tag og fag samt fælles- og adgangsarealer, herunder fundament, facade, skorsten, vinduer, port, trappe og opgangspartier. Disse medlemmer har således lagt vægt på, at det ikke er afgørende, om ejendommen i øvrigt fremtræder vel vedligeholdet. Også i en generelt vel vedligeholdt ejendom, kan der gives påbud, hvis ejendommen har enkelte vedligeholdelsesmangler.

Disse medlemmer har endvidere lagt vægt på, at nævnet ikke alene kan give påbud om afhjælpning af funktionsmangler, men også påbud om istandsættelse af f.eks. en trappeopgang, som er mangelfuld med hensyn til overfladebehandling. Hvis huslejenævnet i denne forbindelse giver udlejeren påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, kan der ikke ske udlejning efter § 5, stk. 2, før disse mangler er afhjulpet. Hermed kan lejerne sikre, at der ikke anvendes vedligeholdelsesmidler i de lejemål, som påtænkes udlejet efter § 5, stk. 2, før de vedligeholdelsesmangler, som måtte findes på ejendommen, for så vidt angår tag og fag samt fælles- og adgangsarealer, er afhjulpet.

For det tredje, at udlejerens dokumentationspligt præciseres med hensyn til forbedringsudgifternes størrelse og tidspunktet for arbejdernes udførelse, og at der opnås en enklere og hurtigere behandling af sager vedrørende § 5, stk. 2-lejemål i huslejenævnet. Forslaget i § 5, stk. 4, tager udgangspunkt i, at det er udlejeren, der har den væsentligste interesse i udlejning efter denne ordning og derfor samtidig er den nærmeste til at sikre dokumentation for de udførte arbejder.

Et andet mindretal (Venstres, Det Konservative Folkepartis og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) finder, at der er behov for en egentlig revision af lejeloven med udgangspunkt i lejelovskommissionens grundige betænkning og regeringens egen målsætning i dens regeringsgrundlag om, at der skal være bedre overensstemmelse mellem pris og kvalitet. Det fremsatte lovforslag lever ikke op til denne målsætning, men betegner tværtimod ved ændringerne af § 5, stk. 2-ordningen et tilbageskridt i forhold til gældende lov. Mindretallet ønsker at understrege, at mindretallet er enig med regeringen i, at det er forkert at foretage moderniseringer, hvor moderniseringen ikke i sig selv forbedrer

boligens kvalitet. Mindretallet finder imidlertid, at den af regeringen valgte metode er forkert.

Herefter indstiller et *mindretal* (Socialdemokratiets, Centrum-Demokraternes og Det Radikale Venstres medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af by- og boligministeren stillede ændringsforslag.

Et andet *mindretal* (Venstres, Det Konservative Folkepartis, Dansk Folkepartis og Frihed 2000's medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men vil stemme for det under nr. 13 stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for mindretallet (Dansk Folkepartis medlem af udvalget) kan ikke støtte lovforslaget, idet der herefter sættes endnu flere overflødige lapper på lejeloven. Dette medfører endnu flere besværlige og svært administrerbare regler. Dansk Folkeparti ønsker, at der tages de nødvendige skridt mod en mere liberal huslejeddannelse, således at det lejede afspejler det lejedes værdi. Dansk Folkeparti ønsker endvidere ikke, at der indføres en lovgivning om indførelse af huslejenævn i hele landet.

Et andet mindretal inden for mindretallet (Frihed 2000's medlem af udvalget) er enig med regeringen i, at det er urimeligt at foretage moderniseringer, hvor dette ikke i sig selv forbedrer boligens standard eller installationer. Når Frihed 2000 alligevel vil stemme imod lovforslaget, skyldes det, at metoden er forkert. Frihed 2000 ønsker et frit og ureguleret boligmarked. Havde man det, ville moderniseringer af unødvendig karakter aldrig blive gennemført. Frihed 2000 er også modstandere af huslejenævn i alle dele af landet og er derfor naturligvis også imod at udbrede dette system til hele landet.

Et tredje *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af Socialistisk Folkeparti og de af by- og boligministeren under nr. 1 og 10 stillede ændringsforslag. Såfremt de af Socialistisk Folkeparti stillede ændringsforslag ikke vedtages, vil mindretallet stemme for de af by- og boligministeren under nr. 3, 5, 6, 7 og 9 stillede ændringsforslag.

SF finder, at § 5, stk. 2, bør udgå af loven. Bestemmelserne i paragraffen giver udlejere mulighed for at lave moderniseringer, hvor øgningen af brugsværdien ikke står mål med den leje-

forhøjelse, lejerne får. Det betyder bl.a., at lejere må se, at en lejlighed kan have den dobbelte husleje i forhold til andre lejligheder i ejendommen, uden at de oplever, at der er nogen væsentlig forskel i brugsværdien. Paragraffen underminerer endvidere gældende regler om, at lejen skal være omkostningsbestemt, og fører huslejedannelsen på det private udlejningsmarked hen mod en markedsbaseret husleje. Paragraffen blev indført for at afværge konsekvenserne af, at en dom i Vestre Landsret gav mulighed for en ubetinget ret til at anvende det lejedes værdi ved genudlejningsmodernisering. Denne dom er senere blevet omstødt ved Højesteret, hvorfor § 5, stk. 2, ikke længere er nødvendig for at begrænse genudlejningsmoderniseringer.

SF ønsker, at lovforslaget behandles på ny af udvalget mellem 2. og 3. behandling, idet SF finder, at enkelte forhold i ændringsforslagene bør afklares nærmere.

Et *fjerde mindretal* (Enhedslistens medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagets 2. behandling.

Et *femte mindretal* (Kristeligt Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men vil stemme hverken for eller imod det af Dansk Folkeparti stillede ændringsforslag.

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Til § 1

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (S, SF, CD og RV):

1) Efter nr. 22 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 62 a, stk. 2, ændres »stk. 4« til: »stk. 9«.

Af et *mindretal* (SF):

2) Nr. 25 udgår.

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (S, CD og RV):

3) I den under nr. 25 foreslåede affattelse af § 73, stk. 3, indsættes som *sidste pkt.*:

»Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 5, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

Til § 2

Af et *mindretal* (SF):

4) Nr. 2 affattes således:

»2. § 5 affattes således:

»§5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen hverken fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9 eller fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 2. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- b) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- c) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- e) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- f) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse. Ved den første lejeafmåling for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 3. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 4. Reglen i stk. 3 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-2.«

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (S, CD og RV):

5) I den under *nr. 2* foreslåede affattelse af § 5, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »jf. dog«: »stk. 3 og«.

6) I den under *nr. 2* foreslåede affattelse af § 5 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Vil udlejerens indgå en lejeaftale i henhold til *stk. 2*, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter *stk. 2*, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter *stk. 2* ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 22, *stk. 1*. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 22, *stk. 3*, kan der ikke indgås lejeaftale efter *stk. 2*, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.«

Stk. 3-8 bliver herefter *stk. 4-9*.

7) I den under *nr. 2* foreslåede affattelse af § 5, ændres i *stk. 8*, der bliver *stk. 9*, »*stk. 7*« til: »*stk. 8*«, og »*stk. 1-6*« ændres til: »*stk. 1-7*«.

Af et *mindretal* (SF):

8) *Nr. 3* affattes således:

»3. I § 7, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres »§ 5, *stk. 3*,« til: »§ 5, *stk. 2*,«.«

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (S, CD og RV):

9) I den under *nr. 3* foreslåede ændring af § 7, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres »§ 5, *stk. 6*« til: »§ 5, *stk. 7*«.

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (S, SF, CD og RV):

10) Efter *nr. 7* indsættes som nyt nummer:

»02. I § 22 *b, stk. 1*, ophæves *sidste pkt.*«

Af et *mindretal* (SF):

11) *Nr. 10* udgår.

12) Efter *nr. 10* indsættes som nyt nummer:

»03. I § 25 *c, stk. 1, sidste pkt.*, udgår »eller 2.««

Af et *mindretal* (DF), tiltrådt af et *mindretal* (V, KF og FRI):

13) *Nr. 12* udgår.

Til § 11

Af et *mindretal* (SF):

14) *Stk. 7* og *8* udgår.

B e m æ r k n i n g e r

Til *nr. 1, 9* og *10*

Ændringerne er redaktionelle.

Til *nr. 2, 8, 11, 12* og *14*

Der er tale om konsekvensændringer som følge af det under *nr. 4* stillede ændringsforslag.

Til *nr. 3*

Det foreslås, at den i § 5, *stk. 3*, foreslåede ordning med huslejenævnets vurdering af, om der er vedligeholdelsesmangler i ejendommen forud for udlejning efter § 5, *stk. 2*, ikke indgår i huslejenævnets behandling af udlejerens ansøgning om forhåndsgodkendelse ved anvendelse af § 5, *stk. 2*, i forbindelse med et bytte. Begrundelsen for forslaget er, at huslejenævnets vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand ikke er en generel betingelse for at kunne anvende § 5, *stk. 2*, men beror på, om beboerrepræsentanterne i ejendommen ønsker en sådan vurdering, før udlejerens foretager udlejning efter § 5, *stk. 2*.

Til *nr. 4*

Med ændringsforslaget udgår den nugældende § 5, *stk. 2*, hvorefter udlejere af gennemgribende forbedrede lejemål har haft adgang til at fravige reglerne om omkostningsbestemt leje ved lejefastsættelsen i forbindelse med genudlejning og til at fastsætte lejen alene med det lejedes værdi som overgrænse. Det er hensigten med ændringsforslaget at fjerne denne adgang. Samtidig ændres formuleringen af § 5, *stk. 1*, med henblik på at lade bestemmelsen afspejle den retspraksis, som højesteretsdommene U1997; 1037 HD

(22.5.97) og U1997; 1042 HD (22.5.97) fastlagde.

Til nr. 5 og 7

Ændringsforslagene er en konsekvens af, at der i stk. 3 foreslås indsat en betingelse for at kunne anvende § 5, stk. 2, jf. ændringsforslaget under nr. 6. Der foreslås derfor i § 5, stk. 2, indsat en henvisning til det foreslåede stk. 3.

Samtidig foreslås henvisningen til stk. 6 og stk. 1-6 i den foreslåede affattelse af § 5, stk. 8, ændret til stk. 7 og stk. 1-7 som følge af, at der indsættes et nyt stk. 3 i bestemmelsen.

Til nr. 6

Hensigten med ændringsforslaget er at sikre, at der ikke sker udlejning af lejemål efter § 5, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler.

Den foreslåede ordning giver således lejerne mulighed for at sikre, at vedligeholdelsesmangler afhjælpes, før udlejeren indgår en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, for et gennemgribende forbedret lejemål. Ordningen finder anvendelse i forbindelse med den første udlejning efter forbedringens gennemførelse, hvor lejen ønskes fastsat efter § 5, stk. 2.

Da det må forudsættes, at der fortsat i de fleste ejendomme vil være god økonomi i at foretage udlejning efter § 5, stk. 2, også efter udbedring af vedligeholdelsesmangler, vil effekten af forslaget endvidere være en styrkelse af vedligeholdelsesindsatsen generelt.

Med forslaget er det ikke tilsigtet at ændre i de principielle forhold omkring lejerens og udlejerens pligt til at foretage vedligeholdelse. Udlejerens pligt til at vedligeholde ejendommen er således fortsat uafhængig af indestående på vedligeholdelseskontiene. Forslaget ændrer ikke ved, at lejereren til ethvert tidspunkt kan indbringe en sag om lejens størrelse efter § 5, stk. 2, for huslejenævnet.

Afklaringen af, om ejendommen har vedligeholdelsesmangler, sker ved, at beboerrepræsentanterne eller de enkelte beboelseslejere får mulighed for at forelægge sagen for huslejenævnet med nærmere angivelse af, hvilke vedligeholdelsesmangler der påberåbes, inden for en frist på 14 dage efter modtagelse af udlejerens orientering om, at der vil ske udlejning efter § 5, stk. 2. Orienteringen skal indeholde oplysning om, hvilken eller hvilke lejligheder der er eller vil

blive forbedret og udlejet efter § 5, stk. 2, samt om indholdet af denne bestemmelse, herunder om adgangen til at indbringe sagen for huslejenævnet inden udløbet af 14-dages-fristen. Orienteringen til beboerrepræsentanterne eller lejerne kan tidligst gives, når det hidtidige lejerforhold er opsagt eller ophævet, det vil sige, når opsigelsen eller ophævelsen er kommet frem til lejereren henholdsvis udlejereren.

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, kan udlejereren vælge enten at give orienteringen til beboerrepræsentanterne eller til samtlige lejere. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal orienteringen gives til samtlige beboelseslejere.

Med den foreslåede pligt til at orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne er det tilstræbt at sikre, at udlejereren hurtigt og enkelt kan sikre sig et overblik over, om der skal udføres vedligeholdelse for at kunne anvende § 5, stk. 2, i ejendommen.

Udlejerens pligt til at give ejendommens beboerrepræsentanter eller lejerne orientering om påtænkte forbedringer og udlejninger efter § 5, stk. 2, skal ses i lyset af, at lejerne samtidig forpligtes til at reagere inden for en kortere periode, så udlejereren hurtigt får klarhed over vilkårene for at kunne anvende § 5, stk. 2, i ejendommen. Ordningen er indrettet således, at virkningerne i alle tilfælde er fremadrettede. Udlejereren har dermed mulighed for at sikre sig imod, at efterfølgende indsigelser ændrer forudsætningerne for de forbedringer, som udlejereren har iværksat.

Der er ikke foreslået formkrav til udlejerens orientering af lejerne. Udlejereren kan således nøjes med at hænge en meddelelse op i opgangen, eventuelt i ejendommens aflåste udhængsskab. Udlejereren skal dog være opmærksom på, at der knytter sig retsvirkninger til den orientering, der skal gives til lejerne. Dette kan få den betydning, at udlejereren i tilfælde af en tvist vil skulle bevise, at orienteringen er givet efter reglerne. Såfremt udlejereren ønsker at sikre sig et sådant bevis, bør orienteringen ske skriftligt med de muligheder for at sikre beviset, der følger heraf.

Er en sag ikke indbragt for huslejenævnet inden udløbet af fristen, kan udlejereren gennemføre udlejningen efter § 5, stk. 2, og beboerrepræsentanterne eller den enkelte lejer kan ikke ved en senere genudlejning af det pågældende lejemål indbringe en sag efter det foreslåede stk. 3. Beboerrepræsentanterne eller lejerne kan først ind-

bringe spørgsmålet, når udlejeren orienterer om, at der på ny vil ske udlejning efter § 5, stk. 2, af andre nye lejemål i ejendommen.

En huslejenævnsafgørelse får alene virkning for det lejeforhold, som giver anledning til indbringelse af sagen, og får dermed ikke virkning for tidligere indgåede aftaler efter § 5, stk. 2. Lejeaftaler efter § 5, stk. 2, der er indgået under iagttagelse af den foreslåede bestemmelse, påvirkes således ikke af en efterfølgende huslejenævnsafgørelse, der er foranlediget af, at en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, påtænkes indgået. Indbringes en sag efter fristens udløb, skal huslejenævnet afvise sagen.

Vilkåret om huslejeafståelse efter § 5, stk. 2, er ugyldigt, såfremt udlejeren ikke iagttager kravet om at give beboerrepræsentanterne eller lejerne orientering om en påtænkt udlejning efter § 5, stk. 2. I så fald skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1, fra aftaletidspunktet.

Har udlejeren indgået ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, inden huslejenævnets afgørelse foreligger, og resulterer huslejenævnets vurdering i, at der foreligger vedligeholdelsesmangler, kan lejen ikke beregnes efter § 5, stk. 2, og skal i stedet beregnes efter § 5, stk. 1, fra aftaletidspunktet, og indtil manglerne er afhjulpnet. Det samme gør sig gældende, hvis udlejeren indgår aftale i henhold til § 5, stk. 2, efter, at huslejenævnet har truffet afgørelse om, at ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler, uden at manglerne er afhjulpnet. Lejeren af det gennemgribende forbedrede lejemål kan i disse tilfælde forlange lejen fastsat efter § 5, stk. 1.

Fremgangsmåden ved indbringelse af en sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler efter den foreslåede ordning følger de regler, som gælder for indbringelse af sager efter § 22.

Nævnets behandling af sagen sker som ved behandling af en sag om vedligeholdelsesmangler efter § 22. Huslejenævnet skal således vurdere de forhold, som beboerrepræsentanterne eller lejerne har påpeget, ud fra en vurdering af, om der er tale om vedligeholdelsesmangler af en karakter, som efter nævnets praksis vil medføre et påbud om udbedring.

Det følger af lejelovens § 19, at udlejeren skal vedligeholde ejendommen og det lejede. Det betyder, at en udlejer i alle relationer har pligt til udbedre vedligeholdelsesmangler på ejendommen. Efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, kan huslejenævnet påbyde udlejeren at afhjælpe

vedligeholdelsesmangler. Vedligeholdelsesbegrebet i § 22, stk. 3, er det almindelige lejeretlige vedligeholdelsesbegreb. Da § 22 ikke indeholder begrænsninger i forhold til den ubegrænsede vedligeholdelsespligt, som følger af lejelovens § 19, kan huslejenævnet give udlejeren påbud om at afhjælpe alle typer af vedligeholdelsesmangler. Det er ikke afgørende, om ejendommen i øvrigt fremtræder vel vedligeholdt. Også i en generelt vel vedligeholdt ejendom kan der gives påbud, hvis ejendommen har enkelte vedligeholdelsesmangler. Det er heller ikke afgørende, om der er tale om større vedligeholdelsesmangler, idet det afgørende er, om der er tale om væsentlige gener for lejerne. Som et typisk eksempel på vedligeholdelsesmangler, der kan medføre påbud, kan nævnes vinduesistandsættelse. Hvis vinduerne i ejendommen er i dårlig vedligeholdelsesstand med hensyn til maling og kitning, vil huslejenævnet ved en sag herom typisk give påbud om udbedring.

De vedligeholdelsesmangler, som skal indgå i huslejenævnets vurdering, vedrører mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre, på tag og fag samt fælles- og adgangsarealer, herunder fundament, facade, skorsten, vinduer, port, trappe og opgangspartier. Det foreslås således, at vurderingen af ejendommen i denne forbindelse ikke skal omfatte forhold i de enkelte lejligheder. Nævnet kan ikke alene give påbud om afhjælpning af funktionsmangler, men f.eks. også påbyde istandsættelse af en trappeopgang, som er mangelfuld med hensyn til overfladebehandling.

Hvis udlejeren ikke følger påbudet, går sagen videre efter de almindelige regler om behandling af vedligeholdelsessager ved huslejenævnene. Den enkelte lejer kan således, hvis nævnet har fastsat en frist for arbejdernes udførelse, rette henvendelse til Grundejernes Investeringsfond, som derefter kan udføre arbejderne for udlejers regning.

Forslaget om, at beboerrepræsentanterne eller lejerne i forbindelse med udlejning efter § 5, stk. 2, skal kunne indbringe sager om vedligeholdelsesmangler i ejendommen for huslejenævnet, vil indebære en styrkelse af vedligeholdelsesindsatsen generelt. Forslaget skønnes endvidere at medføre en begrænset forøgelse af antallet af huslejenævnsager. Samtidig forventes forslaget dels som en direkte effekt af huslejenævnenes afgørelser, dels på grund af dets adfærdsmæssige virkninger i hvert fald på kort sigt at medføre

en reduktion i det antal boliger, der udlejes efter § 5, stk. 2. Som følge heraf antages der også at ske en nedgang i antallet af huslejenævnsager vedrørende anvendelsen af § 5, stk. 2. Med betydelig usikkerhed skønnes forslaget derfor ikke samlet at medføre nogen nævneværdig ændring i antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene, og dermed heller ikke i de kommunale udgifter i den forbindelse.

Loven træder i kraft den 1. januar 2001. Den foreslåede ordning får virkning for aftaler efter § 5, stk. 2, der indgås efter dette tidspunkt.

Til nr. 13

Forslagsstillerne ønsker ikke, at der indføres en lovgivning om indførelse af huslejenævn i hele landet. Ændringsforslaget har således til formål, at dette undgås. Såfremt ændringsforslaget vedtages, vil forslagsstillerne til lovforslagets 3. behandling stille ændringsforslag om de nødvendige konsekvensrettelser i lovforslagets øvrige bestemmelser.

Lissa Mathiasen (S) nfmfd. Niels Bloch Jespersen (S) René Skau Björnsson (S)

Lars Kramer Mikkelsen (S) Sandy Brinck (S) Knud Erik Hansen (SF) Annie Lunde Hansen (CD)

Dorit Myltoft (RV) Keld Albrechtsen (EL) Gyda Kongsted (V) Rikke Hvilshøj (V)

Karsten Nonbo (V) Kirsten Jacobsen (FRI) Pernille Sams (KF) Jens Heimburger (KF)

Egil Møller (DF) Flemming Kofod-Svendsen (KRF) fmd.

Et af udvalgets spørgsmål til by- og boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål nr. 12 og svaret herpå er optrykt efter ønske fra Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Centrum-Demokraterne og Det Radikale Venstre.

Spørgsmål 12:

Hvordan skal ordet brugsværdiberegning i praksis forstås, jf. bemærkningerne til § 58, og hvilken betydning vil det få fremover?

Svar:

I mit lovforslag indgår en ændring af formuleringen af § 5, stk. 2, idet der indsættes en udtrykkelig henvisning til det lejeretlige forbedringsbegreb, således som det er fastlagt i lejelovens § 58. Hensigten med denne ændring er at fastslå, at opgørelsen af en forbedringsudgift i relation til at afgøre, om en forbedret lejlighed er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal ske på grundlag af det almindelige lejeretlige forbedringsbegreb.

I det oprindelige lovforslag fra 1996, hvor ordningen i § 5, stk. 2, blev indført, fremgik denne sammenhæng af lovforslagets bemærkninger, men da der i den foreliggende praksis på området ses afgørelser, hvor det forekommer uklart, om det fuldt ud er disse principper, som er anvendt ved opgørelsen af forbedringsudgiften, har jeg fundet anledning til at indsætte en udtrykkelig henvisning til lejelovens § 58. Hermed skulle al tvivl være udelukket.

Jeg vil gerne samtidig understrege, at det ikke har været min hensigt at ændre i fastlæggelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb. En sådan ændring ville da også forudsætte en ændring af formulering af § 58.

I bemærkningerne til den foreslåede henvisning til lejelovens § 58 er der foretaget en kort gennemgang af de principper, som det lejeretlige forbedringsbegreb bygger på. Af denne gennemgang fremgår, at sontringen imellem forbedring og vedligeholdelse, som er et af de helt fundamentale principper i dansk lejeret, er baseret på

vurderingen af, om og i givet fald i hvilket omfang et arbejde modsvares af en forøgelse af det lejedes værdi.

Med andre ord er der, når forbedringsandelen af et arbejde skal vurderes, tale om at opgøre brugsværdien af den udførte forbedring.

Der er i sagens natur tale om en skønsmæssig afgørelse på grundlag af de konkrete forhold omkring forbedringen. De to yderpunkter for skønnet udgøres dels af arbejder, der ingen brugsværdiforøgelse indeholder, dels af arbejder, som indebærer en brugsværdiforøgelse, der modsvarer den samlede udgift.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes vinduesudskiftninger, hvor de eksisterende vinduer udskiftes med nye identiske vinduer og etablering af badeværelse i en lejlighed, der ikke forud for forbedringen indeholdt et badeværelse.

Ved vinduesudskiftningen udskiftes gammelt med nyt, uden at der samtidig tilføres nye kvaliteter. I dette tilfælde er forskellen alene, at vinduerne nu, som da de eksisterende vinduer blev isat, er nye, og arbejdet dækker derfor kun over den vedligeholdelse, som lejereren i forvejen over lejen betaler for. I et sådan tilfælde vil der derfor ikke være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse efter reglerne i lejelovens § 58.

I tilfældet med etablering af badeværelse omfatter arbejdet som udgangspunkt fuldt ud en brugsværdiforøgelse, idet den kvalitet, som ligger i et badeværelse, ikke tidligere har været en del af det lejede. I dette tilfælde vil den samlede udgift, forudsat at den er sædvanlig, almindeligvis modsvares af en brugsværdiforøgelse. I dette tilfælde vil der således efter lejelovens § 58 være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse for den fulde udgift.

For de mest almindelige arbejders vedkommende er der tale om, at der indgår elementer af både forbedring og vedligeholdelse, vurderingen af brugsværdiforøgelsen kommer i sådanne tilfælde til udtryk ved et fradrag i udgiften, som svarer til vedligeholdelsesandelen.