

[Albrechtsen]

Forslag til lov om ændring af lov om leje. (Udvidet adgang til etablering af beboerrepræsentation m.v.).

(Lovforslag nr. L 69).

Principielt er der blandt folketingets parti-er enighed om, at leje- og boligreguleringslovgivningen bør tages op til revision.

Boligministeren har da også længe bebudet en sådan revision – senest er den blevet stillet i udsigt til foråret 1985. Men forslagsstillerne har ærlig talt efterhånden lidt svært ved at blive ved med at tro, at det bliver til noget!

Og det kan ikke blive ved med at vente: lejerne har afgjort krav på, at der nu sker helt afgørende ændringer i det helt forældede system, der eksisterer vedrørende det private udlejningsbyggeri.

Dette er baggrunden for fremsættelsen af de 8 forslag.

Det er ikke sigtet med disse forslag at opnå en teknisk forenkling af leje- og boligreguleringslovgivningen. En sådan er naturligvis ønskelig, men det afgørende er først og fremmest bestemmelsernes indhold, og den tekniske revision og sammenskrivning af lovkomplekset bør derfor ske samtidig med den konkrete udmøntning af beslutningsforslaget om en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto (B 37), der bør være et hovedelement i den kommende lovgivning.

Formålet med forslagene er først og fremmest at gennemføre konkrete ændringer på følgende områder:

1. Lejerindflydelsen og beboerdemokratiet skal styrkes

Dette bør ske gennem forbedrede regler om beboerrepræsentation (L 69), ændret sammensætning af huslejenævnene (L 66), udstrækning af bolig- og huslejereguleringen til at omfatte alle landets kommuner (L 68) samt øget lejerindflydelse på ejendommens budgetter, især vedrørende vedligeholdelse og forbedringer, se nedenfor.

2. Sikring af ejendommens vedligeholdelse

Som en nyskabelse i lejelovgivningens skal der indføres regler, der effektivt kan sikre vedligeholdelsen.

VS foreslår, at lejerne udstyres med to instrumenter til løsning af disse problemer:

- a) En udbygning af lejelovens § 11, så beboerrepræsentanterne/lejerrepræsentanterne får vidtgående muligheder for – eventuelt i samarbejde med kommunen – selv at afhjælpe manglerne ved ejendommens vedligeholdelse (L 64).
- b) Oprettelsen af en spærret og beboerkontrolleret konto, der sikrer lejernes råderet over deres egne vedligeholdelses- og forbedringsmidler (B 37).

3. Mulighed for overgang til almennyttige andelsboligforeninger

Det langsigtede mål skal være, at adgangen til at eje andres bolig skal afskaffes, og det sikres bedst ved, at ejendommene overgår til almennyttige andelsboligforeninger.

Derfor indeholder L 63, L 64, L 65 og B 37 bestemmelser, der sikrer, at en række ejendomme vil kunne omdannes til almen-nyttigt byggeri, hvilket også muliggør tilførslen af de nødvendige offentlige midler til genopretning af ejendommene, uden at denne støtte vil kunne kapitaliseres hos private udlejere.

Dette skal ses i sammenhæng med, at genopretningen af de mange dårligt vedligeholdte ejendomme er en opgave, som de nuværende ejere hverken kan eller vil magte. Dette forhold er jo til overflod dokumenteret: ud fra en undersøgelse, som Københavns kommunes 4. magistratsafdeling har foretaget, kan det antages, at 160.000 københavnere bor i dårligt vedligeholdte ejendomme. Og en stor del af disse befinder sig i regulært forfald. De forslummer, hvis der ikke hurtigt sker noget. Og de mennesker, det går ud over, er jo ikke de ansvarlige – nemlig ejerne – men derimod tusinder af lejere, der hører til den del af befolkningen, der i forvejen er ramt af arbejdsløshed, lavindkomstproblemer, offentlige nedskæringer, manglende friarealer osv.

Disse lejere hverken kan eller skal betale for genopretningen af ejendommen. Lejerne har allerede betalt for vedligeholdelsen, og de fleste lejere har derudover simpelt hen ikke råd: skulle de betale genopretningen, ville de blive tvunget fra hus og hjem!

Derfor må det offentlige sørge for en saltvandsindsprøjtning i de hårdt ramte ejendomme, og for at enhver form for spekulation eller ejergevinst i forbindelse med denne