

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