

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Forslaget har karakter af en forsøgsordning; der træder i kraft den 1. juli 1992, og som varer frem til den 1. januar 1994.

Forslagets hovedsigte er uden direkte offentlige tilskud at øge de institutionelle investorers interesse for at igangsætte modernisering af den ældre private udlejningsmasse. Ordningen er et supplement til den offentligt støttede byfornyelse, der videreføres med et aktivitetsniveau på uændret 2,6 mia. kr. årligt og et uændret tilskudsniveau.

Forslaget baserer sig på følgende principper:

- \* Frivillighed
- \* Mindretalsbeskyttelse
- \* Gradvis huslejeforhøjelse.

En undersøgelse foretaget i 1990 i Boligministeriet af behovet for udbedring af vedligeholdelsesmangler og modernisering af boligmassen viser, at den forholdsmæssig største del af behovet er koncentreret i den private udlejningsboligmasse – og det vil i overvejende grad sige i flerfamiliehuse (etageejendomme).

Behovet består dels i en generel genopretning af ejendommen, hvilket hovedsagelig vil sige gennemførelse af genopretnings- og istandsættelsesarbejder, dels i en forbedring og modernisering i form af installation af bad, wc, moderne opvarmning, isoleringsforanstaltninger osv.

Ialt anslås det, at der er 270.000 utidssvarende boliger i Danmark, svarende til 27 pct. af boligmassen opført før 1950. Opgjort i 1989-priser anslås det med betydelig usikkerhed, at investeringsbehovet ved en gennemgribende istandsættelse og modernisering af disse boliger udgør i størrelsesordenen 100 mia. kr. Det anslås videre, at 60 pct. af det skønnede investeringsbehov ligger i den private udlejningsboligmasse.

Der lægges med lovforslaget meget stor vægt på at fremme og udbygge samarbejdet i ejer-lejerforholdet. Lovforslagets udgangspunkt er, at dette forhold kan udbygges via **aftaler** ejer og lejer imellem om en given moderniseringsindsats og om en dertil hørende lejerforhøjelse. Det antages, at dette forhold i stadig stigende grad vil få en øget betydning i forbindel-

se med den fremtidige regulering inden for udlejningsboligsektoren.

Lovforslaget indebærer etableringen af en forsøgsordning med det hovedsigte **uden offentlige tilskud** at øge interessen for modernisering af den private udlejningsboligmasse samt undersøge, under hvilke forudsætninger og med hvilken effekt en moderniseringsindsats baseret på gensidige aftaler frem for den nuværende regulering kan bidrage til en øget privat byfornyelsesindsats.

Forsøgsordningens hovedelement er, at private udlejere efter aftale med ejendommens lejere og efter en registrering i Boligministeriet kan iværksætte forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder af beboelsesejendomme uden at være bundet af de gældende bestemmelser om forbedringsforhøjelser eller af evt. begrænsning af den samlede leje i form af det lejedes værdi, således som dette reguleres i medfør af lejelovgivningen. Forslaget finder ikke anvendelse i ubeboede ejendomme.

Boligministeren bemyndiges ifølge forslaget til at fastsætte regler (positivliste) for, hvilke arbejder der er omfattet af ordningen. Det forudsættes, at arbejderne primært skal være **forbedringsarbejder**, men andre arbejder, der er en nødvendig følge af forbedringerne, kan indgå.

Det er en betingelse for at kunne deltage i ordningen, at ejer og lejere skal være enige om at igangsætte en modernisering. Hensynet til at undgå, at ejeren gennemfører modernisering – og dermed lejerforhøjelse – uden lejernes medvirken, er afgørende for lovforslagets udformning. Forbedringsprojekter kan således kun gennemføres, såfremt mindst  $\frac{3}{4}$  af lejerne tilslutter sig projektet.

Det er endvidere en betingelse for at kunne deltage i ordningen, at ejeren og lejerne i fællesskab antager en byggesagsrådgiver, der er omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring. Det må for begge parter – ejer som lejere – anses at være af afgørende betydning, at det samlede projekt, omkostningerne ved dets gennemførelse og de huslejemæssige konsekvenser heraf er grundigt belyst inden aftale om projektets realisering indgås.

Kravet om forsikringsdækning skal ses i lyset af, at de nævnte oplysninger om projektet kan være