

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.