

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Hensigten med lovforslaget er at motivere til individuelle forbedringer af boligstandarden. Forslaget skal samtidig ses som et led i regeringens bestræbelser på at fremme beskæftigelsen.

Lovforslaget tilsigter således sammen med det af skatteministeren fremsatte forslag til ændring af stempeloven og det ligeledes af skatteministeren fremsatte lovforslag om ændring af realrenteafgiftsloven (afgiftsfri byggeri i 1993 og 1994) at medvirke til øget aktivitet på boligmarkedet og at fremme væksten og beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren.

Forslag om råderet indgik endvidere i aftalen om en boligpolitisk handlingsplan af den 14. maj 1991.

I den almennyttige sektor har der i flere år været tilløb til nye regler om en udvidet råderet og en ret til godtgørelse ved fraflytning for de forbedringer, som lejereren har foretaget. Udgangspunktet for sektorens egen debat om råderetten har været, at man af hensyn til en hensigtsmæssig beboersammensætning i de almennyttige afdelinger har ønsket at tiltrække og fastholde nogle af de mere ressourcestærke boligsøgende, som typisk vil være et aktiv for afdelingernes samlede funktion.

Forslaget vil have en gunstig effekt på beskæftigelsen, specielt i byggebranchen. Det er vanskeligt at skønne over størrelsen af en aktivitetsudvidelse som følge af, at lejere udnytter retten til at foretage forbedringer m.v. af lejligheden med godtgørelse ved eventuel fraflytning. Det skyldes bl.a., at det må formodes, at en del af arbejderne ville blive gennemført efter den gældende tilskudsordning til forbedringsarbejder m.v., selv om der ikke ville kunne ydes en godtgørelse til en yderligere del af de afholdte udgifter. Endvidere er der efter de gældende bestemmelser i lejeloven mulighed for at aftale en godtgørelse i tilfælde, hvor udgifterne til forbedringen overstiger 1 års leje.

Hvis det forudsættes, at beboerne i 1 pct. af de almennyttige boliger hvert år ønsker at gennemføre forbedringer m.v. med ret til godtgørelse ved fraflytning på i gennemsnit 25.000 kr. pr. bolig, vil forslaget medføre en årlig merinvestering på i størrelsesorde-

nen 100 mio kr. Merbeskæftigelsen ved en sådan investering skønnes at udgøre i størrelsesorden 200 – 250 personer årligt.

De gældende regler om råderet og godtgørelse for forbedringer på det almennyttige område følger af den nugældende lejelov.

Efter lejelovens nuværende § 28 må lejereren ikke uden udlejerens tilladelse foretage ændringer af det lejede.

Efter lejelovens nuværende § 63 kan lejereren og udlejereren, når lejereren ønsker at forbedre det lejede, aftale, at der ved fraflytning ydes lejereren en godtgørelse for den foretagne forbedring. Det er en betingelse, at udgiften til forbedringen overstiger 1 års leje. Med mindre andet aftales, udgør godtgørelsen lejerens udgift med fradrag af 1/10 af beløbet for hvert hele år, han har benyttet forbedringen. Udlejereren kan ved genudlejning forhøje lejen med et beløb, der modsvarende forbedringen, eller kræve godtgørelsen betalt kontant af den nye lejer.

Det er således efter de hidtidige regler op til selvskebet, om man vil tillade individuelle forbedringer.

En vedtagelse af forslaget indebærer en udvidelse af lejerens råderet i forhold til de nævnte bestemmelser i den nuværende lejelov, idet der efter forslaget indføres en egentlig ret for lejereren til at udføre visse forbedringer m.v. af lejligheden og modtage godtgørelse for en del af udgifterne herved.

Lejelovens bestemmelser om lejerens råderet gælder dog fortsat for forbedringsarbejder m.v., som ikke er omfattet af lovforslagets råderetsbestemmelser.

Efter forslaget indføres en umiddelbar ret for den enkelte lejer til at udføre forbedringer m.v. af lejligheden og ved fraflytning modtage en vis godtgørelse herfor. Der behøver ikke at være tale om forbedringer i gængs forstand, men arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, herunder også i forhold til de fælles bygningsbestanddele og ejendommens basisinstallationer. De må ikke fratage boligen dens karakter af almennyttig bolig, og ændringer i lejligheden, der er velegnede for ældre og personer med handicap, skal ske med respekt af lejlighedernes særlige karakter. I modsat fald må der ved fraflyt-