

Bilag

Udlejerforeningen Danmark

København, den 9. maj 1996

En henvendelse fra Udlejerforeningen Danmark

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1218 København K

Lovforslag nr. L 267 – ændringer af lejeloven og boligreguleringsloven

Boligministeren har den 8. maj 1996 fremsat ovennævnte lovforslag, der vedrører lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse, forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder m.v.

Udlejerforeningen Danmark finder anledning til at bemærke følgende:

Lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

Udlejerforeningen Danmark skal kraftigt advare mod at gennemføre de foreslåede ændringer af boligreguleringslovens § 5. De foreslåede ændringer vil betyde et ophør – eller i hvert fald en meget betydelig reduktion i antallet – af mere omfattende moderniseringer ved genudlejning. Resultatet vil være et fald i aktivitet og beskæftigelse i byggesektoren. Desuden vil et ophør af en privat finansieret moderniseringsindsats på sigt medføre stigende udgifter for det offentlige til byfornyelse. Endelig vil den private udlejningssektor blive frataget mulighederne for at udbyde attraktive kvalitetslejemål, som lever op til lejernes forventninger om en tidssvarende boligstandard.

Af lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår, at baggrunden for forslaget er en antagelse om, at »der i retspraksis (har) vist sig en tendens til, at der ikke behøver at være gennemført så omfattende en forbedring som tidligere, førend lejemålet ikke længere er sammenligneligt med de andre lejemål i ejendommen . . .«. Det fremgår ikke, hvilken retspraksis der ligger til grund for denne vurdering, der ikke er i overensstemmelse med den retsprak-

sis, der er Udlejerforeningen Danmark bekendt.

De senest offentliggjorte landsretsdomme – UfR 1995.920VLD og UfR 1996.464ØLD – forudsætter begge, at der skal være tale om en væsentlig modernisering og forbedring, før særeglen i den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, jf. stk. 1 og 2, kan finde anvendelse.

Udlejerforeningen Danmark finder det kritisk, at et lovforslag som det foreliggende fremsættes på et så løst grundlag, som tilfældet er, og på et tidspunkt, hvor Lejelovskommisjonen nærmer sig afslutningen af sit arbejde.

§ 2, nr. 1

Det fremgår ikke klart, om hensigten med reglen i 2. pkt. er, at lederen skal kunne anfægte forbedringslejerforhøjelser vedrørende ældre forbedringer. Hvis dette er tilfældet, må Udlejerforeningen Danmark tage kraftigt afstand fra bestemmelsen.

Efter de gældende regler kan den aftalte leje alene tilsidesættes, hvis den eller lejevilkårene efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for andre lejere, eller hvis lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Udlejer skal således ikke særskilt kunne dokumentere forbedringsudgiften.

Man kan meget vel tænke sig, at en forbedring er gennemført flere år før genudlejningen, at lejerforhøjelsen er korrekt beregnet, og at den aldrig er indbragt for huslejenævnet. Udlejer har således efter de gældende regler ingen anledning til at gemme bilag m.v. vedrørende forbedringen ud over det tidsrum, hvor bilage-