

Lovforslagets indhold

Lovforslaget har følgende indhold:

- 1) Ændringer af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejeafastsættelse efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedrede lejemål.
- 2) Udbredelse af ordningen med huslejenævnen som tvinsteinstans til hele landet.
- 3) Revision af reglerne om betaling for fællesantenne med henblik på at forenkle reglerne.
- 4) Revision og modernisering af reglerne om Grundejernes Investeringsfond.
- 5) Øvrige ændringer fortrinsvis af redaktionel karakter.

Ad 1. Ændringer af § 5, stk. 2-ordningen

I 1996 indførtes ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 (L 267 fremsat 8.5.1996, FF 6217, Till. A 5215, FF 6535, Till. B 1021, FF 7082, delt - L 267 B, FF 7358, FF 7381, C 916) den gældende ordning i boligreguleringsloven § 5, stk. 2, som giver udlejere af gennemgribende forbedrede lejemål adgang til at fravige reglerne om omkostningsbestemt leje ved lejeafastsættelsen i forbindelse med genudlejning og til at fastsætte lejen alene med det lejedes værdi som overgrænse.

Samtidig blev det vedtaget, at ordningen skulle revideres i folketingsåret 1997-98. Ved lov nr. 397 af 26. juni 1998 (L 54 fremsat 15.4.1998, Till. A 1437, Till. A 1434, FF 944, Till. B 214, FF 2013, FF 2092, Till. C 354) og lov nr. 280 af 12. maj 1999 (L 168 fremsat 27.1.1999, Till. A 3881, Till. A 3877, FF 3975, Till. B 493, FF 5827, FF 5974, Till. C 493) er revision af ordningen udsat til folketingsåret 1998-99, henholdsvis folketingsåret 1999-2000.

Som et led i vurderingen af ordningen har By - og Boligministeriet foretaget nogle undersøgelser af ordningens anvendelse. Det er på grundlag heraf regeringens opfattelse, at ordningen generelt set fungerer efter hensigten.

Undersøgelser viser således, at ordningen ikke indebærer større og utilsigtede forskydninger i huslejeniveauerne, og at anvendelsen af ordningen ligger i den forventede størrelsesorden.

Imidlertid fremgår det af en rundspørge blandt de 5 største huslejenævne om deres praksis sammenholdt med ministeriets almindelige kendskab til huslejenævnpraksis, at der på visse områder er behov for justeringer og opstramninger af lovens tekst, således at praksis mere præcist og ensartet kommer til at udtrykke de intentioner, som ligger bag ordningen.

Et af ordningens helt centrale elementer er opgørelsen af den forbedringsinvestering, som, såfremt den overstiger de i bestemmelsen fastsatte beløbsgrænser,

er medvirkende til, at lejemålet bliver omfattet af ordningen.

Det foreslås, at der i bestemmelsen indsættes en henvisning til lejelovens § 58, som indeholder principperne for opgørelse af forbedringsudgifter. Med henvisning til disse principper præciseres, at kun udgifter, som modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, kan medtages. Virkningen heraf er den, at der fra den samlede investering skal fratrækkes et beløb som udtryk for den del af investeringen, der ikke forøger det lejedes værdi. Som eksempel kan nævnes køkkenudskiftninger, hvor det eksisterende køkken repræsenterer en lejeværdi, der skal komme til udtryk i form af et fradrag i investeringen til det nye køkken, inden forbedringen kan beregnes.

Der er i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser nærmere redegjort for virkningen af det lejeretlige forbedringsbegreb i forbindelse med § 5, stk. 2-ordningen.

For at skabe klarhed og sikre korrekt lejeafastsættelse er det fundet rimeligt at pålægge udlejeren en pligt til at fremlægge dokumentation for størrelsen af den afholdte forbedringsudgift og for gennemførelsestidspunktet for arbejderne i tilfælde af, at der indbringes sag om lejens størrelse for huslejenævnet. Fremlægger udlejeren ikke dokumentation for huslejenævnet, skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1.

Efter den gældende formulering af § 5, stk. 2, indeholder ordningen ikke et krav om, at den opnåede gennemgribende forbedring af lejemålet skal opretholdes i fremtiden. Da det imidlertid findes rimeligt, at udlejeren sørger for at bevare værdien af forbedringen som betingelse for at opretholde den særlige lejeafastsættelse, foreslås der indsat en bestemmelse om, at der påhviler udlejeren en sådan pligt.

Samtidig fastsættes, at såfremt udlejeren ikke iagttaget denne pligt, skal lejen for fremtiden beregnes som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg. Lejeren kan indbringe sag om dette krav overholdelse for huslejenævnet, som i givet fald kan bestemme, at lejen skal beregnes som omkostningsbestemt leje. Der redegøres nærmere i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser for, at kravet om, at lejemålet skal kunne anses for at være gennemgribende forbedret, også på genudlejningstidspunktet har selvstændig betydning som supplement til kravet om, at investeringens størrelse opfylder de fastsatte beløbsgrænser.

Endvidere foreslås indført en ordning, hvorefter det gøres til en betingelse, at udlejeren indenfor nærmere fastsatte frister indhenter og tilsender lejeren en forhåndsgodkendelse af, at lejen kan fastsættes efter § 5,