

Til lovforslag nr. L 226. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 22. maj 2000

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love

(Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejerns Investeringsfond)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til by- og boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Et af udvalgets spørgsmål til by- og boligministeren og dennes svar herpå er optrykt som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Amager Lejerforening,
Danmarks Lejerforening og
Jydske Grundejerforeninger.

Et mindretal i udvalget (Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Centrum-Demokraternes og Det Radikale Venstres medlemmer af udvalget) konstaterer, at by- og boligministeren over for udvalget har tilkendegivet, at ministeren efter lovforslagets vedtagelse både vil følge lejeudviklingen for gennemgribende forbedrede lejemål og huslejenævnenes praksis vedrørende disse lejemål. Ministeren vil endvidere udsende en orientering til samtlige huslejenævne om vedtagelsen af de nye regler og betydningen heraf. Disse medlemmer gør opmærksom på, at mindretallet repræsenterer et flertal i Folketinget.

Disse medlemmer lægger særlig vægt på, at følgende præciseringer og justeringer af ordningen med lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, bliver gennemført ved lovforslaget:

For det første, at henvisningen til forbedringsbegrebet i lejelovens § 58 præciserer, at der ved

vurderingen af, om et forbedringsarbejde opfylder beløbsgrænsen i § 5, stk. 2, tages udgangspunkt i det almindelige lejeretlige forbedringsbegreb. Præciseringen indebærer således, at der ved opgørelse af den samlede forbedringsudgift alene medregnes udgifter, som vedrører arbejder eller dele af arbejder, der har medført en egentlig forøgelse af lejemålets brugsværdi. Formålet hermed er at sikre, at der i forbedringsudgiften kun medregnes beløb, som er afholdt med henblik på at forøge brugsværdien og dermed at undgå fupmoderniseringer. Det er disse medlemmers opfattelse, at der med by- og boligministerens besvarelse af spørgsmål 12 (L 226 - bilag 18) hermed er præciseret de klargøringer af § 5, stk. 2, som bl.a. har været hensigten med det fremsatte lovforslag. Det er derfor disse medlemmers klare forventning, at denne præcisering vil blive lagt til grund som retskilde ved eventuelle tvister. Hermed er det slået fast, at den bestående brugsværdi skal modregnes, således at det kun er den reelle forøgelse af brugsværdien, der kan medregnes, såfremt § 5, stk. 2, skal tages i anvendelse.

For det andet, at ordningen i § 5, stk. 3, giver lejerne mulighed for at sikre, at ejendomme, hvor der sker udlejning efter § 5, stk. 2, er i en god vedligeholdelsesstand. Udlejeren skal derfor orientere lejerne, når der påtænkes at skulle ske udlejning efter § 5, stk. 2. Herefter har lejerne mulighed for at indhente huslejenævnets vurdering af, om ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler. De vedligeholdelses-