

Beslutningsforslag nr. B 72. Fremsat den 25. november 2003 af Lissa Mathiasen (S), Jytte Andersen (S), René Skau Björnsson (S), Lars Kramer Mikkelsen (S) og Jørn Pedersen (S)

## Forslag til folketingsbeslutning om styrkelse af lejerers rettigheder

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag, der pr. 1. marts 2004 sikrer,

1. at lejerne i forbindelse med forbedring af et lejemål kollektivt og individuelt kan nedlægge veto mod forbedringsarbejder i lejemålet svarende til gældende bestemmelser herom i lov om byfornyelse,
2. at lejerne i småhuse og i uregulerede kom-

muner ved forbedringer over 155 kr. pr. m<sup>2</sup> (2004) sikres tilbud om erstatningsbolig efter boligreguleringslovens regler, og at huslejenævnet kan afgøre, om forbedringen er hensigtsmæssig, og

3. at lejerne sikres mod uventede pludselige huslejespring uden modsvarende forbedringer.

## *Bemærkninger til forslaget*

De seneste års virksomhed på det private udlejningsområde viser, at en række udlejere er begyndt at gennemføre forbedringer og ombygninger i bestående lejemål, uanset at disse hverken er hensigtsmæssige eller ønsket af lejerne.

Efter Socialdemokratiets opfattelse er den nuværende situation for lejerne i disse tilfælde uholdbar. Dette forslag har derfor til formål at give lejerne rimelige rettigheder i forbindelse med udlejers udførelse af forbedringsarbejder i lejemål og at sikre lejerne mod pludselige huslejespring.

### *Ad. 1. Lejers vetoet.*

Forslaget om vetoet for lejerne har til hensigt at sikre, at lejerne kan nedlægge veto mod forbedringer, som udlejer ønsker at gennemføre i lejemålet i lejeperioden. I dag kan forbedringer i bestående lejemål, der gennemføres efter lejeloven, reelt tvinge lejeren til at flytte.

I en række sager har det vist sig, at udlejer i bestående lejemål forbedrer lejemålet, uanset om lejerne finder behov for denne forbedring eller ej. Lejerne har i mange tilfælde selv trinvis forbedret deres lejlighed og finder det helt uforståeligt, at udlejere kan tilsidesætte lejers forbedring alene for at gennemføre en forbedring, der har til formål at få en højere leje for lejemålet, så lejeren på sigt tvinges til at flytte. Når lejer er fraflyttet, udlejes lejemålet som gennemgribende moderniseret til en væsentlig højere leje.

Vetoet over for sådanne spekulative unødvendige forbedringer vil genindføre beskyttelsen for lejerne, således at en lejer ikke risikerer at blive »forbedret« ud af lejemålet.

Det er ikke bare urimeligt, at udlejer kan tvinge lejeren til at bo med forbedringer, som er unødvendige og uønskede af lejeren, det er også et stort ressourcespild.

### *Ad. 2. Erstatningsboliger ved forbedringer af lejemål m.v.*

Forslaget råder endvidere bod på, at der i dag ikke er overensstemmelse mellem lejelovene og den i 2003

gældende byfornyelseslov, når det gælder lejers rettigheder i forbindelse med byfornyelse af et lejemål og et lejemåls forbedring efter lejelovene.

Det er Socialdemokraternes opfattelse, at disse forhold skaber unødige barrierer for en privat ustøttet og konfliktfri forbedringsaktivitet. Endvidere er den manglende sammenhæng i lovgivningen årsag til, at vilkårene for forbedringer er for uoverskuelige og for indviklede både for lejerne og for udlejerne. Endelig er lejerne i forbindelse med forbedringer urimeligt ringere stillet efter lejeloven end efter den gældende byfornyelseslov og boligreguleringsloven. Det bemærkes, at vetoet efter byfornyelsesloven ikke hindrer udlejer i at installere nødvendige basisinstallationer, rørgennemføringer og lignende i lejemålet.

I småhuse (dvs. ejendomme med seks beboelseslejemål og derunder) og i uregulerede kommuner er denne forbedringsaktivitet yderligere et problem for lejerne, fordi udlejer ikke engang er forpligtet til at tilbyde en erstatningsbolig, såfremt forbedringen medfører en større lejeforhøjelse, dvs. en lejeforhøjelse, der overstiger 155 kr. pr. m<sup>2</sup> (2004).

Derfor foreslås, at udlejer også i småhuse skal tilbyde en erstatningsbolig, når udlejer ønsker at gennemføre en større forbedring. Såfremt udlejeren ønsker at gennemføre større forbedringer uden dialog med en lejer, er der gode muligheder for dette ved genudlejning.

Det foreslås videre, at lejere også i småhuse og i uregulerede kommuner kan få prøvet i huslejenævnet, om forbedringen er hensigtsmæssig. Dette er i dag kun muligt, hvis forbedringen foretages i en lejlighed i et storhus i en reguleret kommune. Også her er der tale om en urimelig forskelsbehandling af lejere i småhuse og i storhuse og af lejere i regulerede og i uregulerede kommuner.

### *Ad. 3. Sikring mod pludselige og store huslejestigninger.*

Når det gælder lejefastsættelsen i nyere ejendomme, er der her opstået en række uheldige eksempler på

en anden spekulation, som tvinger lejerne ud af deres bolig.

Det gælder for lejeafstættelsen i nyere ejendomme, dvs. ejendomme ibrugtaget efter 1973, men før 1992. I disse ejendomme er reglerne for den omkostningsbestemte leje så gunstige, at udlejere kan beregne sig en omkostningsbestemt leje, der langt overstiger det lejedes værdi. Det lejedes værdi udgør hermed nødbremsen for lejerne.

Der er imidlertid intet i lejelovgivningen, der hindrer, at der udlejes en lejlighed til 700 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt vel vidende, at lejen 2 år efter kan sættes op til 1.100 kr. pr. m<sup>2</sup>, såfremt udlejer kan få medhold i, at en sådan leje svarer til det lejedes værdi. Det indebærer, at

lejerne flytter ind i lejligheden uden at vide, at der reelt ligger en huslejevombe skjult.

Derfor er det nødvendigt at få lejeloven strammet op, således at udlejer skal oplyse lejer om, hvorvidt udlejer ønsker, at lejen senere væsentligt forhøjes efter reglerne om det lejedes værdi, og om der udlejes til det lejedes værdi.

Såfremt udlejer senere hæver lejen efter reglerne om det lejedes værdi, bør der f.eks. gælde samme begrænsninger i den årlige lejeforhøjelse på 5 kr. pr. m<sup>2</sup> om året, som er gældende ved udjævning af lejen i blandede ejendomme (ejendomme med erhverv og bolig).

### *Skriftlig fremsættelse*

**Lissa Mathiasen (S):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om styrkelse af lejerers rettigheder.*

(Beslutningsforslag nr. B 72).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.