

## Forslag til folketingsbeslutning om gennemførelse af ændrede regler for modernisering af beboelseslejligheder.

Fremsat den 27. april 1971 af *Hanne Reintoft*.

Regeringen opfordres til snarest at fremsætte lovforslag om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, så moderniseringer, der ønskes gennemført af en udlejer, kun kan foretages efter følgende regler:

- 1) Der udarbejdes en forsvarlig, endelig plan over den påtænkte modernisering, indeholdende oversigt over de forestående forbedringer i alle detaljer og en endelig beregning af den påfølgende lejestigning, der skal være bindende for udlejer.
- 2) Alle vedligeholdelsesarbejder skal enten udføres, inden tilladelsen gives, eller være indeholdt i planen over moderniseringen, så udlejer bærer den del af udgifterne,

der svarer til udførelsen af de lovpligtige vedligeholdelser.

- 3) Forrentning af udlejerens udgifter beregnes maksimalt efter bankernes sædvanlige udlånsrente.
- 4) Stigninger i ejendomsskatter, der skyldes moderniseringer, afholdes i fuldt omfang af udlejer.
- 5) Totalt forbud mod modernisering i ejendomme, der omfattes af kondemnerings- eller saneringsplaner, eller hvor ejendommens bygningsmæssige standard i øvrigt taler imod det.
- 6) Ingen modernisering må finde sted, medmindre den er godkendt af et flertal af lejere.

### *Bemærkninger til forslaget.*

#### *Almindelige bemærkninger.*

Forslaget indebærer, at der fastsættes retningslinjer, der er bindende for moderniseringsnævn/huslejenævn. I modsætning til gældende lov skal nævnene afvise moderniseringer, hvis disse i øvrigt må anses for at være uforsvarlige som følge af kondemnerings- eller saneringsplaner.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

*Ad 1.* Lejerne sikres mod mindre modernisering og højere leje, end der ved forelæggelsen af moderniseringsforslaget er stillet dem i udsigt.

*Ad 2.* Den praksis, der efter gældende lov er almindelig, at mange årtiers forsømmelser af vedligeholdelser skal betales gennem lejeforhøjelser ved modernisering, er uheldig og ansporer ikke ud-

lejerne til almindelig vedligeholdelse. Forslaget indebærer, at enten skal vedligeholdelsen udføres, inden tilladelse til modernisering kan gives, eller — hvor der er tale om arbejder, der skal gentages under moderniseringen — udgifterne skal fratregkes regnskabet for moderniseringen.

*Ad 3.* Udlejere, der moderniserer, tjener ofte betydelige beløb på rentemarginalen for den del af moderniseringsudgifterne, han låner. Forslaget bygger på, at lånene skal kunne forrentes, og at udlejer skal have sin egenkapital forrentet med samme rente som bankernes udlånsrente. Der skal ingen ekstra fortjeneste være på moderniseringer.

*Ad 4.* Ved moderniseringer øges ejendommens værdi ofte betydeligt. Det giver udlejer mulighed for fortjeneste ved salg eller belåning. De forhøjede