

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Det er en grundlæggende hovedregel i ethvert lejerforhold, at udlejeren har den ubetingede vedligeholdelsespligt. Det er imidlertid åbenbart – især i de større byer – at udlejerne ikke tager denne pligt alvorligt.

En dårligt vedligeholdt ejendom er meget ubehagelig – ikke sjældent uudholdelig – at bo i. For lejerne er det trods lovreglerne om vedligeholdelse ofte umuligt at få gennemført vedligeholdelse – reglerne om vedligeholdelseskonti og tvangsvedligeholdelse har vist sig utilstrækkelige.

De forbedringer, der sidst er gennemført, vil ikke afgørende kunne ændre på forholdene. Hertil kommer, at man har frataget huslejenævnet dets ret til at nedsætte huslejen ved manglende vedligeholdelse. Det har været det eneste hurtigt virkende – om end ikke effektive – sanktionsmiddel over for ejere, der ikke holdt deres ejendom ved lige.

Denne regel er blevet erstattet af en tvangsadministrationslov med procedurer, der gør den tung og langsommelig at anvende. Grundejerns Investeringsfond vil endvidere ikke have det administrative apparat, der skal til, hvis loven skal anvendes til at sikre en generelt bedre vedligeholdelsesstandard.

Den dårlige vedligeholdelsesstandard gør byfornyelsen unødvendig dyr. Saneringslovens gældende regler medfører endvidere, at det bliver stat og kommune, der kommer til at betale for en udlejers manglende vedligeholdelse. Det drejer sig ikke om ubetydelige beløb. For typiske karreer i København udgør istandsættelsesudgifterne ca. halvdelen af forbedringsudgifterne.

Byggeloven, der tidligere har haft bestemmelser svarende til de foreslåede, kan med de foreslåede ændringer blive et effektivt middel til at sikre en god vedligeholdelsesstandard for de mange ejendomme, både for de ejendomme, der groft misrøgtes, og for dem, der blot er udsat for en almindelig dårlig vedligeholdelse.

De foreslåede ændringer skal sikre, at ejeren ikke unødvendigt trækker en vedligeholdelsessag i

langdrag, samt sikre, at kommunen får sikkerhed for sine penge. Sammenholdt med tvangsvedligeholdelsesparagraffen og tvangsadministrationsloven vil byggeloven med de foreslåede ændringer være betydelig bedre virkende. Vedligeholdelsesparagraffen indebærer, at det bliver kommunerne, der får administrationen af loven, og kommunernes administrationsapparat vil langt bedre kunne klare den store opgave end det administrationsapparat, Grundejerns Investeringsfond kan sætte ind på opgaven. Det er endvidere en fordel, at kommunernes kendskab til ejendommene vil kunne udnyttes.

Det bør i forbindelse med lovændringen overvejes at give kommunerne mulighed for at få lån til tvangsvedligeholdelsesforanstaltninger i Grundejerns Investeringsfond.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det forekommer ikke rimeligt, at det skal være afhængigt af en ejendoms beliggenhed, hvilken stand den skal holdes i. Den eksisterende ordning tyder på større hensyntagen til bybilledet end til de mennesker, der bor i lejlighederne.

Til nr. 2

Efter forslaget vil kommunen kunne udføre vedligeholdelse på ejerens regning, når påbud med en fastsat frist er overskredet, hvis det drejer sig om påbud i henhold til § 14, også selv om beboerne eller andre ikke er udsat for direkte fare. Tilsvarende regler var gældende i København indtil 1977.

Til nr. 3

Det sikres, at udgifter, som kommunen har afholdt, kan dækkes ved pant i ejendommen med fortrinsret efter kommunale ejendomsskatter. Tilsvarende regel var gældende i København indtil 1977.