

Bemærkninger til lovforslaget

Lejernes ret til selv at afhjælpe mangler ved det lejede efter lejelovens § 11 benyttes i øjeblikket alt for lidt. Derfor er der behov for en sådan udbygning, at både lejerne og beboerrepræsentanterne på lejernes vegne kan bruge § 11 effektivt, også når det gælder større vedligeholdelsesmangler.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det samtidig hermed fremsatte beslutningsforslag om en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto (B 37), og der henvises til bemærkningerne til dette forslag.

Mens den spærrede og beboerkontrollerede konto skal sikre lejernes råderet over vedligeholdelses- og forbedringsmidlerne, hvilket giver lejerne kontrol med, at vedligeholdelsesmidlerne i årene fremover faktisk anvendes til deres formål, så vil dette instrument ikke i alle situationer være tilstrækkeligt til at sikre en hurtig genopretning af vedligeholdelsen af de mest forsømte ejendomme: der kan være tilfælde, hvor ejeren vil være i stand til at overføre det krævede beløb til den spærrede konto, men hvor disse midler ikke sammen med de løbende indbetalinger vil være tilstrækkelige til at genoprette vedligeholdelsen i ejendommen. Og i dette tilfælde bør lejerne derfor have et yderligere instrument til deres rådighed, nemlig den foreslåede udvidede anvendelse af § 11 i lejeloven.

Yderligere foreslås det, at kommunalbestyrelsen får adgang til at bruge § 11. Dette skal også ses i

sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen jo skal råde over bygningskyndige medarbejdere, og de kommunale byggemyndigheder skal jo også være i besiddelse af et samlet overblik over udlejningsejendommene i kommunen, der gør det muligt for de kommunale myndigheder at konstatere, hvor de store vedligeholdelsesproblemer findes.

Det er sigtet med lovforslaget, at der skal bestå et tæt samarbejde mellem lejerne og de kommunale myndigheder i de tilfælde, hvor de foreslåede regler bruges til afhjælpning af større vedligeholdelsesmangler, og dette er også baggrunden for, at der foreslås en kommunal forpligtelse til at yde rådgivning til lejerne.

På ganske tilsvarende måde som i det samtidig hermed fremsatte lovforslag om ændring af boligreguleringsloven (L 63) giver dette forslag ejeren mulighed for at overdrage ejendommen via kommunen til en almennyttig andelsboligforening, der sikres mulighed for driftssikring til den nødvendige genopretning. Reglerne indebærer, at de udgifter, kommunen har haft inden og i forbindelse med overdragelsen til almennyttigt byggeri, skal dækkes ind gennem driftssikringen.

Med hensyn til argumenterne for og virkningerne af en driftssikringsordning som den foreslåede henvises til bemærkningerne til B 37 om oprettelse af en spærret og beboerkontrolleret vedligeholdelseskonto.