

## 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