

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

I de privatejede udlejningsejendomme er der ofte ikke nogen umiddelbar sammenhæng mellem den, som bestiller et arbejde, og den, som skal betale for det udførte arbejde. Således er det udlejer, som med håndværkerne aftaler udførelse og pris på arbejderne på ejendommen, og det er lejerne, der betaler enten gennem en forbedringsforhøjelse eller ved træk på de henlæggelser, lejer over huslejen har betalt til vedligeholdelse af ejendommen.

Forslagene om priskonkurrence, om oplysning om budgetlejen og om oplysning af nøgletal har til formål at forbedre lejernes indflydelse og indseende med prisen for de ydelser, udlejere aftaler leveret til ejendommen, samt at sikre, der er reel konkurrence mellem de bydende på arbejderne på ejendommen.

Samfundet har i de sidste 25 år støttet de private udlejere med milliardbeløb til genopretning af forsømte og nedslidte udlejningsejendomme. Der var i de ældre private udlejningsejendomme opstået et vedligeholdelsesefterslæb, som hverken udlejer eller lejer kunne betale. For at fremme den fremtidige vedligeholdelse af de private udlejningsejendomme og for at forbedre lejernes indseende med og indflydelse på vedligeholdelsen af ejendommen foreslås det, at der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner i de enkelte ejendomme, og at beboerrepræsentanterne får en reel mulighed for at påvirke indholdet af vedligeholdelsesplanen for ejendommen.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Ad 1: Sikring af priskonkurrence ved udfærdigelse af arbejder på ejendommen

Kun på meget få områder indeholder lejelovene en sikring af priskonkurrence ved istandsættelsesarbejder på private udlejningsejendomme. Således gælder det efter lejelovens § 66, at såfremt en udlejer i bunden licitation udbyder planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, hvor den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal beboerrepræ-

sentanterne, samtidig med at udlejer indkalder til møde, tilbyde at udpege mindst én bydende i licitationen.

Denne sikring af et uafhængigt alternativt tilbud på arbejderne på ejendommen gælder kun for en bunden licitation. I alle andre tilfælde er hverken beboerrepræsentanterne eller lejerne i ejendommen sikret, at arbejderne udbydes i konkurrence.

For udlejer er der ikke noget væsentligt incitament til at sikre lavest mulige priser, idet omkostningerne ved arbejderne gennemføres enten kan væltes over på lejerne via forbedringsforhøjelser eller via de henlæggelser, som lejerne har indbetalt over huslejen til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

Det foreslås derfor, at såfremt der skal gennemføres vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i ejendommen, hvor den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren, for efterfølgende at kunne finansiere arbejderne med en forbedringsforhøjelse eller ved træk på ejendommens vedligeholdelseskonti, skriftligt anmode beboerrepræsentanterne om med et rimeligt varsel at udpege mindst én bydende på arbejderne i ejendommen.

Ad 2: Obligatoriske vedligeholdelsesplaner

Efter boligreguleringslovens § 18 b kan udlejer og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne vedtage en 5-årig vedligeholdelsesplan, som angiver, hvilke arbejder der skal udføres på ejendommen, såfremt man er blevet enig med udlejer om størrelsen af lejernes merbetaling til ejendommens vedligeholdelseskonto.

Den gældende boligreguleringslov begrænser hermed etablering af en vedligeholdelsesplan til kun de situationer, hvor lejerne samtidig skal acceptere at betale mere i husleje til den udvendige vedligeholdelseskonto i ejendommen.

Lejernes indflydelse på ejendommens vedligeholdelse og prioriteringen af vedligeholdelsen i ejendommen afhænger således af, om lejerne er villige til frivilligt at indgå aftale om at betale mere i husleje.

Det er urimeligt, at lejerne på denne måde er bundet til at skulle acceptere huslejeforhøjelser bare for at få