

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Beslutningsforslaget er en uændret genfremsættelse af beslutningsforslag nr. B 110 fra folketingsåret 2004-05, 1. samling. Se Folketingstidende 2004-05, 1. samling, tillæg A side 4778 og 4781. Dog er tidsfristen for fremsættelsen af lovforslaget ændret fra 1. juli 2005 til 1. december 2005.

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 udlejeren, som med håndværkerne aftaler udførelse af og pris på arbejderne på ejendommen, og det er lejerne, der betaler enten gennem en forbedringsforhøjelse eller ved træk på de henlæggelser, lejerne 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 lejeres indflydelse og indseende med prisen for de ydelser, udlejere aftaler leveret til ejendommen, samt at sikre, at 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 vedligeholdelsefterslæb, som hverken udlejerne eller lejerne 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 istandsættelsesarbej-

der 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 beboerrepræsentanterne, samtidig med at udlejeren 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 udlejeren er der ikke noget væsentligt incitament til at sikre lavest mulige priser, idet omkostningerne ved arbejdernes gennemførelse kan væltes over på lejerne enten 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 på 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 udlejeren 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 udlejeren 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.