

blemer, som forslagsstillerne vil løse med forslagene, kan faktisk løses med de regler, vi allerede har i dag, og hvorfor så komplicere lovgivningen, hvis det er unødvendigt?

Kl. 21.00

Lad mig knytte et par kommentarer til nogle af de gennemgående temaer, som jeg ser i B 23, 24 og 25.

I B 25 om priskonkurrence er der tale om forslag, der sikrer, at arbejder på ejendommen udføres bedst og billigst. At det er hensigtsmæssigt, er der såmænd ingen, der kan være uenige i. Men er det nødvendigt med nye regler for at opnå dette? Efter min mening er svaret nej. Det er overflødigt, det, der foreslås.

Udlejeren har allerede efter de gældende regler incitament til at sikre sig, at der er et fornuftigt forhold mellem prisen for det udførte arbejde og kvaliteten heraf. Udføres arbejdet i en for ringe kvalitet, vil det fordyre den fremtidige drift af ejendommen på grund af øgede udgifter til vedligeholdelse, som udlejeren ikke kan lægge på huslejen. Man skal huske på, at udlejeren har pligt til at vedligeholde ejendommen, uanset om der er hensat midler hertil.

Derfor har udlejeren en interesse i at sikre sig, at vedligeholdelsesarbejder hverken bliver udført for dyrt, eller at arbejdet er af en for ringe kvalitet. Lejerne har endvidere instrumenter til at få efterprøvet, om en forbedringsforhøjelse er i orden. Huslejenævnet kan tage stilling til, om de gennemførte arbejder i den kvalitet, de konkret måtte have, kan medføre den krævede lejeforhøjelse. Lejerne har samtidig mulighed for at indhente og fremlægge et kontroltilbud. Mener nævnet ikke, at der er en rimelig sammenhæng mellem kvaliteten af forbedringerne og den krævede lejeforhøjelse, nedsættes lejeforhøjelsen tilsvarende.

Jeg vil også gerne knytte et par kommentarer til forslagene om vedligeholdelse af ejendommen; herunder om 5-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen. Udgangspunktet er her, at udlejeren efter lejeloven har en generel pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Denne pligt har udlejeren som allerede nævnt, uanset om der er hensat bestemte beløb til vedligeholdelse eller ej, og uanset om udlejeren kan dokumentere, at midlerne på de to udvendige vedligeholdelseskonti ikke kan dække udgifterne.

Hvis lejerne i regulerede kommuner mener, at der er vedligeholdelsesmangler i ejendommen, kan de gå til huslejenævnet for at få taget stilling

til, om arbejderne kan kræves gennemført. Hvis udlejeren ikke gennemfører de påbudte arbejder, kan de gennemtvinges, enten ved at Grundejernes Investeringsfond gennemfører dem på udlejernes vegne, eller ved at ejendommen kommer under tvungen administration, indtil arbejderne er gennemført.

Vi er næppe uenige om, at der kan være fordele ved at udarbejde langsigtede planer for en ejendoms drift på både vedligeholdelsessiden og forbedringssiden. Det er der uden tvivl mange udlejere der allerede gør, og det skal fortsat være en frivillig sag for udlejeren, for de foreslåede regler vil komplicere regelsættet, uden at der herved opnås en effekt, som står i et rimeligt forhold til resultatet.

I denne sammenhæng skal jeg også bemærke, at der efter min opfattelse ikke bør ændres i det såkaldte tostrengede system, der giver kommunerne mulighed for at bestemme, om boligreguleringslovens udvidede regelsæt skal anvendes eller ej.

Derfor mener jeg heller ikke, at reglerne om vedligeholdelse skal udvides til at gælde for andre kommuner end de regulerede. Jeg har derfor svært ved at se, at de fordele, der kan opnås ved et omfattende regelsæt om priskonkurrence for arbejder på ejendommen, kan opveje ulemperne ved yderligere ved at komplicere lejelovgivningen, især når vi i forvejen har regler, der i meget stort omfang tager hånd om de problemer, som forslagsstillerne vil løse.

Det samme gælder med hensyn til forslagene om at udvide udlejernes oplysningspligt om den omkostningsbestemte leje over for lejerne. Det merarbejde, der herved pålægges udlejeren, står ikke i et rimeligt forhold til det, der kan opnås, når man tænker på, at lejerne jo kan gøre indsigelse imod en lejeforhøjelse med den virkning, at udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet.

I B 24 foreslås en række regler om øget indflydelse til beboerrepræsentationerne, men allerede i dag kan en beboerrepræsentation efter at have indhentet fuldmagter repræsentere lejerne i sager om mangler på ejendommen, så hvorfor regulere lejelovgivningen yderligere?.

I B 23 stilles der forskellige forslag med henblik på at forbedre lejernes tryghed og retsstilling ved fraflytning. Det foreslås bl.a., at lejere ikke skal kunne forpligtes til at aflevere et lejemål nyistandsat ved fraflytning. Det skal alene kunne aftales, at lejemålet skal afleveres normalistandsat.