

20. marts 2009

Beskrivelse af de elementer, som lejer- og udlejerorganisationernes udspil til forenklet lejelovgivning skal suppleres med

Idet ministeriet tager til efterretning, at organisationerne er nået til enighed om en række punkter, jf. enighedslisten af 29. oktober 2008, vil de kommende drøftelser omhandle de supplerende 4-5 punkter, som ministeren på mødet med organisationerne d. 20. februar 2009 fandt det nødvendigt at udvide enighedslisten med for at skabe grundlag for fremsættelse af et lovforslag.

Til brug for forhandlingerne med formændene for organisationerne om en udvidelse af organisationernes enighedsliste beskrives de enkelte udvidelselementer nærmere nedenfor.

Stråmandsudlejning

For at imødegå muligheden for at spekulere i at opnå højere husleje via såkaldt ”stråmandsudlejning” foreslås det at præcisere, at lejelovgivningen gælder ved udlejning af boliger, uanset om udlejning sker til et firma med henblik på videreudlejning til beboelse.

Det foreslås endvidere, at fremlejetagere kan forlange, at depositum stilles ved deponering på bankkonto i stedet for ved indbetaling til fremlejegiver. Herved sikres, at fremlejetageren ikke risikerer at miste det indbetalte depositum i tilfælde af fremlejegerens betalingsstandsning.

Incitament til at gennemføre energibesparelser

I arbejdet med udarbejdelsen af en regeringsstrategi for reduktion af energiforbruget i bygninger er der overvejet en række initiativer vedrørende såvel eksisterende almene som private udlejningsejendomme med henblik på at skabe incitament for såvel udlejere som lejere til at foretage investeringer i energibesparende foranstaltninger.

Det forventes, at strategien vil udpege konkrete initiativområder inden for det private udlejningsboligområde, hvor der gennem ændringer af gældende regler kan skabes bedre incitament for såvel lejere som udlejere til yderligere energibesparelser i eksisterende ejendomme. Indsatsområderne vil således være lagt fast, hvorfor opgaven i foreklingsforhandlingerne som udgangspunkt bliver at opnå enighed om initiativernes konkrete udformning.

Når den samlede strategi er offentliggjort, vil beskrivelsen af initiativerne inden for det private udlejningsboligområde blive sendt til organisationerne.

Forenkling af varslingsreglerne

I den gældende lejelovgivning er der en række forskellige varslingsregler, der knytter sig til de forskellige typer af huslejeregulering, som lovgivningen indeholder. Der er således forskellige varslingsregler for varsling af omkostningsbestemt husleje, lejeregulering efter det lejedes værdi, lejeregulering som følge af skatte- og afgiftsstigninger, varsling af forhøjelse som følge af forhøjet afsætning til vedligeholdelse og varsling af forbedringsforhøjelser.

Der er således på dette område et betydeligt potentiale for forenkling, hvis antallet af disse varslingsregler nedbringes samtidig med, at reglerne gøres mere gennemskuelige. Det foreslås derfor, at der udarbejdes ét sæt varslingsregler, som indeholder de formelle regler for varsling af lejeregulering i alle de relationer, hvor huslejen kan reguleres. Det er samtidig hensigten at bevare det gældende informationsindhold i varslingen.

Forslaget bygger på, at der sker en fuldstændig adskillelse af de formelle regler og de materielle regler, således at parterne kan orientere sig om de formelle krav til varslingen i et særskilt regelsæt, mens de materielle krav til varslingen fremgår af det regelsæt, som indeholder de nærmere regler om selve lejereguleringen.

Sammenholdes lejelovgivningens forskellige varslingsregler fremgår det, at udover skriftlighedskravet er det fælles for reglerne, at udlejerens i varslingen skal oplyse om:

1. forhøjelsens størrelse (beregning fra gældende leje til ny leje)
2. årsagen til forhøjelsen (fx stigende driftsudgifter)
3. lejerens mulighed for at gøre indsigelse imod varslingen

Disse oplysninger udgør det basale grundlag for, at lejeren kan forstå varslingen og forholde sig til den.

Herudover fastsættes der i de materielle regler vedrørende de enkelte typer af lejefastsættelse de særlige regler, som skal gælde specifikt i den pågældende sammenhæng.

Generelt tages der herved udgangspunkt i de gældende regler. For så vidt angår reglerne om omkostningsbestemt husleje foreslås regler om forvarsling i ejendomme med beboerrepræsentation med udgangspunkt i det af organisationerne skitserede forslag herom.

For at opretholde sammenhængen imellem de materielle regler og de formelle varslingsregler henvises der imellem de forskellige regelsæt således, at det udtrykkeligt fremgår, at de materielle regler indeholder regler, der supplerer de formelle varslingsregler. Tillige henvises der i de formelle regler til de materielle regler således, at det fremgår, at der her er regler, som i den konkrete sammenhæng supplerer de formelle regler.

Forenkling af vedligeholdelsesreglerne

De gældende regler om vedligeholdelse er komplicerede, bl.a. fordi der gælder forskellige regler i regulerede og uregulerede ejendomme, forskellige regler for store ejendomme og småejendomme, aldersdifferentierede størrelser af hensættelserne til vedligeholdelse i store regulerede ejendomme og forskellige bindingsregler for regulerede og uregulerede ejendomme.

Det er derfor det overordnede formål med ændringerne at forenkle ved at gøre reglerne lettere at gennemskue og dermed lettere at anvende for de berørte uden herved at ændre i størrelsen af vedligeholdelseshensættelserne i den enkelte ejendom og for den enkelte lejer.

Hvis ikke andet er aftalt mellem lejer og udlejer, er det udlejeren, der har den fulde udvendige vedligeholdelsespligt. Dette indebærer, at udlejeren har pligt til at gennemføre vedligeholdelsesarbejder, uanset om der er afsat tilstrækkelige midler til at afhjælpe de konkrete arbejder.

Den enighed, der er opnået mellem organisationerne om, at huslejenævnet kan give påbud om afhjælpning af vedligeholdelsesmangler i såvel regulerede som uregulerede ejendomme, skaber gode forenklingsmuligheder.

For det første vil der nu, uanset saldoen på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti, være mulighed for at få gennemtvunget gennemførelsen over hele landet.

For det andet vil der ikke være behov for at opretholde de gældende regler om regnskabsaflæggelse over for lejerne.

I forhold til store ejendomme i regulerede kommuner vil udlejerens regnskabspligt og -aflæggelse i relation til lejelovgivningen for såvel § 18 som § 18 b herefter udelukkende have relevans i forhold til Grundejernes Investeringsfonds opgørelse af bindingspligtens omfang. Der vil således for disse ejendomme kun være behov for regler, der gør det muligt for Grundejernes Investeringsfond at afgøre, i hvilket omfang udlejeren skal binde midler på ejendommens konto efter § 18 b, dvs. at udlejeren over for Grundejernes Investeringsfond skal godtgøre forbruget af midler til udvendig vedligeholdelse.

Størrelsen af bindingsbeløb og vedligeholdelseshensættelser vil Grundejernes Investeringsfond kende i forvejen, da størrelsen heraf som udgangspunkt er låst fast pr. 1. januar 1995, så der kun er tale om en nettoprisindeksregulering. Forretages der arealændringer, reguleres vedligeholdelseshensættelserne forholdsmæssigt.

Lejerne skal have mulighed for at gøre sig bekendt med oplysningerne om hensættelser og forbrug på de udvendige vedligeholdelseskonti. Det kan eksempelvis ske ved, at de kan få adgang til disse oplysninger på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Disse ændringer af reglerne for den udvendige vedligeholdelse i store regulerede ejendomme vil medføre forenklinger i varslingsreglerne for lejeforhøjelser.

Forenkling af reglerne om beboerindflydelse

Det vil være ønskeligt, at organisationerne kan blive enige om at foretage en oprydning i reglerne om beboernes indflydelse via beboerrepræsentationsreglerne. Det vil forekomme uforståeligt, hvorfor der er medtaget bestemmelser i den forenklede lov om beboerindflydelse, hvis tilsidesættelse ikke kan sanktioneres.

På den baggrund bør det drøftes på embedsmandsplan, hvilke bestemmelser der kan sanktioneres meningsfuldt og med en sanktion, der står i rimeligt forhold til tilsidesættelsens alvorlighed, og hvilke bestemmelser der er uden reelt indhold, fordi de ikke kan sanktioneres meningsfuldt, og derfor kan udgå som overflødige.

Oprettelse af et huslejeregister

Med henblik på en digitalisering af boligstøtte-sagsbehandlingen arbejdes der på det almene område på en udvidelse af boligportalen.dk med alle relevante oplysninger for boligstøtteberegningen.

Tilsvarende kan overvejes på det private lejeboligområde. Hensigten med oprettelse af et register for private udlejningsboliger er at lette tilgængeligheden af oplysninger, der er relevante for ansøgning om og beregning af boligstøtte til lejere i private udlejningsejendomme.

Det kan drøftes, om det vil kunne medvirke til at reducere de administrative udgifter hos såvel private udlejere som offentlige myndighed at oprette et huslejeregister. Registret ville f.eks. kunne oprettes i regi af Grundejernes Investeringsfond, der i forvejen råder over en del oplysninger om de ejendomme, der har bindingskonti i fonden.

Registret vil forudsætte, at private udlejere får pligt til at indberette de oplysninger vedrørende lejeforhold, der er nødvendige for boligstøtteberegningen, således at kommunerne vil kunne anvende registret til at trække de relevante oplysninger frem for at skulle indhente dem i hvert enkelt tilfælde fra udlejeren.