

DANMARKS LEJERFORENINGER

Skindergade 32, 3. sal mf., 1159 København K - TLF: 33 33 99 25 - FAX: 33 33 99 41
E-post: dl@dklf.dk - Hjemmeside: www.dklf.dk

Afs. Danm.Lejerf., Skindergade 32, 3.mf, 1159 Kbh K

Folketinget
Boligudvalget
1240 Christiansborg

Boligudvalget (2. samling)
L 35 - Bilag 4
Offentligt

Att. Jette Nedergaard

L 35 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.fl. (Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner m.v.).

Danmarks Lejerforening var desværre ikke i stand til at besvare socialministerens lovudkast inden for tidsfristen, da det var til høring. Derfor fremsætter vi nedenstående bemærkninger direkte over for Folketingets Boligudvalg

Vedrørende 2) Øget råderet

Danmarks Lejerforeninger kan tilslutte sig forslaget om, at indføre mulighed for individuelle forbedringer finansieret ved lejeforhøjelse. (Jf. afsnittet: Afdelingsmødets mulighed for at forbedre afdelingens boliger (kollektiv råderet). Dette er en en legalisering af en allerede udbredt praksis.

Vi vender os imidlertid mod forslaget til § 37 b, stk 3 (Forslag 17), hvorefter hårde hvidevarer undtages fra retten til individuelle forbedringer. Vi finder ikke, at det er sagligt velbegrunderet, at lægge en sådan begrænsning ind i loven. Mange køkkenforbedringer sker som samlede udskiftninger af såvel skabe som hårde hvidevarer. Begrænsningen risikerer at gøre køkkenudskiftningerne dyrere for lejerne, idet mulighederne for at få rabat vil være bedre, når der er tale om udskiftning af såvel køkkenskabe, som hårde hvidevarer.

I bemærkningen til stykke 3 angives som argument, "at det ikke forekommer rimeligt, hvis den enkelte lejer f.eks. skulle kunne forlange, at boligorganisationen installerede vaskemaskine og tørretumbler i en afdeling, hvor boligerne ikke er udstyret med disse faciliteter"

Til dette argument vil vi indvende, at det netop er hensigten med råderetsideen: *at opnå kvalitetsforbedringer i afdelingerne*. Her er de hårde hvidevarer et naturligt og afgørende element. Det samme argument kunne anvendes mod alle mulige andre forbedringer, f.eks. installation af bad, hvor et sådant ikke findes i forvejen.

Endelig anfører Socialministeren, at ret til at få finansieret hårde hvidevarer som individuel forbedring kan medføre at afdelingen får pålagt øgede udgifter til vedligeholdelse og fornyelse. Denne indvending kan imødegås ved, at indføre en bestemmelse om, at der til den individuelle huslejeforhøjelse skal tillægges et bidrag til vedligeholdelse/fornyelse.

Ad. Individuel råderet.

Danmarks Lejerforeninger kan tilslutte sig forslaget som helhed, idet ændringerne vil øge anvendelsesmulighederne for den individuelle råderet.

Så vidt vi kan læse af forslaget, er det hensigten efterfølgende at ændre driftsbekendtgørelsen i overensstemmelse med de foreslåede ændringer. Herunder foreslås, at muligheden for at installere hårde hvidevarer som led i råderetten ophæves. Dette vender vi os imod med samme argumentation, som vi har anført ovenfor.

Ret til at modsætte sig kollektive forbedringer

I overensstemmelse med den overordnede hensigt med det foreliggende lovforslag, foreslår Danmarks Lejerforeninger, at der samtidig indføres en individuel vetoet mod kollektive forbedringer. Det forekomme af og til i praksis, at der f.eks. foretages køkkenudskiftninger i en hel ejendom ad gangen, på trods af modstand fra enkelte lejere, som eventuelt selv har forbedret deres lejemål. Desværre har Østre Landsret godkendt denne praksis.

En lejer som selv for nylig har forbedret sit køkken, kan således risikere at skulle tåle at hans egen forbedrede køkken erstattes af et måske ringere køkken. Han skal tilmed betale huslejeforhøjelse herfor. Dette er urimeligt. Der bør derfor indføres en individuel vetoet.

Uden individuel vetoet bliver den individuelle råderet illusorisk.

Vetoretten bør dog formueres således, at den enkelte lejer ikke skal kunne modsætte sig rørgennemføringer og lign., som er en forudsætning for at andre lejere kan opnå den kollektive forbedring.

Danmarks Lejerforeninger foreslår i øvrigt, at der foretages ændringer i behandlingen af klager vedrørende individuelle forbedringer og råderet. Der bør tilstræbes et mere enstrengt system, således at det er Beboerklagenævnet, som afgør alle tvistigheder på området, dvs. både mellem lejeren og boligorganisationen og mellem afdelingen og boligorganisationen. Det er ikke hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelserne i de nye storkommuner skal belastes af sager af denne art - idet vi bemærker, at kommunalbestyrelserne ikke er sagkyndige på området.

Vedrørende 1) Nyetablering af selvejende almene ungdomsboliginstitutioner

Danmarks Lejerforeninger kan tilslutte sig lovforslaget på dette punkt. Udviklingen i de sidste 30 år har vist, at det var en historisk fejltagelse at afskaffe kollegierne og i stedet søge at integrere ungdomsboligerne i det almene byggeri. Integrationen medførte bl.a., at der blev opført mange ungdomsboliger i så stor afstand fra uddannelsesinstitutionerne, at de efterfølgende blev ramt af udlejningsvanskeligheder og måtte omdannes til almene familieboliger.

Bemærkning om terminologi:

Den nye type kollegier kaldes i loven for "selvejende almene ungdomsboliginstitutioner". Dette er en uheldig terminologi, idet disse nye ungdomsboliger dermed kan forveksles med de ungdomsboliger, der etableres med hjemmel i den nuværende lovgivning for almene boliger. De fleste almene boligorganisationer er per definition "selvejede". Alle ungdomsboligorganisationer er også "almene". Ingen af disse ord er derfor velegnede til at karakterisere den nye type. Da den afgørende forskel ligger i ledelsesformen, foreslår vi i stedet, at de nye ungdomsboliginstitutioner benævnes: "Interessentstyrede ungdomsboligorganisationer", mens de nuværende ungdomsboliger kaldes for "Beboerstyrede ungdomsbolig organisationer".

Ad. Bestyrelsessammensætning.

Det bør præciseres, at afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen får samme kompetence som den, der er tildelt afdelinger i det almene byggeri.

Ad Mulighed for opsparing/henlæggelser

Det bør præciseres, hvad der skal ske med løbende overskud og underskud i institutionerne. Vi vil foreslå, at det bliver obligatorisk, at det løbende overskud opsamles i en overskudssaldo, hvor underskuddet modregnes.

For det første bliver det på den måde muligt at kontrollere balancelajeprincippet overholdelse i hver enkelt afdeling. For det andet vil en sådan ordning give en jævnere huslejeudvikling, idet lejlighedsvis underskud kun vil medføre ekstraordinære huslejeforhøjelser, såfremt årets underskud overstiger det opsamlede overskud. En lignende ændring af reglerne bør indføres for det øvrige almene byggeri.

Vedrørende 3) Udslusningsboliger

Forslaget indebærer at personer, der kommer fra institutioner og lignende i en tidsbegrænset periode på 2 år kan bo i en almen bolig som udslusningsbolig, hvor der blandt andet kan aftales indskrænkninger i bytteretten og andre rettigheder efter den almene lejelov. Danmarks Lejerforeninger er ganske vist betænkelig ved at indføre sådanne særordninger, men i betragtning af formålet med ordningen og tidsbegrænsningen, kan vi acceptere lovændringen.