

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Socialudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato:

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Socialudvalgs brev af 9. januar 2007 følger hermed socialministerens svar på spørgsmål nr. 120 til L 80.

MKI/ J.nr. 2006-3709

Spørgsmål nr. 120:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 9. januar 2007 fra BOSAM, jf. L 80 - bilag 12.”

Svar:

I forbindelse med foretræde for Folketingets Boligudvalg og Socialudvalg samt notat af 9. januar 2007 har BOSAM foreslået en række ændringer til de i L 80 foreslåede regler om lejeregulering i friplejeboliger.

BOSAM foreslår i hovedtræk, at balancelejen for friplejeboliger fastsættes i forbindelse med friplejeboligernes ibrugtagning og reguleres én gang årligt i takt med udviklingen i nettoprisindekset, dog undtaget kapitaludgifter samt skatter og afgifter. I tilknytning til udbud af servicen og plejen reguleres balancelejen hvert 10. år i forhold til friplejeboligbebyggelsens faktiske, nødvendige driftsudgifter. I det omfang denne regulering medfører en huslejestigning på mindst 20 pct. af den hidtidige leje, har lejerne krav på en erstatningsbolig.

Endvidere foreslår BOSAM i tilknytning til lovforslagets forbedringsregler, at lejerne eller beboerrepræsentationen efter nærmere retningslinier har vetoet i forhold udlejerens ønske om at gennemføre forbedringer.

Det er i lovforslaget valgt i videst muligt omfang at behandle friplejeboliger som andre private udlejningsboliger, idet der dog er foretaget nødvendige tilpasninger af hensyn til de særlige forhold, der gør sig gældende for beboere af denne type boliger, herunder især med hensyn til lejefastsættelsen. Hvis de af BOSAM foreslåede ændringer blev vedtaget, ville det betyde indførelsen af endnu en model for lejeregulering m.v. i lejelovgivningen og dermed en yderligere komplicering af regelkomplekset som helhed. Hertil kommer,

at de foreslåede ændringer indeholder forskellige uhensigtsmæssigheder og meget markante fravigelser af gældende principper.

Af BOSAM's udspil fremgår, at balancelejeprincippet fastholdes. Dette princip indebærer, at udlejers lejeopkrævning skal fastsættes på baggrund af de nødvendige udgifter og hensættelser for den konkrete ejendom. Af princippet følger dermed også, at der ikke over en årrække må generes underskud eller overskud, bortset fra pligtige og passende henlæggelser. Med balancelejeprincippet dikteres lejens størrelse således af det konkrete behov for at afholde udgifter og hensættelser.

En af konsekvenserne af BOSAM's foreslåede ændringer er, at mulighederne for at afholde nødvendige driftsudgifter og hensættelser i 10-årige perioder dikteres af lejefastsættelsen. Udlejeren må således indrette driften af og vedligeholdelseshensættelserne til den konkrete ejendom på baggrund af den generelle prisudvikling i samfundet. Opstår der f.eks. få år efter seneste konkrete balancelejefastsættelse uforudset behov for større vedligeholdelseshensættelser end den nettoprisregulerede balanceleje giver mulighed for at afholde, vil udlejer ikke have midler til at foretage disse nødvendige hensættelser, uden at der herved bliver færre midler til de andre udgiftsposter, der indgår i balancelejen.

Denne sammenhæng mellem lejeindtægter og muligheden for at afholde udgifter vil efter min opfattelse kunne gøre driften af friplejeboliger meget ufleksibel og dermed uhensigtsmæssig.

BOSAM's forslag om regulering af balancelejen indeholder endvidere en markant afvigelse fra kendte lejeretlige principper. En udlejer kan således efter lejernes ønske blive forpligtet til at anvise erstatningsboliger, når en lejeforhøjelse, som er nødvendig for at afholde nødvendige driftsudgifter, der er i overensstemmelse med balancelejeprincippet, overstiger et nærmere bestemt niveau.

Dette er efter min opfattelse ikke rimeligt, idet hensynet til sikring af lejernes interesse i, at balancelejeprincippet overholdes, er sikret ved, at kommunen løbende skal føre kritisk tilsyn med driften af friplejeboligerne, og at der er mulighed for huslejenævnsprøvelse af lejefastsættelsen.

BOSAM's forslag giver mig endelig anledning til at bemærke, at friplejeboligen er en privat lejebolig, og den bør i videst mulig udstrækning behandles efter reglerne herfor, med mindre særlige grunde taler for det modsatte. Den private lejelovgivning giver ikke lejerne vetoret i forhold til udlejers påtænk-

te forbedringsarbejder, og jeg mener ikke, at særlige grunde tale for at til-lægge lejere i friplejeboliger en sådan.

Eva Kjer Hansen

/Mikael Lynnerup Kristensen