



Dato: 25. juli 2013

By- og Boligudvalget

## Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. BYB, alm. del 119.

### Spørgsmål nr. 119:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 12. juni 2013 fra Danske Studerendes Fællesråd vedrørende studieboliger og planlovsændring, jf. BYB alm. del – bilag 89.

### Svar:

Danske Studerendes Fællesråd (DSF) har stillet forslag til revision af planloven og ændring af boligreguleringsloven.

Angående forslag til revision af planloven er der indhentet bidrag fra Miljøministeriet:

"For så vidt angår forslaget om planlægning for målgrupper kan det oplyses, at kommunerne allerede med planloven overordnet har mulighed for at planlægge for f.eks. opførelse af ungdomsboliger. En lokalplans anvendelsesbestemmelse kan således være relateret til en ubestemt brugergruppe, f.eks. ældre- eller ungdomsboliger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, der gør det muligt at lokalplanlægge for anvendelse af enkelte bygninger. Ligesom anden planlægning kræver det, at der er en planlægningsmæssig relevant begrundelse (miljø- og klimatilpasningshensyn, funktionelle hensyn og æstetisk kulturelle hensyn).

I forhold til forslaget om planlægning for ejerformer, kan det oplyses, at det i dag er muligt i en kommuneplan at have en målsætning om at fremme f.eks. alment boligbyggeri, men at en sådan målsætning må realiseres gennem anden relevant lovgivning, herunder lov om almene boliger.

Det grundlæggende hensyn i planloven er således at sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen."

Jeg finder det vigtigt, at vi undgår en segregering af byen, så de forskellige befolkningsgrupper, herunder unge uddannelsessøgende blandes i alle dele af byen. Jeg er derfor indstillet på – i samarbejde med miljøministeren - at se nærmere på, hvordan vi kan anvende lovgivningen til at fremme dette formål, som jeg har noteret, at også flere borgmestre i de store studiebyer efterlyser værktøjer til at realisere.

For så vidt angår forslag til ændring af boligreguleringsloven foreslår DSF, at det specificeres, hvad der forstås ved gennemgribende forbedring i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og at der foretages en øget juridisk kontrol med de gennemgribende forbedringer for at mindske spekulationen i bestemmelsen og dermed mindske dens uhensigtsmæssige konsekvenser.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, omfatter en adgang til at foretage en gennemgribende forbedring af en lejlighed i forbindelse med genudlejning, således at lejen ved genudlejning kan fastsættes til en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, i stedet for at udlejerens kan kræve en forbedringsforhøjelse af den eksisterende leje for de gennemførte forbedringer.

Betingelserne for at fastsætte lejen efter disse regler er angivet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er i bestemmelsen angivet, hvad der forstås ved gennemgribende forbedret. Forbedringerne skal således efter principperne i lejelovens § 58 have forøget det lejedes værdi væsentligt, samtidig med at lovens investeringskrav på 2.145 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal eller 245.370 kr. pr. lejemål skal være opfyldt. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og skal være afsluttet på genudlejningstidspunktet.

Efter min opfattelse er der ikke behov for herudover at specificere, hvad der forstås ved gennemgribende forbedring.

DSF ønsker en øget juridisk kontrol med gennemgribende forbedringer for at hindre spekulation i bestemmelsen.

Det er i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, angivet, hvilke krav en udlejer skal opfylde, hvis der opstår en tvist med en lejer om, hvorvidt betingelserne for at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt. Tvisten kan indbringes for huslejenævnet, hvis afgørelse kan indbringes for boligretten, i Københavns Kommune dog for Ankenævnet, hvis afgørelse kan indbringes for boligretten.

Udlejeren skal efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4, kunne dokumentere forbedringsudgiftens størrelse, ligesom udlejerens skal kunne dokumentere, at forbedringsarbejderne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan udlejerens ikke fremlægge en sådan dokumentation, kan lejen kun fastsættes til det lejedes værdi efter bestemmelsens stk. 2, såfremt det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringerne er gennemført i det omfang, der er angivet i stk. 2 og inden for en periode på 2 år. Hvis sagen indbringes for boligretten, påhviler det udlejerens at godtgøre, at den aftalte leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Disse bestemmelser sikrer efter min opfattelse, at en lejer har gode muligheder for at få taget stilling til, om betingelserne for at kræve den aftalte leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt, og at der ikke er behov for yderligere kontrol heraf.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen