

*Herthagårdens Beboerforening" 2013
Ordrupvej 62 A + Ordrupvej 62 B-64 + Herthavej 2 + 2 A + 2 B + Henriettevej 1 A
v/formand, fuldmægtig Lise Hansen tlf. 39 64 14 84, LAN1@webspeed.dk
Herthavej 2 B, 3.tv. 2920 Charlottenlund*

Folketingets By- og Boligudvalg
Christiansborg

Charlottenlund, den 26/11 2013

Vedr. Boligreguleringslovens § 5 stk.2: gennemgribende forbedringer af privatejede udlejningslejligheder.

Anmodning til Folketingets By- Boligudvalg om forslag til ændring af Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, vedr. forbedringer af udlejningslejligheder, hvor udlejer i dag har **ret til** at gennemføre gennemgribende ombygninger af lejligheder, ved f.eks. flytning af skillevægge, ændring af rumfordeling, der i mindre lejligheder på under 60 kvm., gør nogle af rummene så små, at de dårligt kan bruges til det formål lejligheden er tiltænkt (soveværelse, der efter ombygning bliver på mindre end 10 kvm. i en lejlighedsstørrelse på 57 kvm.).

Alt sammen voldsomme arbejder og store udgifter, der alene har til formål, at ombygningen bliver så dyr, som overhovedet muligt, med det formål, at der er lovhjælp i § 5 stk. 2 til at hæve huslejen voldsomt, som regel en stigning af huslejen på 100 %, hvorved de billige leje-lejligheder helt forsvinder. Samtidig ændres befolkningssammensætningen i disse lejligheder fremover, da ombyggede § 5 stk. 2-lejligheder kun kan betales af personer med en høj indtægt.

Bytteretten mellem lejere sættes i praksis ud af drift, da udlejer ved bytning mellem 2 lejere, har ret til en gennemgribende modernisering af både den fraflyttede og tilflyttede lejlighed forinden byttet.

Huslestigningerne på op til 100 % medfører samtidig en voldsom stigning i Det Offentliges udgifter til Boligstøtte til pensionister og andre, samt udgifter til evt. boligindskudslån til lejere, hvor kommunerne i *særlige tilfælde* (personlige tillæg til pensionister eller personer på kontanthjælp) i henhold til Lov om Individuel Boligstøtte, kan bevilge indskudslån, der f.eks. i en lejlighed på 75 kvm., ville blive på op til ca. kr. 100.000 i private udlejningsejendomme.

Det er ikke acceptabelt, at påføre Det Offentlige, og lejerne, udgifter til husleje af den størrelse, som kun højtlønnede kan betale, der alene tilgodeser private investorer og ejendomsspekulanter, der dermed får et større afkast af deres investeringer, delvist betalt af Det Offentlige.

Ejendomsspekulanternes aktuelle formål er, at opkøbe ejendomme der trænger til renovering – renovere ejendommene og dernæst videresælge den nu renoverede ejendom, med et kæmpe provenu, til nye ejendomsspekulanter, der igen gør sig store anstrengelser for at presse huslejerne op, hvis da ikke ejendomsspekulanterne forinden går konkurs p.g.a. denne "ejendomsboble", hvilket vi har set talrige eksempler på i de seneste år.

Af samfundsmæssige årsager, er det vigtigt med lovindgreb, der forhindrer denne utilsigtede spekulation i fremtiden.

Der **foreslås en ændring af § 5 stk. 2**, for dermed at begrænse udlejernes nuværende ret til at gennemføre voldsomme, urimelige og kostbare forbedringer af lejligheder, der ender med at forringe lejlighedernes tiltænkte indvendige anvendelse, og formindske rummenes kvm., ved at udvide køkkener og badeværelser, udelukkende med det formål, at gøre ombygningen så dyr som muligt og dermed fordoble huslejen.

Det foreslås ligeledes en **begrænsning** i voldsomme ombygninger i **ældre patricierejendomme**, hvor der i dag ikke tages hensyn til ejendommens oprindelige karakter og arkitektur, både udvendig og indvendig (stuklofter m.m.), samt opsætte moderne altaner på ældre patricier ejendomme, uden arkitektoniske hensyn, og imod beboernes ønsker.

Det foreslås, at **rimelige og nødvendige forbedringer** af lejligheder, kan være udskiftning af utidssvarende køkkener og badeværelser, der f.eks. er mere end. 15-20 år gamle, men at ombygninger/forbedringer, skal udføres indenfor rummenes eksisterende tiltænkte anvendelsesareal.

- **Hvem skal afgøre det ?**

Hvis der indføres begrænsninger i Boligreguleringslovens § **5 stk. 2**, foreslås, at der i samme § indføres, at beboerforeningernes repræsentanter, ikke blot skal orienteres og kunne komme med forslag, men decideret skal **acceptere**, at de af udlejers planer med ombygning af lejlighederne er rimelige. Man kan også forestille sig at kommunen skal give byggetilladelse til de omfattende boligændringer.

- **Husdyr**

Der foreslås en lempelse af **retten til husdyr** i den danske Lejelov. Den nuværende lejelov gør det umuligt at få tilladelse til husdyrhold, hvis udlejer modsætter sig det, og at et forbud er oplyst i lejekontrakten.

Hvis der i lejekontrakter står, at der er forbud mod husdyr i ejendommen, kan man ikke ved en afstemning/ændring af husordenen, få indført tilladelse til husdyr. En ændring af Loven, hvor der indføres ret til husdyr ved **lejernes vedtagelse af ændring af husordenen**, kan f.eks. foreslås.

Retten til husdyr skal være betinget af, at husdyr ikke må være til gene for de øvrige beboere, eller for ejendommen, samt, at f.eks. hunde ikke må forrette deres nødtørft på ejendommen arealer.

Man kunne forestille sig en tilladelse til mindre husdyr, på en skulderhøjde på husdyr op ca. 25-30 cm.

I Sverige har man en generel tilladelse til husdyrhold i lejligheder. Hvis det ikke medfører uoverstigelige problemer i Sverige, må en sådan tilladelse i Danmark vel også kunne praktiseres.

Der er mange enlige og ældre her i DK, der gerne vil have et husdyr.

Med venlig hilsen
Herthagårdens Beboerforening 2013
Formand, fuldmægtig Lise Hansen
Herthavej 2 B, 3.tv. 2920 Charlottenlund