

Til Boligudvalget,

Til boligudvalgets orientering.

På nuværende tidspunkt er som bekendt flere pensionskasser i gang med at gøre deres ejendomme og lejemål samt lejernes hjem til spekulationsobjekter. Dette føre p.t. til store lejeforhøjelser som betyder:

1. Større udgifter til boligstøtte.
2. At ældre og enlige får meget svært ved at kunne bebo sådanne lejemål.
3. At spekulationsgevinsten til pensionskasserne senere kan tabes ved uheldige aktieinvesteringer.
4. At de berørte lejere får mindre og mindre midler til andet forbrug, der de facto skaber vækst derved at et her og nu forbrug til almindelige forbrugsgoder er en vækstværdi for samfundet, mens spekulationsgevinsten kan tabes og unddrages beskatning.

Som bekendt er mange af de arbejder der bliver udført på lejemål af en type der kan kategoriseres som vedligeholdelse eller rene unødvendige arbejder, hvis eneste formål bevidst er at opfylde lovens krav, for at kunne hæve huslejen.

Jeg har en del eksempler fra virkelighedens Danmark, hvor der hos ejendomsadministrationselskaber sammen med pensionskasserne, er udarbejdet en strategi med det sigte at kunne hæve huslejen. En sådan huslejestigning er reelt evig selvom både investeringen i dette arbejde og renter er betalt gennem den forhøjet leje.

I de tilfælde hvor lejemålet reelt er forbedret og lejeren har en reel glæde eller fordel ved arbejdet kan en lejeforhøjelse selvfølgelig retfærdiggøres, men i langt de fleste tilfælde sker der de facto det, at man udfører unødvendige arbejder eller arbejdet har overvejende karakter af vedligeholdelse eller man pynter på noget som allerede er både godt og funktionelt.

I mange tilfælde udfører udlejer ikke forbedringer der virkelig er tiltrængte, fordi en stor del af dette arbejde vil være at betragte som udvendig vedligeholdelse og udgiften derved ikke kan påføres lejen i samme grad. Det kunne man ændre på til glæde for både lejer og udlejer.

Et tilfælde fra virkeligheden:

I lejemålet er køkken og toilet er uden opvarmning. Begge rum istandsættes i 2004 uden at der installeres opvarmning i disse rum. Herefter sker der udskiftning af dele af køkken og toilet 8-10 år efter, uden at dette er nødvendigt og ofte er rene vedligeholdelsesarbejder. Årsagen er at man derigennem kan opfylde lovens økonomiske krav for en lejeforhøjelse. Der udføres også andre, helt unødvendige arbejder med samme formål. Man installerer stadig ikke opvarmnings kilder i køkken og på toilet.

Lejemålene har alle radiatorer der står midt i boligen og lejemålene kan svært opvarme halvdelen af boligarealet i lejemålet fordi ydermure og vinduer står uden opvarmningskilde. Dette gøres der intet ved!

I dette eksempel vinder beboerne deres sag ved huslejenævnet og ankenævnet, men tabes i boligretten, fordi udlejer tillades at føre som bevis sammenlignelige lejemål fra hele der store portefølje af tvivlsomme forbedret lejemål – og som derfor også har fået udført samme unødvendige arbejder uden at dette har været testet i retssystemet fordi mange lejere ikke orker og derved må de betale samme tvivlsomme husleje. Dvs., man sammenligner lejemålet med andre lejemål som også har været gennem

spekulationsmøllen af hvad der i disse relevante tilfælde må kaldes fup forbedringer. Boligretten bliver efterfølgende stadfæstet, af en proces, der ikke har tilført lejerne/lejemålet glæde eller forbedringer, og derved stadfæstes en proces og et mål der aldrig har været lovgivers hensigt.

Dette uheldige resultat skyldes dels manglende kontrol, dels at loven er uklar og der mangler mere klarhed over hvad der er forbedringer og hvad der er vedligeholdelse, samt mere klarhed over hvilke forbedringer der kan føre til lejeforhøjelse og hvornår. Boligrettens afgørelser ankes sjældent fordi landsretten ikke besigtiger lejemålene på ny og det stadig tillades at bruge tvivlsomme lejemål som sammenlignelige lejemål. Det burde ikke tillades at føre sammenlignelige lejemål som bevis alene af den grund at de også kan være have tvivlsomme huslejer og være fup forbedret! Endvidere tager det 6 mdr. at få en afgørelse om fri proces i Civilstyrelsen, hvilket påfører lejerne en betragtelig proces risiko og der retssikkerhed forringes betydeligt. Derfor burde ankefristen forlænges til den tid det tager af få en afgørelse om fri proces.

Reelt er der ingen forud kontrol med hvad for arbejder der igangsættes, da forhåndsgodkendelser bliver givet uden faktisk kontrol af lejemålene og at beboerne og deres bestyrelser er sat udenfor reel indflydelse.

Boligerne administreres af DEAS. Boligen er omdannet til et A/S for at omgå tilbudspligten.

Sammen med andre gode forslag til ændring af loven ville det være rigtigt at indføre et kontrolorgan der aktivt sammen med beboerrepræsentationen og udlejer kan bese lejemål forud for at arbejder udføres og derigennem fastslå hvad der er nødvendigt, forbedring eller vedligeholdelse. Dette organ kan finansieres af lejere og udlejere.

Endvidere fører fup forbedringer til at tidligere lejeres depositum kan misbruges!

En lovændring bør klar medføre at sager der er afgjort ved anvendelse af Boligreguleringsloven § 5 og med brug af sammenlignelige lejemål som bevis skal kunne genoptages, således at tidligere fup forbedringer ikke henstår urørte!

Det vil skabe glæde og retssikkerhed hos mange lejere!

Med venlig hilsen

Peter Leif Tronborg Petersen, cand.jur.

Mjøsensgade 9, st.tv.,

2300 København S