

Til nr. 12.

Forslaget er en følge af indførelse af opsigelsesforbud, jfr. bemærkningerne til nr. 6 og 7.

Til nr. 13-16.

Forslaget er en konsekvens af ophævelse af boligretterne.

Til nr. 17.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 18-19.

De nye bestemmelser vedrører indførelse af begrebet omkostningsbestemt leje, jfr. de indledende bemærkninger.

Reglerne går ud på, at lejen for nye lejligheder ikke må overstige de nødvendige udgifter til ejendommens drift, herunder en passende afkastning af de rimelige opførelsesudgifter (§ 34 a).

For erhvervslejemål giver lovforslaget mulighed for en rimelig markedsleje (§ 35).

For erhvervslokaler kan lejen forhøjes hvert 5. år fra lejemålets indgåelse efter de regler, der hidtil har været gældende i kommuner uden huslejekontrol (§ 34 b).

Lejeforhøjelse i beboelseslejligheder kan kræves, hvis lejen ikke er tilstrækkelig til at dække de løbende driftsudgifter samt en afkastning af ejendommens værdi, som udgør 8 pct. af denne (7 pct. i finansåret 1973-74).

Det er i forslaget i overensstemmelse med forligskitsen af 30 november 1972 fastsat:

- at lejeforhøjelser skal varsles samtidig over for lejernerne i en ejendom og pålægges på en sådan måde, at lejen bliver ensartet,
- at udlejeren skal give repræsentanter for lejerne (beboerdemokrati) adgang til at drøfte budgettet, før kravet fremsættes,
- at udlejeren skal indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsen for bolignævnet, når en vis del af lejerne protesterer, og
- at bolignævnet skal kunne tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse, hvis forhøjelsen går ud over, hvad omkostningerne betinger, eller ikke er rimelig i forhold til det lejedes brugsværdi (§ 34 c).

Det lovfæstes, at lejen skal stå i rimelig forhold til lejlighedernes indbyrdes brugsværdi, og at lejerne i en ejendom skal bo under samme vilkår (§ 34 a).

Vedrørende forbedringer gives der — som hidtil — adgang til forhøjelser af lejen i forhold til den øgede brugsværdi (§ 34 d).

Indførelse af begrebet omkostningsbestemt leje rejser særlige problemer, hvor der opstår et spørgsmål om fordeling af udgifterne på lejemål af for-

skellige kategorier. Dette er typisk tilfældet i ejendomme, der har både beboelse og erhvervslokaler.

I lovforslaget er dette problem løst på den måde, at lejen bliver fri i erhvervslejemål.

Herved opstår spørgsmålet, om beboelseslejere — ligesom i det almennyttige byggeri — skal deltage i tab og gevinst fra ejendommens erhvervslokaler, eller om gevinst og tab skal være udlejerens.

I sidste fald måtte ejendomsværdi og driftsudgifter deles op på de to kategorier af lokaler. Dette ville volde betydelige vanskeligheder og give anledning til megen afgrænsningstvivl.

Lejere af enkeltværelser er i medfør af lovens § 35 beskyttet mod urimelig leje og i medfør af § 36 imod ubillige opsigelser.

Til nr. 20-22.

Ændringerne er en følge af afskaffelse af boligretterne.

Til nr. 23.

Lovens § 36 om lejenedsættelse og tilsidesættelse af opsigelser er begrænset under hensyn til forslaget om principiel uopsigelighed for de fleste lejemål.

Til nr. 24-28.

Ændringerne er konsekvensændringer som følge af afskaffelse af boligretterne og indførelse af uopsigelighed.

Til nr. 29.

Medens kommunerne tidligere i vidt omfang enten selv finansierede opførelse af offentlige værker eller optog lån til disse investeringer, hvorefter lodsejerne refunderede kommunernes udgifter + renter over en årrække, der kunne variere fra 10 til 25 år, har den økonomiske stramning medført, at kommunerne nu ofte pålægger lodsejerne at refundere udgiften, enten på én gang eller over ganske få rater. Medens de lodsejere, der tillige udlejer deres ejendom helt eller delvis, i medfør af § 43 kan søge udgifterne udlignet ved lejeforhøjelse i de tilfælde, hvor ejendommen er pålagt periodiske afdrag over en længere årrække, findes der ikke i lovgivningen hjemmel for en udligning i de tilfælde, hvor udgiften opkræves på én gang eller over enkelte rater. Da man finder denne forskel mindre rimelig, foreslås herved indført en adgang for udlejere i sidstnævnte gruppe til over en årrække at få deres udgifter refunderet.

Til nr. 30-32.

Efter lejelovens § 44 kan varmeregnskaberne indeholde bestemte udgiftsposter, navnlig brændselsudgifter og løn til varmemester. Lejelovens regler om varmeregnskaber har altid været fravigelige, således at en udlejer har kunnet aftale med sine lejere,