

at der herudover kan medtages andre udgifter, navnlig udgifter til reparationer og fornyelse af anlægget.

Når lejen har været afpasset herefter, således at den var forholdsvis lavere, når flere udgiftsarter er optaget på varmeregnskabet, havde disse forskelle tidligere mindre betydning.

Efter boligsikringsreglerne beregnes boligsikringsydelsen efter lejen, medens der ikke ydes boligsikring i forhold til de udgifter, der afholdes over varmeregnskabet.

Da det ikke er teknisk muligt over boligsikringsreglerne at tilvejebringe en ligestilling, foreslås det i lejeloven at fastsætte en ufravigelig regel om, at kun den egentlige udgift til leverancer til ejendommen og dens beboere af varme, varmt vand, lys og gas kan kræves afholdt uden for lejen, mens alle andre driftsudgifter til vedligeholdelse og fornyelse samt pasning af anlægget, afholdes i lejen.

Denne regel foreslås også anvendt, selv om ejer og lejer har truffet anden aftale. I så fald får udlejer kompensation gennem en lejeforhøjelse svarende til gennemsnittet af de sidste 3 afsluttede regnskabsårs udgifter til de omhandlede formål, jfr. ændringslovsforlaget § 3.

Ikrafttrædelsen af denne bestemmelse foreslås under hensyn til de varierende varmeregnskabsperioder fastsat således, at udlejer får adgang til at kræve lejeforhøjelsen ved udgangen af den varmeregnskabsperiode, der er løbende ved ændringslovens ikrafttræden, således at han kan afslutte indeværende års varmeregnskab efter de hidtidige regler og til ikrafttræden ved varmeregnskabsårets udløb kræve lejeforhøjelsen på basis af de af de 3 foregående regnskabsårs udgifter, der fremtidigt skal indgå i huslejen.

Til nr. 33.

Ændringen er en følge af indførelse af beboermedbestemmelsesret, jfr. bemærkningerne til nr. 39.

Til nr. 34.

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 35.

For i videst muligt omfang at sidestille lejere af privatejede beboelseslejligheder med boligtagere i det almennyttige boligbyggeri foreslås i overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972, at repræsentanter for lejerne i udlejningsejendomme af en vis størrelse får ret til en orientering om regnskaber og budgetter, om ansættelser og afskedigelser af funktionærer og om påtænkte opsigelser af lejemaal. Endvidere foreslås, at lejerne får mulighed for

at få udsat gennemførelse af forbedringer, der alene ønskes gennemført af udlejer, og at lejerne får en vis mulighed for at få gennemført forbedringer, som udlejer ikke selv har taget initiativ til. Endelig får lejerne mulighed for selv at fastsætte ordensreglementet.

Det foreslås dernæst, at lejere i den privatejede boligmasse skal kunne overtage ejendommene på andelsbasis, forinden de afhændes til anden side. Dette vil også være en beskyttelse af lejerne, hvis ejendommen søges afhændet til en udlejer, som lejerne ikke har tillid til.

Til nr. 36.

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 37 og 38.

Kravet om, at personer, herunder også hjemmевærende børn, i 5 år skal have haft fælles husstand med en lejer for at kunne overtage lejligheden, og at overtagelse kun kan ske ved lejerens død og ikke, når lejeren flytter på plejehjem el. lign., har i mange tilfælde virket urimeligt hårdt. Det foreslås derfor i overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972 at fastsætte perioden til 2 år, og at overtagelse af en lejlighed også kan ske, når lejemaal ophører, fordi lejeren flytter på plejehjem el. lign.

Til nr. 39.

Af hensyn til bevægeligheden på boligmarkedet er det ønskeligt, at lejere, der har en rimelig grund til at bytte lejlighed med en anden lejer, får mulighed for at realisere dette ønske i tilfælde, hvor udlejer ikke har nogen rimelig grund til at modsætte sig det.

Det foreslås derfor i overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972 at give lejere af udlejningslejligheder i ejendomme over en vis størrelse, og hvis lejemaal har varet en vis tid, en sådan ret, forudsat at lejligheden efter bytningen ikke bliver overbefolket, og at udlejer ikke i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen. Der skal tages hensyn til begge parter forhold ved vurderingen af, om bytningen er rimelig.

Ved bytning af lejligheder tilhørende kommuner og almennyttige boligselskaber skal de generelle fortrinsrettigheder, der gælder for husstande under en vis indkomst og af en vis størrelse, jfr. § 11 i boligministeriets bekendtgørelse af 30. juli 1970 om almennyttig boligvirksomhed, naturligvis respekteres, hvorimod det for ikke i mange tilfælde at gøre bytteret illusorisk, vil være nødvendigt at der bortses fra de eventuelle fortrinsrettigheder, der alene