

Bemærkninger til lovforslaget.

Der har, jfr. de indledende bemærkninger til det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, igen nogen tid har været overvejelser igang om ændringer ved lejelovgivningen.

Således fremsattes den 17. maj 1973 forslag til lov om ændring af lov om leje (F 232). Forslaget nåede ikke at blive gennemført i folketingsåret 1973-74 og genfremsattes med visse ændringer den 1. november 1973. Dette forslag bortfaldt ved folketingsvalget den 4. december 1973.

I følge folketingets boligudvalgs betænkning af 11. juni 1974 over forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene har et flertal tilkendegivet, at man indbyrdes har aftalt at ville gennemføre en langsigtet boligløsning. For lejelovgivningen henvises herom til bemærkningerne til det samtidigt hermed fremsatte forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

For lejelovens vedkommende indebærer aftalen: at der indføres beboerdemokrati og bytteret i ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder,

at der i princippet indføres uopsigelighed,

at lejen i erhvervslejemål over hele landet reguleres efter lejelovens regler,

at lejelovens § 35 skærpes med henblik på en bedre beskyttelse af lejere mod urimelige huslejekrav,

at bestemmelserne om efterlevendes og samlevendes ret til at overtage lejemål lempes og

at varmeregnskaberne standardiseres.

Herudover er der i lovforslaget foreslået enkelte andre ændringer.

Forslaget til ændring af lov om leje omfatter herefter følgende hovedpunkter.

1. Der indføres almindelig opsigelsesbeskyttelse i hele landet.

2. Der åbnes mulighed for beboerdemokrati og bytteret for lejere i større ejendomme i hele landet.

3. Der gennemføres ensartede regler for varme-regnskaber i hele landet.

4. Efterlevende husstandsmedlemmer får lettere adgang til at indtræde i lejemålet.

5. Reglerne for mellemmandsvirksomhed for-
enkles.

6. Princippet om lejefastsættelse og leje-forhøjelse i de såkaldte frie områder, skal gælde for erhvervslejemål i hele landet.

7. Adgangen til ophævelse af lejemål som følge af manglende lejebetaling begrænses.

8. Adgangen til at opsiges uefterrettelige lejere lempes.

Det bemærkes, at lovforslagets gennemførelse ikke medfører øgede udgifter for det offentlige eller øgede administrative opgaver.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1, 3, 11, 14 og 27.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2 og 4.

Efter gældende lov findes det principielle opsigelsesforbud i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. I, men den enkelte kommunalbestyrelse kan ophæve disse regler, således at lejerne i stedet får uopsigelighedsperioder på 3 år i beboelseslejemål og 5 år i erhvervslejemål.

Ved at overflytte opsigelsesforbudet til lejeloven bliver opsigelsesbeskyttelsen permanent og landsomfattende.

Til nr. 5 og 7.

Adgangen til at opsiges en lejer, der ikke vil betale leje-forhøjelse som følge af en forbedring foreslås op-hævet, idet det — jfr. lovforslagets § 35 — fore-slås henskuet til boligretten at tage stilling til leje-forhøjelse som følge af forbedringer, hvis parterne ikke kan enes. Lejerne må i så fald betale den leje-forhøjelse, der fastsættes af boligretten.

Til nr. 6.

Trods ændring i 1967 af lejelovens adgang til at op-sige uefterrettelige lejere herunder lejere, der er til gene for de øvrige beboere i en ejendom, er det fort-sat meget vanskeligt at gennemføre en opsigelsessag med denne begrundelse.

Gennemførelse af et landsomfattende almindeligt opsigelsesforbud og indførelse af beboerdemokrati med adgang for lejerne til at ændre husorden og ind-stille uefterrettelige lejere til opsigelse, gør det natu-rligt at skærpe reglerne om opsigelse af sådanne lejere.

På denne baggrund foreslås bestemmelsen ændret. Ændringen består navnlig i en lempelse af bevis-førelsen for, at lejeren eller hans husstands forhold er af en sådan beskaffenhed, at opsigelse bør gennem-føres. Det er efter forslaget tilstrækkeligt, at ud-lejeren, f. eks. ved vidneudsagn fra andre beboere i ejendommen, kan sandsynliggøre de forhold, der på-beråbes.