

Til nr. 8 og 10.

Forslaget er en konsekvens af indførelse af den permanente lejerbeskyttelse mod opsigelse.

Til nr. 12.

Forslagene indeholder de regler om lejeforhøjelse, der skal gælde i kommuner, hvor de særlige bestemmelser om huslejeregulering er ophørt at gælde og for erhvervslejemål i hele landet.

Forslaget herom går ud på følgende:

Parterne kan ved lejemålets indgåelse aftale en leje, der svarer til det lejedes værdi. Dette gælder såvel ved nybyggede lejligheder og lokaler som ved genudlejning. Aftales der en leje, der er væsentlig højere end det lejedes værdi, er lejerens ikke bundet af aftalen, men kan forlange lejen nedsat.

I løbende lejemål kan udlejerens forhøje lejen, når denne er for lav i forhold til det lejedes brugsværdi eller efter gennemførelse af forbedringer af det lejede.

Lejeforhøjelser som følge af forbedringer af det lejede, skal som udgangspunkt give mulighed for en passende afkastning af de udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringen samt mulighed for en rimelig afskrivning og dækning for øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring.

Størrelsen af afskrivningsbeløbene bør fastsættes under hensyn til installationens levetid og anskaffelsesprisen på tidspunktet for anskaffelsen. Som retningslinje vil de procentsatser af genanskaffelsesværdien til henlæggelser til fornyelser af tekniske installationer, som det almennyttige boligbyggeri arbejder med, kunne anvendes. Beløbene bør tages op til revision med jævne mellemrum under hensyn til prisudviklingen, idet formålet med afskrivningen er at opsamle midler til dækning af genanskaffelsesudgifterne på udskiftningstidspunktet.

Forslagene herom svarer i det væsentlige til de hidtil gældende regler i de såkaldte frie områder. Med henblik på at give lejerne en bedre beskyttelse mod urimelige lejekrav, er retningslinierne for, hvad der er rimelig leje, dog angivet nærmere. Endvidere skal udlejerens ikke kunne kræve lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation, for spørgsmålet har været forhandlet med denne, jfr. nr. 26.

De gældende regler om, at lejeforhøjelse til justering af lejen kan kræves hvert 3. år i beboelseslejemål og hvert 5. år i erhvervslejemål foreslås ændret således, at forhøjelsen kan kræves til et hvilket som helst tidspunkt, når der er gået 2 år fra sidste forhøjelse eller fra lejemålets indgåelse. Herved vil udlejerens kunne vælge, om han vil rejse kravet samtidigt overfor sine lejere.

I forbindelse hermed foreslås formuleringen af § 35 ændret således, at det er lettere for en lejer at gennemføre krav om nedsættelse af den urimelige leje bl. a. ved udtrykkeligt at fastsætte, at en lejerforening eller beboerrepræsentation i ejendommen kan rejse sag herom på lejerens vegne.

Til nr. 13.

Lovens § 38 om lejenedsættelse og tilsidesættelse af opsigelser får som følge af den udvidede opsigelsesbeskyttelse en mere begrænset betydning. Reglerne er afstemt herefter.

Til nr. 15.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 16.

Medens kommunerne tidligere i vidt omfang enten selv finansierede opførelse af offentlige værker eller optog lån til disse investeringer, hvorefter lodsjerne refunderede kommunerne udgifter + renter over en årrække, der kunne variere fra 10 til 15 år, har den økonomiske stramning medført, at kommunerne nu ofte pålægger ejerne at refundere udgiften, enten på én gang eller over ganske få rater. Medens de ejere, 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 denne forskel er mindre rimelig, foreslås herved indført en adgang til for udlejere i sidstnævnte gruppe til over en årrække at få deres udgifter refunderet.

Til nr. 17-19.

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, 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