

Bemærkninger til lovforslaget.

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967 blev sammen med lov om leje af samme dato gennemført som led i den lovgivning, der var en følge af boligforliget af 1966.

Efter lovens § 70, stk. 5, skulle den optages til revision i folketingsåret 1973-74.

Allerede i folketingsåret 1972-73 indledtes forberedelserne til en revision af lejeloven og boligreguleringsloven. Den 29. november 1972 modtog boligministeren således fra Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsforbund en principskitse til ændring af lejelovgivningen. Herefter fremsattes den 17. maj 1973 forslag til lov om ændring af lov om leje (F 232) og forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (F 233). Forslagene nåede ikke at blive færdigbehandlet i folketingsåret 1972-73, hvorfor de genfremsattes med enkelte ændringer den 1. november 1973.

Efter valget den 4. december 1973 fremsattes den 30. januar 1974 forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (F 73), gående ud på, at revisionen af loven udskydes til folketingsåret 1974-75.

Ændringsloven blev gennemført som lov nr. 306 af 19. juni 1974.

I boligudvalgets betænkning af 11. juni 1974 over dette lovforslag og over forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri har et flertal (socialdemokratiets, venstres, det radikale venstres, det konservative folkepartis, centrusdemokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer) tilkendegivet, at de indbyrdes har truffet aftale om at ville gennemføre en langsigtet boligløsning.

Aftalens afsnit om lejelovgivningen og husleje-reguleringen er sålydende:

„Lejelovgivningen og huslejereguleringen.

1. De seks partier er enige om i folketingsåret 1974-75 at gennemføre en ændring af lejelovgivningen med virkning fra 1. april 1975 efter følgende retningslinier:

- a. I ejendomme med mere end 12 lejemål indføres beboerdemokrati og bytteret.
- b. Der indføres i princippet uopsigelighed i beboelseslejemål.
- c. Lejen i erhvervslejemål gøres fri også i de regulerede områder.
- d. Lejelovens § 35 skærpes med henblik på en bedre beskyttelse af lejerne mod urimelige huslejekrav.

e. Bestemmelserne om efterlevendes og samlevendes ret til at overtage lejemål udvides.

f. Varmeregnskaberne standardiseres.

g. Boliganvisningsreglerne lempes og ophæves helt for ejerlejligheder.

2. Den midlertidige lejelov revideres således, at den kun er gældende i de nu regulerede kommuner med over 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelserne i disse kommuner kan med almindeligt flertal ophæve reguleringen. Tilsvarende kan kommunalbestyrelser med almindeligt flertal beslutte, at reguleringen skal omfatte deres kommune.

3. I kommuner, hvor reguleringen bevares, fastsættes huslejen på grundlag af princippet om omkostningsbestemt leje.

Til ydre vedligeholdelse afsættes i ejendomme, der er opført efter 1950, 10 pct. af lejen og i ældre ejendomme 15 pct. af lejen.

Til forbedringer, opretninger, isolering m.v. afsættes 1 pct. af ejendomsværdien efter 15. alm. vurdering.

I lejen indgår desuden grundejerens kapitalafkast, der fastsættes til 6 ½ pct. det første år og derefter 7 pct. af ejendomsværdien efter 15. alm. vurdering. For nyere og moderniserede ejendomme kan højere kapitalafkast godkendes.

Kravet om leje forhøjelse kan i konkrete tilfælde tilsidesættes, hvis lejen vil overstige det lejedes brugsværdi.“

Ved udarbejdelsen af nærværende lovforslag og det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om leje søges denne aftale opfyldt. Aftalens punkter 1 a, b, og d-f er søgt opfyldt ved forslaget til lov om ændring af lov om leje, mens de øvrige punkter, nemlig 1 c og g samt 2 og 3 søges opfyldt ved nærværende lovforslag.

Ved lovforslagenes udarbejdelse er der i vid udstrækning i lejeloven og i denne lov søgt indarbejdet de ønsker, som organisationerne har fremsat. Dog foreslås reglerne om omkostningsbestemt husleje alene gennemført i kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering og huslejenævn er gældende.

Lovforslaget omfatter herefter følgende hovedpunkter:

1. Lovens kap. I om midlertidigt opsigelsesforbud i visse kommuner foreslås ophævet. I forslag til lov om ændring i lejeloven foreslås i stedet en almindelig opsigelsesbeskyttelse af lejere.