

2. Lovens kap. II om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelse m. v. — den såkaldte huslejeregulering — skal efter forslaget gælde for beboelseslejemål i kommuner med mere end 20.000 indbyggere, hvor denne regulering er gældende ved lovens ikrafttræden, men kommunalbestyrelsen kan med simpel majoritet beslutte, at reglerne ikke skal gælde. Reglerne kan endvidere anvendes i andre kommuner, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at boligforholdene i kommunen taler derfor, og træffer beslutning herom.

I de kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kap. II anvendes, vil lejen og lejeforhøjelser kunne aftales mellem parterne. Den hidtidige nødvendige huslejenævnsgodkendelse af lejens størrelse foreslås ophævet, men således at huslejenævnene og domstolene skal tage stilling, hvis en af parterne i lejeforholdet begærer det.

Efter forslaget skal huslejen i beboelseslejemål som udgangspunkt fastsættes på grundlag af princippet om omkostningsbestemt leje. Dette indebærer, at lejen skal fastsættes til det beløb, der er nødvendigt til at dække udgifterne ved ejendommens drift, herunder forrentning og afskrivning af den kapital, der er investeret i ejendommen. Kapitaludgifterne i nye ejendomme skal ansættes til det beløb, der svarer til en passende forrentning af de rimelige opførelsesudgifter. I ældre ejendomme fastsættes afkastningen i forhold til ejendommens værdi. Adgangen til at kræve lejeforhøjelse beror således på, om lejen er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne og hvad angår afkastningen, der skal indgå i driftsbudgettet, kan denne ikke overstige et beløb, svarende til en procentuel andel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Selv om ejendomsbudgettet udviser behov for lejeforhøjelse efter denne regel, kan kravet om lejeforhøjelse i det konkrete tilfælde ikke forlanges gennemført, hvis lejen efter forhøjelsen vil ligge væsentligt højere end almindeligt gældende leje for tilsvarende lejemål.

I kapitlet foreslås endvidere nedennævnte særlige lejerbeskyttelsesregler opretholdt for lejemål om beboelseslejligheder.

- a) reglen i § 7 om lejers adgang til dokumentation af tidligere gældende leje og lejevilkår og om indestående på vedligeholdelseskontoen,
- b) reglen i § 8 om begrænsning i adgangen til at kræve forudbetalt leje, depositum m. v.,
- c) reglen i § 11 om forbud mod pristalsregulering af leje,
- d) reglen i § 13 om forbedringer, således

at større forbedringsarbejder skal godkendes på forhånd af lejerne, beboerrepræsentationen eller huslejenævnet,

at udlejerens i visse tilfælde skal tilbyde lejerne erstatningsboliger og

at forbedringer kan kræves udskudt, når de ønskes iværksat af en ny ejer,

e) reglen i § 14, hvorefter lederen kan kræve spørgsmålet om lejens rimelighed bedømt af huslejenævnet. Dette foreslås udvidet til også at omfatte lejeforhøjelser, der kræves i medfør af lejeloven (skatter m. v.) samt afregning af varmebidrag.

f) reglerne i §§ 18-21 om straf for at kræve for høj leje m. v., forbud mod dusør og krav om tilbagebetaling af for meget erlagt leje.

3. I lovens kap. III om udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller en del af en sådan forslås det som konsekvens af ændringerne i kap. II at lejen, lejevilkår og huslejeforhøjelser frit kan aftales mellem parterne, idet den hidtidige nødvendige huslejenævnsgodkendelse af lejens størrelse er foreslået ophævet, men således at huslejenævnene fortsat på lejerens begæring skal tage stilling til lejens størrelse og andre vilkår, denne finder urimelig samt på lejerens begæring kan fastsætte opsigelsesforbud.

4. Lovens kap. IV om huslejenævn foreslås ændret i konsekvens af, at nævnets opgave bliver at afgøre spørgsmål, hvorom parterne er uenige.

Huslejenævnets afgørelse kan — som hidtil — indbringes for boligretten.

5. I lovens kap. V foretages navnlig den ændring, at der tilvejebringes hjemmel for tidligere frigivelse end forudsat af allerede bundne beløb i Grundejernes Investeringsfond i det omfang, ejeren anvender midlerne til forbedring af ejendommen.

6. Boliganvisningsreglerne i lovens kap. VI foreslås lempet, således at lejligheder på 1 og 2 værelser helt undtages fra boliganvisningen og således, at lejlighedssøgende med 1 barn uden godkendelse kan leje en lejlighed uanset lejlighedsstørrelsen.

7. Boliganvisningsreglerne for visse ejerlejlighedskøbere foreslås ophævet.

Ændrede regler for lejefastsættelsen.

Princippet om den omkostningsbestemte leje, der er omtalt foran, medfører at en udlejer af beboelseslejemål i kommuner med huslejeregulering kan kræve lejeforhøjelse, hvis den gældende leje ikke er tilstrækkelig til at dække ejendommens driftsudgifter, således som disse skal opgøres efter lovforslaget.