

[Boligministeren.]

De er søgt udformet således, at de skulle kunne medvirke til bedre forståelse og samarbejde mellem udlejer og lejere med henblik på at sikre driften af ejendommene i fælles interesse.

Også reglerne om indførelse af en bytteret for lejerne er udformet med udgangspunkt i den nævnte principskitse, og de rammer for bytteretten, som foreslås fastlagt, har været drøftet med repræsentanter for udlejernes og lejernes organisationer.

Hovedpunkterne i lovforslaget er i øvrigt, at der indføres en almindelig opsigelsesbeskyttelse for lejere af beboelseslejligheder og erhvervslokaler i hele landet.

Det indebærer, at lejemål fremtidig kun kan opsiges af udlejeren i særlige undtagelsestilfælde. Det drejer sig om de undtagelsesbestemmelser, som også har været gældende under det hidtidige, midlertidige opsigelsesforbud i tilknytning til huslejereguleringen.

Når der indføres en almindelig opsigelsesbeskyttelse, er der behov for i såvel beboelseslejligheder som erhvervslejemål at kunne sikre gennemført en justering af huslejen, hvor udviklingen gør en sådan justering rimelig. Det foreslås derfor fastsat, at lejen kan forlanges reguleret, hvis den er lavere end det lejedes brugsværdi. Krav herom fra udlejers side kan fremsættes 2 år efter lejemålets indgåelse eller efter, at der senest er rejst krav om lejeforhøjelse.

Lejelovents almindelige beskyttelse mod urimelige huslejekrav foreslås udbygget. Der skal ikke kunne forlanges eller oppebæres en husleje, der overstiger det lejedes værdi. For at sikre dette foreslås kriterierne for, hvad der skal forstås ved det lejedes værdi, nærmere udbygget, og det foreslås, at lejeren kan overlade til beboerrepræsentanterne at forlange lejen nedsat på hans vegne.

Med hensyn til aflæggelse af varmeregnskaber foreslås gennemført væsentlige ændringer. Også her bygger bestemmelserne på organisationernes principskitse, og forslaget går ud på, at fremtidige varmeregnskaber kun skal kunne omfatte brændselsudgiften.

I de løbende lejemål skal ændringen af praktiske grunde have virkning fra udløbet af den varmeregnskabsperiode, der løber ved lovens ikrafttræden. Fra denne periodes udløb får udlejeren ret til en lejeforhøjelse svarende til gennemsnittet af de sidste 3 års

udgifter, som hidtil har været dækket over varmeregnskabet ud over brændselsudgiften.

Der foreslås endvidere gennemført ændrede regler om adgangen til at forhøje a conto-bidrag og om varmeregnskabsperiode med henblik på en mere hensigtsmæssig ordning af disse forhold.

Ud over de nævnte ændringer foreslås enkelte andre bestemmelser, som udviklingen har gjort hensigtsmæssige. Også disse bestemmelser er udformet efter drøftelse med repræsentanter for udlejernes og lejernes organisationer.

Jeg henviser om disse bestemmelser nærmere til lovforslaget og bemærkningerne hertil.

*Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene* indeholder en nærmere udformning af boligaf-talens bestemmelser om ændrede regler i de regulerede områder.

Bestemmelserne om det hidtidige, midlertidige almindelige opsigelsesforbud i visse kommuner foreslås ophævet i konsekvens af den almindelige opsigelsesbeskyttelse, som nu foreslås gennemført i lov om leje.

Huslejereguleringen skal efter forslaget gælde for beboelseslejemål i kommuner med mere end 20.000 indbyggere, hvor denne regulering er gældende ved lovens ikrafttræden. Kommunalbestyrelsen kan med simpel majoritet beslutte, at reglerne ikke skal gælde, og i de kommuner, som har mindre end 20.000 indbyggere, eller som ikke havde regulering ved lovens ikrafttræden, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at indføre regulering, hvis den skønner, at boligforholdene i kommunen taler derfor.

Efter forslaget skal huslejen i de regulerede områder som udgangspunkt fastsættes på grundlag af princippet om omkostningsbestemt leje. Det gælder dog kun i beboelseslejemål, herunder lejemål, der omfatter såvel beboelse som erhverv, men derimod ikke i de rene erhvervslejemål, der undtages fra reguleringen. Reglerne om lejefastsættelse og lejeforhøjelse bliver de samme, som gælder i områder, hvor der ikke er huslejeregulering.

Princippet om omkostningsbestemt leje indebærer, at lejen skal fastsættes til det beløb, der er nødvendigt til at dække udgifterne ved ejendommens drift, herunder