

Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget, der blev fremsat i folketinget den 2. oktober 1974 som lovforslag nr. 4, tager — sammen med forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene — sigte på at opfylde retningslinierne for den fremtidige lejelovgivning og huslejeregulering i den boligpolitiske aftale, som Socialdemokratiet, Venstre, Det radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, Centrumdemokraterne og Kristeligt Folkeparti den 11. juni 1974 blev enige om at gennemføre.

Lovforslaget var til 1. behandling den 18. oktober 1974 og blev henvist til folketingets boligudvalg.

Under lovforslagets behandling i boligudvalget blev der efter drøftelse mellem boligministeren og repræsentanter for de nævnte partier opnået enighed om forskellige ændringsforslag til lovforslaget, men inden boligudvalget nåede at afgive betænkning, blev nyvalg til folketinget udskrevet den 5. december 1974.

Nærværende lovforslag er i overensstemmelse med lovforslaget af 2. oktober 1974, men dog således, at de omtalte ændringsforslag er medtaget i lovforslaget.

Der er endvidere foretaget en redaktionel ændring af nr. 24.

Der henvises om disse ændringer nærmere til bemærkningerne nedenfor til de enkelte bestemmelser.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1-6.

Bestemmelserne svarer til F 4 nr. 1-6.

Til nr. 7.

Reglen er ny.

I lighed med den tillidsmandsbeskyttelse, der gælder med hensyn til opsigelse på arbejdsmarkedet, er det anset for naturligt at fastsætte, at en lejer, der er valgt som beboerrepræsentant, ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejeren ønsker at overtage hans lejlighed.

Til nr. 8-11.

Bestemmelserne svarer til F 4 nr. 7-10.

Til nr. 12.

Den gældende procentuelle afsætning af lejen til konto for indvendig vedligeholdelse vil, hvor lejen er lav, ofte være utilstrækkelig til at dække de fornødne udgifter til lejlighedens istandsættelse med hvidtning, maling og tapetsering.

Det foreslås derfor, at de gældende procentsatser, der i ejendomme, der har været i brug i mere end 25 år, udgør 10 pct. af den årlige leje, suppleres med en minimumssats på 6 kr. pr. m². Denne minimumssats vil komme til at gælde i alle tilfælde, hvor lejen ikke overstiger 60 kr. pr. m².

Ved at kombinere en minimumssats med en procentuel andel er det mindre påkrævet at regulere satsens størrelse efter prisudviklingen.

Hvor minimumssatsen finder anvendelse — hvilket den vil gøre i de fleste lejemål, der anvender disse regler — vil udlejeren lattes i sin budgettering og undgå, at lejeforhøjelse af andre grunde, f. eks. skatteforhøjelser, påvirker afsætningens størrelse.

Såfremt ændringen i enkelte tilfælde skulle føre til afsætninger, der er større end påkrævet til de angivne formål, vil det overskydende beløb efter aftale mellem parterne kunne anvendes til andre vedligeholdelsesarbejder eller forbedringer i lejligheden.

Til nr. 13.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 11.

Til nr. 14.

Når lejeren efter lovforslaget ikke umiddelbart skal kunne risikere ophævelse af lejeaftalen som følge af for sen lejebetaling, jfr. forslagens nr. 33, vil der være behov for andre regler, der kan sikre, at lejen i almindelighed betales rettidigt.

Det foreslås derfor, at udlejeren får ret til at kræve et gebyr på 50 kr. + 2 pct. af den skyldige leje m.v. ud over 1.000 kr. Dette gebyr skal betales af lejeren sammen med den husleje, som er erlagt for sent.

Til nr. 15.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 12 med nedenævnte ændringer:

Det kan i enkelte tilfælde tænkes, at en lejer ikke ønsker at rejse krav om, at en urimelig leje nedsættes, men at de øvrige lejere kan frygte, at det herved fremkomne lejeniveau skal blive retningsgivende ved senere krav om lejeforhøjelse i de øvrige lejemål. På denne baggrund foreslås det, at der i ejendomme med beboerrepræsentation gives beboerrepræsentanterne udtrykkelig hjemmel til at kunne kræve lejenedsættelse uafhængigt af lejernes ønske herom.

§ 35, stk. 1, sidste pkt., er foreslået ændret med henblik herpå.