

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Med gennemførelse af ejerlejlighedsloven, der gav frit slag for udstykning af ejendomme i ejerlejligheder, er lejernes retsstilling blevet væsentligt forringet. Moderniseringer, der udelukkende gennemføres for at opnå den størst mulige profit ved salg af ejerlejligheder, har betydet, at lejerne i private udlejningsejendomme ikke alene skal finde sig i moderniseringer, som de ikke har ønsket, men tillige skal betale alle omkostningerne. Det må derfor være et rimeligt krav, at et flertal af lejerne skal godkende moderniseringsplaner, inden de kan iværksættes.

Gennemførelse af den omkostningsbestemte leje betød huslejestigninger på 50 pct. i gennemsnit. De indbetalte beløb til vedligeholdelse er ikke blevet brugt efter hensigten. Vedligeholdelsesstanden er ikke blevet mærkbart forbedret, og mange ejere tilsidesætter lovens bestemmelser om regnskabspligt over for lejerne.

Forslaget tager derfor sigte på at stoppe alle huslejestigninger, der ikke kan begrundes i lovbundne udgifter, ejendomsskatter m. v., samt hvor der foreligger en reel forbedring og udvidet brugsret for lejerne. Denne begrænsning af huslejestigningerne vil samtidig standse stigningerne i ejendomspriserne.

Forslaget tilsigter endvidere på alle områder at styrke lejernes retsstilling over for ejerne, samtidig med at forslaget skal gøre det betydelig lettere for lejerne at overtage ejendomme, organiseret som en almennyttig boligforening eller andelsboligforening. For at give lejerne en realistisk mulighed for at overtage udlejningsejendomme er det ligeledes nødvendigt, at staten stiller midler til rådighed for lejerne. Det skal ifølge forslaget ske ved udstedelse af statsobligationer til ejerne, som lejerne skal forrente.

Forslaget indeholder en lang række bestemmelser, der er en forbedring af den nugældende lovgivning, og det er ligeledes hensigten at samle alle bestemmelser vedrørende lejemål i private udlej-

ningsejendomme i én lov samt at gennemføre ensartede regler for hele landet.

I øvrigt henvises til bemærkningerne til de enkelte punkter.

Bemærkninger til de enkelte punkter

Til nr. 1

Lejerne bør, uanset hvor i landet de bor, have samme rettigheder. Herved opnås tillige en forenkling af lejelovgivningen, idet der i hovedsagen fastsættes samme regler for beboelseslejemål som for erhvervslejemål.

Forslaget tilsigter at samle alle bestemmelser vedr. lejemål om hus eller husrum i én lov i modsætning til nu, hvor reglerne findes såvel i lejeloven som i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Forslaget indebærer således, at der fastsættes ensartede regler for alle lejemål med hensyn til lejefastsættelse, vedligeholdelse, genopretning, modernisering og huslejenævnsbehandling, ligesom reglerne for boliganvisning finder anvendelse på alle beboelseslejemål.

Under hensyn til den eksisterende boligmangel skal udlejer ikke ved aftale kunne tillægge lejerne mere vidtgående forpligtelser eller mindre vidtgående rettigheder end angivet i loven.

Til nr. 2

Bestemmelsen betyder, at lejeforhøjelser kun kan gennemføres på grundlag af en udvidet brugsret for lejerne, eller som følge af skatter og afgifter til det offentlige, der pålægges ejendommen. Ejendomsbesiddernes kapitalafkast, som blev lovfæstet ved indførelsen af den omkostningsbestemte leje, burde principielt afskaffes. Men da en sænkning af lejen svarende til kapitalafkastets bortfald næppe er gennemførligt, forslås den nævnte begrænsning af huslejestigningerne.

Bestemmelsen må ses i sammenhæng med bestemmelsen om lejernes ret til at overtage de private udlejningsejendomme til handelsprisen, idet gennemførelsen af et begrænset huslejestop vil standse stigningerne i handelspriserne og dermed