

Baggrunden for forslaget er et ønske om på dette punkt at harmonisere de formelle varslingsregler i lejeloven og boligreguleringsloven.

Krav, der fremsættes efter de gældende regler, vil af praktiske årsager oftest indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse, idet denne oplysning er medvirkende til at gøre kravet mere overskueligt. Forslaget kan derfor næppe ventes i noget større omfang at ville medføre ændringer i den praktiske udformning af krav om lejeforhøjelse.

Til nr. 11

Det foreslås, at bestemmelsen i lovens § 50, stk. 2, gøres fakultativ for erhvervslejemål, således at udgifterne som følge af forøgede ejendomsskatter eller afgifter efter § 51, stk. 1, kan fordels efter andre forhold end den gældende leje eller lejeværdi – typisk efter areal.

Baggrunden for forslaget er, at lejen for forskellige erhvervslejemål i samme ejendom – f. eks. butikcentre – ofte vil være forskellig, alene på grund af indflytningstidspunktet, en speciel lav begyndelsesleje for enkelte lejere el. lign. Dette bevirker efter den gældende regel, at fordelingen mellem lejerne af udgifter til skatter og afgifter vil kunne være afhængig af disse specielle, lejeforhøjelsen iøvrigt uvedkommende, forhold.

Det findes i sådanne tilfælde hensigtsmæssigt, at udgifter til forøgede skatter og afgifter kan fordels efter f. eks. areal fremfor efter den gældende leje.

Det foreslås derfor, at der gives parterne adgang til at aftale et andet fordelingsforhold for de anførte lejeforhøjelser end det i lovens § 50, stk. 2, anførte.

Til nr. 12

Efter § 7 i boligstyrelsens bekendtgørelse om beboerrepræsentation er udlejerens ret efter lovens § 64, stk. 1, 5. pkt., til at kræve bortfald af en beboerrepræsentation, såfremt der ved et beboermøde ikke er den fornødne mødedeltagelse, tidsfæstet, således at udlejerens krav skal fremsættes på

beboermødet, såfremt han ønsker at udnytte sin ret til at kræve beboerrepræsentationens bortfald.

Det findes hensigtsmæssigt at optage bestemmelsen i selve lovteksten.

Til nr. 13, 14, 15 og 16

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 17

Det foreslås, at det præciseres, at det ikke kan aftales, at lejerne skal sætte lejligheden i bedre stand, end den var ved indflytningen.

Til nr. 18

Det fremsatte forslag klargør reglens anvendelsesområde.

Til nr. 19

Der er ikke ved den foreslåede ændring af formuleringen i § 102 tilsigtet en ændring af den eksisterende retstilstand, men alene en klargøring heraf. Fusion efter aktieselskabslovens kap. 15 må også efter lejelovens nuværende formulering betragtes som en overdragelse, der udløser tilbudspligt.

Til nr. 20

Den foreslåede regel, efter hvilken den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, inden aftalens indgåelse skal give sædvanlige oplysninger om ejendommen som foreslået, findes allerede lovfæstet i § 3 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Bestemmelsen i andelsboligloven indeholder desuden en regel om, at sker overdragelsen efter reglerne om tilbudspligt i lov om leje, skal oplysningerne gives senest samtidig med tilbuddet. Den i lejelovens § 103, stk. 1, nævnte acceptfrist på mindst 6 uger løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

En tilsvarende regel foreslås derfor optaget i lejelovens kap. XVI, således at alle lovbestemmelser vedrørende tilbudspligt efter lejelovens § 100 findes samlet i lejelovens kap. XVI.