

Ved ændringsforslaget inddrages klubværelser under den beskyttelse, der gælder for lejerne efter boligreguleringsloven, herunder retten til at indbringe uenighed omkring vedligeholdelse for huslejenævnet. Lejere af klubværelser indbetaler således til henlæggelse efter §§ 18, 18 a og 18 b.

Til nr. 2

Ved ændringsforslaget inddrages klubværelser under kap. II og III i loven, således at huslejenævnet bliver kompetent med hensyn til huslejefastsættelse og vedligeholdelsesmangler.

Til nr. 3

Ændringsforslaget betyder, at alt nybyggeri vil være frit stillet i huslejedannelsen. Den nugældende regel, hvor maksimumsforrentningen er 14 pct., har betydet, at enkelte pensionskasser er gået ind i nybyggeri til gavn for befolkningen og til gavn for jobskabelsen. En fuldstændig ophævelse af denne restriktion vil betyde, at kapital vil strømme til dette område, og vil være langt mere effektiv i retning af afskaffelse af arbejdsløshed end nok så mange kunstige og mærkværdige indgreb og jobskabesordninger, som folketingets flertal har besværet Danmark med gennem de senere år.

Til nr. 4

Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 2 til forslag til lov om ændring af lov om leje (L 9).

Til nr. 5 og 8

Det er fundamentalt urimeligt, om en part i et gensidigt bebyrdende retsforhold, herunder lejeforhold, skal kunne tjene på at overtræde lovens regler eller på at kræve for meget – hvad enten det er fuldt bevidst eller ej.

Det forekommer heller ikke hensigtsmæssigt at imødegå urimelige krav ved fastsættelse af straffebestemmelser for overtrædelse af loven, såfremt det på anden måde er muligt at motivere parterne til overholdelse af loven. Dels er der i almindelighed ingen grund til at fastsætte straffebestemmelser, hvor det ikke er absolut nødvendigt (som det for eksempel er for overtrædelse af dusørreglerne),

dels ved man af erfaring, at overtrædelse af straffebestemmelser i speciallovgivningen forfølges meget lidt effektivt fra politiets og anklagemyndighedens side. Hensynet til at undgå forøgelse af disse myndigheders arbejds taler endvidere i retning af at undgå at fastsætte straffebestemmelser i bestræbelserne på at få udlejerne til at overholde lovens regler.

Generelt er det således, at udlejer ikke er forpligtet til at forrente beløb, som uretmæssigt er oppebåret, og som skal tilbagebetales til lejerne. For at udløse en forrentningsforpligtelse skal sagen for det første nå frem helt til boligretten, som for det andet skal anvende en undtagelsesbestemmelse i rentelovens § 3, stk. 5, til at fastsætte forrentningsforpligtelse fra et tidligere tidspunkt end retsforfølgningens påbegyndelse (normalt stævningens dato eller sagens indlevering til retten til berammelse). Huslejenævnet er således ikke i stand til at fastsætte en forrentningsforpligtelse, hvor urimeligt det end måtte være, at udlejer har krævet et alt for stort beløb hos lejerne. Hertil kommer de tilfælde, hvor huslejenævnet slet ikke indblandes i sagen.

Vedrørende den foreslåede ændring af dusørbestemmelsen kan der være grund til at gøre opmærksom på, at kun de færreste tilfælde af ulovlig dusør når frem til domstolens afgørelse, og som anført foran er det altid bedst, såfremt konflikterne finder deres løsning uden strafforfølgning. Hertil kommer, at en udlejer, der har modtaget ulovlig dusør, i praksis kun kan regne med at få en mindre bøde.

Selv om bøden i givet fald fastsættes til et beløb nogenlunde svarende til, hvad udlejer har tjent i renter, eller der sker konfiskation af en sådan fortjeneste, er der dog stadig væk den hage ved reglen, at det er lejerne og ikke det offentlige, der har tabt beløbet. Der er ingen hjemmel til at tillægge lejerne et bødebeløb eller et konfiskationsbeløb.

Indførelse af forrentning vil kunne medvirke til en begrænsning af antallet af sager, der behandles ved boligret, huslejenævn og domstole, idet udlejer tilskyndes til at udvise omhu. Forrentning er altså et ikke-bureaukratisk styringsmiddel, hvad der er hårdt tiltrængt på lejeomsområdet.

Ligesom det forholder sig med ulovlig dusør – indtil den forventede vedtagelse af æn-