

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I. Baggrunden for lovforslaget.

Den eksisterende opdeling af lejelovgivningen i lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene skete i forbindelse med boligforliget i 1966. Det princip, som man i dag kender om omkostningsbestemt leje i privat udlejningsbyggeri, blev indført i boligreguleringsloven i 1975.

Med virkning fra 1. januar 1980 gennemgik begge love en revision, men i de senere år har der været et stadig hyppigere gentaget ønske om, at der skete en forenkling af lejelovgivningen.

På denne baggrund har Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation i 1984 ført en lang række forhandlinger både indbyrdes og med boligministeriet med henblik på at opnå en forenkling af lejelovgivningens komplicerede tekniske regler.

Nærværende lovforslag er på en række punkter udtryk for, at organisationerne er nået til enighed efter en afvejning af hensynet til den ønskede forenkling og hensynet til mere ideologiske synspunkter.

2. Lovforslagets indhold.

Lovforslaget forudsætter, at Grundejernes Landsorganisation og Lejernes Landsorganisation fremtidig regelmæssigt inddrages i fastsættelse af en lang række normaltakster og udarbejdelse af skemaer, blanketter m.v., hvis anvendelse skulle begrænse antallet af formalitetsindsigelser, samtidig med at f.eks. varsling af lejeforhøjelse gøres lettere forståelig for borgerne.

På følgende væsentlige punkter sker der ændringer i forhold til den eksisterende lejelovgivning:

I. Anvendelsesområde.

Lovens anvendelsesområde begrænses til beboelseslejemål, forstået som egentlige beboelseslejligheder samt blandede erhvervs- og beboelseslejligheder.

Lejelovgivningen er traditionelt en lovgivning, der har til hensigt at beskytte den svageste part i lejeforholdet, nemlig lejerens. Den beskyttelsesinteresse, som lejelovgivningen er udtryk for, er stærkest for så vidt angår beboelseslejemål, og det er derfor fundet hensigtsmæssigt, også under hensyn til forenklingsbestræbelserne og de ændrede lejefastsættelsesprincipper, at udskille erhvervslejemålene fra lejelovgivningen og gøre dem til genstand for behandling i en særlig lov.

Da den ovenfor nævnte beskyttelsesinteresse heller ikke findes at være til stede for boliger, der kun benyttes til sommer- og fritidsformål, er det også i loven præciseret, at disse ikke fremtidig er omfattet.

II. Omkostningsbestemt leje i samtlige kommuner.

Efter den gældende lovgivning er det den enkelte kommune, der afgør, om den ønsker, at reglerne om huslejeregulering og dermed omkostningsbestemt leje skal finde anvendelse i kommunen. Efter forslaget skal reglerne om omkostningsbestemt leje gælde i hele landet for ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder. Denne ændring skulle sikre en mere ensartet lejefastsættelse i hele landet samt en større beskyttelse af lejerne i de hidtil uregulerede områder. Da en del kommuner formentlig ikke vil være i stand til at bemande et huslejenævn, foreslås det, at der for kommuner med under 15.000 indbyggere på amtsplan tilvejebringes et fælles huslejenævn.

Lovforslaget bryder endvidere med de hidtidige principper om omkostningsbestemt leje, idet der dels kun kan varsles én gang om året og dels skal ske en regulering af eventuelt overskud/underskud ved ejendommens drift, således at lejerne i realiteten kommer til at betale driftsudgifterne, men på den anden side heller ikke mere end driftsudgifterne ved ejendommen.

Det grundlag, den omkostningsbestemte leje udarbejdes på, ændres også for ejendomme, der indeholder både beboelses- og erhvervslejemål, idet den omkostningsbestemte leje fremtidig beregnes på grundlag af udgifterne for beboelseslejemå-