

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Det radikale venstre fremsætter dette lovforslag, fordi det nu står klart, at der vil gå nogen tid, før en samlet revision af lejelovgivningen kan gennemføres. På den baggrund har vi fundet, dels at der er problemer på udlejningsområdet, som er så alvorlige, at de ikke kan afvente revisionen, men kræver et lovgivningsinitiativ her og nu, dels at der er urimeligheder i den eksisterende lovgivning, som bør rettes samtidig. De enkelte forslag er kommenteret i det følgende og dækker områderne:

1. separate enkeltværelser, nr. 1, 4, 5, 8, 9 og 10,
2. forudbetaling af leje m.v., nr. 2,
3. ejendomsskatter i fredede bygninger, nr. 3,
4. udlejernes oplysningspligt, nr. 6,
5. tilbagebetaling af for meget betalt leje, nr. 7.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

#### Til nr. 1

Ændringsforslaget indebærer først og fremmest, at lejen for de enkeltværelser, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus – altså primært for de såkaldte klubværelser – skal fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Ændringsforslaget medfører tillige, at der for disse enkeltværelser skal ske afsætning på kontoen for udvendig vedligeholdelse efter reglerne i § 18 og § 18 b. Af disse grunde bør reglerne ikrafttrædelsestidspunkt fastsættes til 1. januar 1987.

Som følge af ændringen fremsættes samtidig forslag om ændring af § 11, idet der bl.a. tilføjes et nyt stk. 3 om fordelingen af budgetlejen mellem regulerede og uregulerede lejemål.

Til en vis grad, men også kun til en vis grad, som følge af forslaget foreslås ændringer i §§ 45, 46 og 48.

#### Til nr. 2

Såfremt der overhovedet antages at burde gives mulighed for, at udlejeren kan opkræve større beløb end fastsat i stk. 1, må det være en klar betin-

gelse herfor, at lejerens tilbagebetalingskrav sikres beskyttelse.

#### Til nr. 3

Der henvises til østre landsrets dom af 6. august 1985 (Ugeskrift for Retsvæsen 1985, side 1107), som statuerer, at der ikke i den gældende lovgivning er hjemmel til på budgettet at medtage beløb svarende til de bortfaldne ejendomsskatter. Da formålet med den omhandlede fritagelse for ejendomsbeskatning imidlertid klart har været at yde ejere af fredede ejendomme støtte til ejendommens vedligeholdelse og ikke at yde huslejenedsættelse til lejerne i disse ejendomme, er ændringsforslaget udelukkende udtryk for en gennemførelse af lovgivningens tilsigtede formål.

En tilsvarende ændring foreslås af lejelovens § 52 som en tilføjelse til dennes stk. 1.

#### Til nr. 4

Der henvises til bemærkningerne til nr. 1 og 5.

#### Til nr. 5

Fordelingen ifølge stk. 1 foretages som før denne ændring, idet de i ændringsforslaget omhandlede enkeltværelser som hidtil henregnes til den såkaldte »erhvervsdel«. Når denne fordeling har fundet sted, foretages fordelingen inden for »erhvervsdelen« mellem de pågældende enkeltværelser og de lokaliteter, som helt falder uden for kapitlerne II–V, således, at enkeltværelserne pålignes en forholdsmæssig del af denne del af budgetlejen beregnet efter enkeltværelsernes andel af de uregulerede lokaliteters bruttoetageareal.

#### Til nr. 6

Der har i flere tilfælde været tvivl om omfanget af udlejers oplysningspligt og om måden, hvorpå denne ifølge den gældende bestemmelse herom skal opfyldes. Ændringsforslaget tilsigter at præcisere disse forhold.

I øvrigt henvises til vedlagte som bilag optrykte redegørelse om udlejers oplysningspligt over for beboerrepræsentationen.