

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Socialdemokratiet har i mange år ønsket en ensartet lejelov og en mere forenklet lejelovgivning gældende for hele landet for derved at gøre lejerrettigheder, -forpligtelser og -beskyttelse ens i hele landet. I november 1985 fremsatte Socialdemokratiet et lovforslag (L 69) til en ensartet lejelov med oprettelse af huslejenævn for samtlige kommuner og omkostningsbestemt husleje i samtlige kommuner (se Folketingstidende 1985-86, forhandlingerne sp. 2007 og 3129 samt tillæg A sp. 1567).

Denne forenkledte og klare lejelovgivning kunne ikke gennemføres, ligesom et senere lovforslag fra den daværende boligminister (L 56) i folketingsåret 1986-87, der på en række væsentlige punkter afveg fra Socialdemokratiets forslag, heller ikke kunne vedtages (se Folketingstidende 1986-87 (1. samling), forhandlingerne sp. 1611 og tillæg A sp. 1001).

Selv om der ikke på nuværende tidspunkt er mulighed for at få gennemført en lejelovgivning, der bygger på ensartethed, omkostningsbestemt husleje og huslejenævn for alle kommuner, er det forslagsstillernes opfattelse, at der bør foretages ændringer, der retter op på de værste skævheder på lejeområdet.

Ændringerne vedrører:

- I. Ændring af lov om leje og ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- II. Ændring af lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Ad I

I mange situationer står lejerne usikre over for, hvem den egentlige ansvarlige repræsentant for udlejerne er, når indsigelser og klager m.v. skal fremsendes. Derfor foreslås det, at lejerne altid af udlejer er orienteret om dette forhold.

Beboerindflydelsen styrkes, og der gives beboerrepræsentanterne ret til at få forelagt budgetter og regnskabsbilag.

Lejerne får øget indflydelse på anvendelsen af de midler, der er afsat til vedligeholdelse, og vil få øget

adgang til at iværksætte forbedringer af ejendommen ved aftaler om lejeforhøjelser, der i et rimeligt forhold dækker udgifterne til forbedringer.

Lejere af klubværelser har hidtil ikke kunnet vælge beboerrepræsentanter. Det foreslås derfor, at klubværelser betragtes som beboelseslejemål ved valg af beboerrepræsentanter.

Opsigelsesreglerne foreslås skærpet således, at udlejerens muligheder for at opsiges lejereren for selv at bebo lejligheden indskrænkes. Og bestemmelsen vil kun kunne anvendes over for *et* lejemål uanset antal af ejere af den pågældende ejendom.

Ad II

Beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne får øget adgang til at kræve anden administrator af en ejendom, når tilsidesættelse af reglerne i lejelovgivningen eller undladelse af at udføre påkrævede vedligeholdelsesarbejder foregår.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1, 7, 8 og 18

Det har i mange tilfælde vist sig at være vanskeligt for lejereren at kunne fastslå, hvem der ansvarligt har kunnet repræsentere udlejereren i forbindelse med indsigelser, klager, retstvister m.v. Det bliver med de foreslåede bestemmelser lagt over på udlejer i forbindelse med indgåelse af lejeaftale og ved henvendelser om lejeforhøjelser og opsigelse at oplyse lejereren om det rette repræsentationsforhold.

Til nr. 2

Bestemmelsen indebærer, at lejerens pligt til at vedligeholde og forny ruder begrænses, således at udlejereren forpligtes til at udskifte punkterede termoruder.

Til nr. 3

Bestemmelsen sikrer, at lejereren ikke ved aftale kan