

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Socialdemokratiet ønsker en ensartet lejelov og forenkling af lejelovgivningen, gældende for hele landet med ensartede lejerettigheder, -forpligtelser og -beskyttelse i alle landets kommuner.

Socialdemokratiet har tidligere fremsat lovforslag herom, men denne forenkledte og klare lejelovgivning har ikke kunnet gennemføres.

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 forslagsstillerens opfattelse, at der bør foretages ændringer, der retter op på de værste skævheder på lejeområdet.

Dette lovforslag tager især sigte på at styrke beboernes rettigheder og indflydelse på deres boligforhold.

Lovforslaget er en delvis genfremsættelse af det i folketingsåret 1987-88, 1. samling, fremsatte forslag om ændring af forskellige boliglove (L 217), se Folketingets forhandlinger sp. 6894, 6896 og 9053 og Tilæg A sp. 4329.

Ændringerne omfatter:

- 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 få 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.

Det sikres at kommunen får dækning for leveret energi i de tilfælde, hvor udlejerens undlader at levere eller betale for leveret energi.

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 lejerens for selv at bo i lejligheden indskrænkes. Og bestemmelsen vil kun kunne anvendes over for ét lejemål uanset antal af ejere af den pågældende ejendom.

Ad II

Beboerrepræsentanterne 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, 4, 11, 12, 16 og 25

Det har i mange tilfælde vist sig at være vanskeligt for lejerens at kunne fastslå, hvem der ansvarligt har kunnet repræsentere udlejerens 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 og lejeforhøjelser og opsigelse at oplyse om det rette repræsentationsforhold.

Til nr. 2

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

Til nr. 3

Bestemmelsen sikrer, at lejerens ikke ved aftale kan overtage den udvendige vedligeholdelse af en ejendom.