

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Dette lovforslag fremsættes som led i bestræbelserne på, at få udarbejdet en ensartet lovgivning for hele landet, som omfatter al udlejning til beboelse og erhverv.

Lovforslaget er resultatet af et langvarigt samarbejde mellem SF's boligpolitiske udvalg, SF's boligpolitiske ordførere og repræsentanter for lejere, især Sammenslutningen af Udsenlejere (SUL).

Det har været vigtigt, at SF her har kunnet støtte sig til deres erfaringer med baggrund i, at lejeloven er udarbejdet som beskyttelseslov.

Lovforslaget er udformet med udgangspunkt i den eksisterende lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt tidligere fremsatte forslag til lov om ændring af lov om leje.

Til belysning af nødvendigheden af et sådant lovforslag skal forslagsstillerne fremhæve følgende synspunkter:

Det er klart en samfundsmæssig interesse at have en ensartet lovgivning over hele landet, som omfatter samtlige udlejningsforhold for såvel beboelse som for erhverv, og dermed en fjernelse af den usikkerhed, der er omkring de forhold, hvori lejerne indgår et lejemål. Herunder også at forbedre forholdene for erhvervslejemålene, især mindre erhvervslejemål, som er beliggende i beboelsesejendomme.

Lejelovgivningens opgave må være at sikre lejerne mod urimeligheder, hvilket nogle steder har medført en stramning i kravet til udlejerne vedrørende oplysningspligten, som også medfører en sikring af de klare samfundsøkonomiske fordele, der er ved et velfungerende boligmarked. En ensartet lejelovgivning for hele landet, som hovedsagelig bygger på boligreguleringsloven, vil også medføre en omkostningsdæmpning af lejens størrelse.

Det har samtidig været intentionen at få styring på den kapital, der er i det private udlejningsbygeri.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Lovens anvendelsesområde. Svarer til den nugældende lov om leje, bortset fra at der nu igen er medtaget erhvervslejemål.

Til kapitel 2

Lejeaftalen. Svarer til kapitel 2 i lov om leje. Det er dog her fastslået, at alle aftaler skal udfærdiges skriftligt, idet en mundtlig aftale ganske vist er lige så god som en skriftlig, men sværere at bevise.

Til kapitel 3

Mangler ved det lejede. Her er bevisbyrden nu lagt over på udlejerens, samtidig med at denne nu på overtagestidspunktet er ansvarlig for den tidligere lejers eventuelle forsømmelser.

Til kapitel 4

Betaling af leje. Svarer til kapitel 6 i lov om leje.

Til kapitel 5

Brug af det lejede. Svarer til kapitel 5 i lov om leje. I § 24 er det hidtidigt anvendte princip med omvendt bevisbyrde ændret til, at det må være udlejers opgave at dokumentere lejerens pligt til at foretage reparation.

Til kapitel 6

Udlejers adgang til det lejede. Kapitlet svarer til kapitel 9 i lov om leje. § 36 svarer til § 62 i lov om leje.

Til kapitel 7

Lejerrepræsentation. Kapitlet svarer til kapitel 11 i lov om leje. § 38, stk. 8, svarer til § 64, stk. 4, i lov om leje, og § 38, stk. 9, svarer til § 64, stk. 6, i lov om leje, dog er den udvidet med en bestemmelse om beboerrepræsentanternes ret til at overvære ejerforeningernes generalforsamling.

§ 38, stk. 10, svarer til § 64, stk. 7, i lov om leje med en tilsvarende udvidelse som i forslagets § 38, stk. 9.

ad § 39