

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 S 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 udlejningsbyggeri.

Lovforslaget er en stort set uændret genfremsættelse af et i folketingsåret 1988-89 fremsat lovforslag (L 248), jf. Folketingstidende 1988-89, forhandlingerne sp. 10689 og tillæg A sp. 5905.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

§ 1 udvider loven til igen at omfatte såvel bolig- som erhvervslejemål. Den gælder også udlejning af enkeltværelser, hvorfor et kapitel, der svarer til kapitel 5 i boligreguleringsloven, overflødiggøres. Samtidig med denne lovs ikrafttræden gøres lov om regulering af erhvervslokaler m.v. overflødig, hvorfor det foreslås, at denne lov ophæves.

Til kapitel 2

Der indføres krav om kontrakt i alle tilfælde. Udlejer gøres som den stærkeste part ansvarlig.

Ifølge den nugældende lovgivnings § 4 er kontrakt kun obligatorisk, når en af parterne forlanger det. Foreligger der ikke kontrakt, gælder loven uden indskrænkninger og forbehold. Erfaringerne viser imidlertid, at mange lejere føler sig usikre med hensyn til deres rettigheder, medmindre de er nedfældet på et stykke papir, der forpligter.

Det pålægges boligministeren at udfærdige standardkontrakter i samarbejde med de berørte organisationer.

I § 5, stk. 3, indføres ret til modregning af lejers tilgodehavender ved huslejebetaling.

Til kapitel 3

I forhold til den nugældende lov skærpes kravene til det lejedes stand ved lejeforholdets begyndelse.

Der kræves fraflytningsrapport samt indflytningsrapport, og udlejerens ansvar præciseres og erstatningsregler indføres.

Til kapitel 4

De nugældende regler findes i kapitel 6 i lov om leje.

§ 21 er en ændring i forhold til § 34 i lov om leje, idet der højst kan kræves forudbetaling af 3 måneders leje. Endvidere skal det af standardkontrakten klart fremgå, hvor lang en periode det forudbetalte beløb