

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Hensigten med nærværende forslag til ændring af lejeloven er at forbedre beboelseslejerens retsstilling ved ekspropriation.

Ved 1. behandlingen i Folketinget den 24. februar 1994 af forslag til folketingsbeslutning (B 56) om forbedring af retsstillingen for grundejere og lejere i forbindelse med ekspropriation meddelte trafikministeren, at regeringen ville se nærmere på lejernes retsstilling ved ekspropriation med henblik på at sikre lejere, der bliver opsagt på grund af ekspropriation, samme rettigheder og retsstilling som lejere, der bliver opsagt på grund af byfornyelse eller sanering.

På denne baggrund blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Trafikministeriet, Kommunernes Landsforening og Bygge- og Boligstyrelsen, som skulle udarbejde forslag til regler vedrørende lejernes retsstilling ved ekspropriation. Nærværende forslag er udarbejdet på grundlag af arbejdsgruppens opdrag. Der henvises til arbejdsgruppens redegørelse af november 1994.

Efter de gældende bestemmelser i lejeloven kan lejeforhold opsiges, når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. En lejer, der driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kræve erstatning for opsigelsen. Lejeloven indeholder derimod ikke hjemmel til, at beboelseslejere kan kræve erstatning. Heller ikke reglerne om ekspropriation giver beboelseslejere ret til erstatning, idet lejeren ikke ved opsigelsen mister nogen rettighed og derfor ikke kan siges at lide noget tab.

Beboelseslejere har heller ikke krav på at få tilbudt en erstatningsbolig ved opsigelse, fordi den pågældende ejendom skal rives ned, medmindre der opføres en ny beboelsesejendom på grunden, og der sker udleje af lejligheder i den nyopførte ejendom. Ved opsigelse i forbindelse med ekspropriationsbeslutninger, som omfatter udlejningsejendomme, har

lejerne således ikke efter lejeloven krav på at få tilbudt anden bolig.

Det fremgår af arbejdsgruppens redegørelse, at det kun er forekommet i få tilfælde, at beboelseslejere efter ekspropriation ikke selv har kunnet eller villet skaffe sig en anden bolig, og i disse tilfælde har kommunerne rent faktisk tilvejebragt erstatningsboliger.

For at mindske generne for de berørte lejere foreslås det via ændringer i lejeloven at sikre disse en egentlig ret til erstatningsbolig og flyttestøtte.

Nærværende forslag indebærer således, at lejere af beboelseslejligheder vil få et egentligt krav på en erstatningsbolig og på flyttestøtte, når de siges op, fordi ejendommen eksproprieres. Det samme foreslås som ved byfornyelse at skulle gælde lejere af såkaldte klubværelser – det vil sige værelser, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Efter lejeloven kan en lejer opsiges med 3 måneders varsel, når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at lejeren må fraflytte. Bestemmelsen gælder også erhvervslejemål.

Ved opsigelse af en lejer, der driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejeren erstatning for opsigelse.

En del lejere vil således, hvis et erhvervslejemål opsiges, herunder ved ekspropriation, have krav på erstatning efter lejeloven.

Selv om en erhvervslejer ikke er erstatningsberettiget efter lejeloven, kan lejeren være erstatningsberettiget på grund af lejekontrakten.

Der er eksempler på mindre værksteder, der ikke har været berettiget til erstatning ved ekspropriation.

Det er derfor foreslået, at der til erhvervslejere kan ydes godtgørelse i forbindelse med opsigelse som følge af ekspropriation på tilsvarende måde, som der kan ydes godtgørelse til erhvervslejere i forbindelse med opsigelse som følge af gennemførelsen af en beslutning efter byfornyelsesloven.