

Begrundelse

De nye regler om lejeforhøjelse til lejere i små ejendomme er indført udelukkende for at give udlejerne en administrativ lempelse.

Lejernes retsstilling er imidlertid også blevet forringet på følgende punkter:

Lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5 om, at leje og lejevilkår efter en samlet bedømmelse ikke må være mere byrdefulde end de vilkår, der gælder i ejendommen, er også afskaffet for de små ejendommers vedkommende. Reglen anvendes ikke blot af lejere for at få nedsat en husleje. Lejeren kan også bruge reglen til at gå til huslejenævnet for at få tilsidesat en tidsbegrænsning i et lejemål, hvis huslejenævnet kan konstatere, at vilkåret er mere byrdefuldt.

Regnskaber for ejendommens vedligeholdelsekonto er afskaffet, så lejerne ikke længere kan følge med i, hvad udlejereren anvender til vedligeholdelse på ejendommen.

Reglerne i boligreguleringsloven om beskyttelse mod modernisering, der fører til for store lejeforhøjelser, gælder heller ikke længere for de små ejendomme.

En beboerrepræsentation i en lille ejendom har ikke fuldmagt til at kunne gøre indsigelse mod en lejeforhøjelse efter lejelovens § 48.

Reglen om, at huslejenævnet skal behandle en sag om en lejeforhøjelse for alle lejere, når mindst 25 pct. af lejerne gør indsigelse, gælder heller ikke længere.

En lejers tilbagebetalingskrav forældes allerede i løbet af et år efter boligreguleringslovens § 17, stk. 2. Dette er kun tilfældet i få situationer for lejere, der bor i større ejendomme.

Straffebestemmelsen i boligreguleringslovens § 16 gælder ikke længere for udlejere af små ejendomme.

te lovændringer ligefrem er til skade for lejerne. Som nævnt skulle udlejereren tidligere – hvis mindst ¼ af lejerne protesterede mod en varslet lejeforhøjelse over for udlejereren – indbringe forhøjelsen for huslejenævnet for alle ejendommens lejere. Efter de nye regler skal udlejereren indbringe forhøjelsen for de lejere, som protesterer mod lejeforhøjelsen; det vil altså sige, at udlejereren nu skal indbringe sagen, selv om kun en enkelt lejer protesterer, hvorimod en sådan lejer efter de tidligere regler selv måtte indbringe sagen (medmindre der var tale om en ejendom med kun 4 lejere).

Jeg må endvidere i relation til reglerne om vedligeholdelsesregnskaber gøre opmærksom på, at lejerne har det samme krav som hidtil på, at udlejereren holder det lejede forsvarligt ved lige. Lejerne kan desuden på samme måde som lejerne i de store ejendomme klage til huslejenævnet, hvis udlejereren ikke overholder denne forpligtelse, ligesom nævnet – som for de store ejendommers vedkommende – kan udstede påbud om, at bestemte arbejder bliver udført.

Man må i øvrigt efter min opfattelse vurdere den omhandlede lovændring (lov nr. 419 af 1. juni 1994) som en helhed. Man bør således ikke overse de ændringer, som klart er til gunst for lejerne, f.eks. de nye regler om råderet.

Som jeg tidligere har givet udtryk for, er der efter min opfattelse en rimelig balance i lovændringerne, der i øvrigt – som spørgeren ved – bygger på en aftale mellem landsdækkende udlejer- og lejerforeninger.

Spm. nr. S 2138

Til boligministeren (17/7 95) af:

Keld Albrechtsen (EL):

»Er ministeren enig i, at en lejer i medfør af almindelige forvaltningsmæssige principper kan kræve at blive gjort bekendt med de oplysninger om sammenligningslejemål, som huslejenævnet anvender i afgørelser i sager om lejeforhøjelser i medfør af de nye regler om lejeforhøjelser til lejere i små ejendomme, og således at lejeren kan afgive en udtalelse herom, inden der træffes afgørelse i sagen?«

Svar (25/7 95)

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Formålet med indførelsen af de særlige regler om lejeregulering for småejendomme var som bekendt at give udlejerne af disse ejendomme en administrativ lettelse. Samtidig med indførelsen af disse regler ophævede man i konsekvens heraf en række regler med tilknytning til lejefastsættelse og lejeregulering som nævnt i begrundelsen for spørgsmålet.

Jeg vil i den forbindelse bemærke, at man vel næppe kan sige, at alle de i begrundelsen nævn-