

F. t. l. vedr. leje m.v.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Efter den gældende regel i lejelovens § 6, stk. 1, er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Efter bestemmelsens stk. 4 er der mulighed for at straffe overtrædelser af stk. 1 med bøde eller hæfte.

Med den nuværende formulering af bestemmelsen kan selskaber m.v. (juridiske personer) ikke straffes i tilfælde af ulovlig dusør.

Boligministeriet er gennem de senere år blevet bekendt med tilfælde, hvor selskaber, der optræder som udlejere, angiveligt skulle have overtrådt dusørbestemmelsen, men hvor det ikke har været muligt at retsforfølge de juridiske personer som følge af manglende hjemmel dertil.

Da der ikke foreligger særlige grunde til at overtrædelse af dusørbestemmelsen ikke skal kunne sanktioneres, når overtrædelsen begås af en juridisk person, foreslås det, at også disse skal kunne straffes ved overtrædelse af dusørbestemmelsen.

Til nr. 2

Den 31. maj 1996 vedtoges lov nr. 485 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger til ikrafttræden 1. januar 1997.

Lejeloven blev i den forbindelse ændret, således at bestemte i loven nævnte udgifter for udlejningsejendomme, som følger af den nævnte lov, fremover skal medtages i varmeregnskabet og dermed ikke i huslejen.

Med den nuværende formulering af bestemmelsen i lejelovens § 36, stk. 1, har der vist sig at være tvivl om, hvorvidt udlejere af ejendomme, hvor udlejeren ikke leverer varme og varmt vand, og dermed ikke aflægger varmeregnskab, kan opkræve udgifterne over lejen.

Med den foreslåede ændring er det hensigten at præcisere, at de pågældende udgifter ikke kan indgå i lejen, men må medtages i varmeregnskabet.

Dette indebærer, at udlejere af ejendomme, hvor der i dag ikke aflægges varmeregnskab, kan kræve de pågældende udgifter refunderet ved aflæggelse af varmeregnskab, uanset at udlejeren ikke leverer varme og varmt vand.

Til nr. 3

I ejendomme, hvor udlejeren leverer vand til lejeren, har det i enkelte tilfælde medført betydelige pro-

blemer for lejerne, at vandværkets levering af vand til ejendommen er blevet afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren.

Lejerne er i sådanne tilfælde henvist til at rejse sag ved boligretten, og gøre forholdet gældende som en mangel i lejeforholdet, jf. lejelovens regler om mangler, men har derudover ingen mulighed for umiddelbart at afhjælpe situationen.

I lighed med den gældende bestemmelse i lovens § 46 b om kommunens pligt til at forsyne en ejendom med energi til opvarmning og varmt vand foreslås det derfor, at kommunen efter henvendelse fra en lejer af en beboelseslejlighed forpligtes til at sikre, at levering af vand til ejendommen, som er afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, genoptages.

Pligten indtræder, når lejeren har fremsat krav overfor udlejeren om at levere vand, og udlejeren ikke uden ugrundet ophold afhjælper den manglende levering af vand.

I sådanne tilfælde har kommunen pligt til at sikre, at levering af vand til ejendommen genoptages. Kommunens forpligtelse omfatter bl.a. at indfri eventuelle restancer, jf. forslaget's stk. 2, således at leveringen af vand kan genoptages.

Det er ikke hensigten med den foreslåede ordning, at kommunens sikring af ejendommens vandforsyning skal være af fortsat karakter. Sikring af vandforsyning skal alene være en midlertidig foranstaltning, således at kommunen betaler for ejendommens forsyning med vand i en periode. Det forudsættes dog, at der for den enkelte ejendom kan blive tale om gentagelse, hvis udlejeren på et senere tidspunkt på ny ophører med at levere vand.

Endelig foreslås det, at kommunens udlæg til sikring af ejendommens vandforsyning sikres ved, at der gives kommunen adgang til at inddrive sit tilgodehavende hos ejendommens ejer efter de regler, som gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Til nr. 4

Det foreslås af administrative grunde og for at undgå tvivl, at det i loven præciseres, at i tilfælde af flere på hinanden følgende lovligt bekendtgjorte tilpasningsprocenter for et finansår, er det den senest bekendtgjorte, som skal lægges til grund ved reguleringen af beløb og beløbsgrænser for det følgende finansår.

Baggrunden for forslaget er den, at der i juni, oktober og november måneder 1996 er bekendtgjort tre forskellige tilpasningsprocenter for 1997. Den i juni måned ved bekendtgørelse nr. 524 af 14. juni 1996 bekendtgjorte sats blev i oktober måned ændret, ved at Finansministeriet udsendte en ny bekendtgørelse