

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### En forenklet og effektiviseret lejelovgivning

Nærværende lovforslag udgør et forslag til én ny samlet lejelov for boliglejemaal i privat udlejningsbyggeri.

Det er udarbejdet som reaktion på lejelovskommissionens betænkning fra 1997, en betænkning, som opstillede nogle modeller for ny lejelovgivning, der ville betyde meget drastiske lejeforhøjelser.

Dette lovforslag er opstillet ud fra den grundholdning, at boligen er en menneskeret, ud fra en erkendelse af, at lejer er den svage part i aftaleforholdet, og ud fra en konstatering af, at der på lejemarkedet hersker en tilstand med større efterspørgsel end udbud.

Ud fra disse tre præmisser skal der ikke ske yderligere ændringer i retning af markedskræfternes frie spil på huslejedannelsen. Lejelovgivningen skal tværtimod opretholdes som en social beskyttelseslovgivning.

På dette grundlag er forslaget udarbejdet som forslagsstillernes udspil til, hvad der muligvis kan skabes et flertal for.

Forslaget er således ikke udtryk for forslagsstillernes optimale ønsker på lejelovsområdet, men begrænser sig hovedsageligt til forenklinger og effektiviseringer. Økonomi og fordelingspolitik i lejeboligerne bliver således kun i begrænset omfang ændret med dette lovforslag.

#### Tipunktsprogram

Lovforslagets hovedtræk kan kort beskrives i følgende ti hovedpunkter:

#### 1) Færre regelsæt og færre underkategorier af lejemål.

På flest mulige emneområder skal kun gælde ét fælles regelsæt for alle typer af lejemål.

Med forslaget overføres bestemmelserne fra den nuværende boligreguleringslov til lejeloven, og de vil herefter gælde i alle landets kommuner for alle typer af private boliglejemaal.

#### 2) Kun to formelle regelsæt for lejeforhøjelser.

Færre forskellige typer af lejeforhøjelser med i videst muligt omfang fælles formelle regler for varsling m.v.

Reglerne forenkles derfor til kun to sæt formelle regler for lejeforhøjelser: Omkostningsbestemte lejeforhøjelser og forbedringslejeforhøjelser.

Dette indebærer bortfald af de særlige varslingsregler for bl.a. lejeforhøjelser med henvisning til »det lejedes værdi«. Herunder »småhuslejeforhøjelser«, skatte/afgifts-lejeforhøjelser, vedligeholdelses-afsætnings-lejeforhøjelse, centralvarmeinstallations-lejeforhøjelser.

Med hensyn til de særlige sæt af regler for lejeforhøjelser på grund af byfornyelse er disse i tillempet form integreret i lovforslagets bestemmelser for forbedringer, således at Folketinget gennem en samtidig revision af byfornyelsesloven vil kunne gennemføre den væsentlige regelforenkling, der ligger i at ophæve denne lovs særlige regler for formel varsling af og beregning af lejeforhøjelse. Efter en sådan konsekvensændring af byfornyelsesloven vil alle typer af forbedringslejeforhøjelser følge nærværende lovforslags fælles generelle regler. Byfornyelsen bliver herefter »blot« et sæt særlige finansieringsmuligheder for forbedringer.

Forslagsstillerne vil i nær fremtid fremlægge et selvstændigt forslag til en sådan konsekvensændring af byfornyelsesloven, således at denne konsekvensændring vil kunne træde i kraft samtidig med nærværende lovforslag.

#### 3) Pligt til at anvende standardformularer.

Det søges gjort til gyldighedsbetingelse, at der i alle relevante sammenhænge anvendes standardformularer, autoriseret af by- og boligministeriet.

Først og fremmest bør dette være gældende ved varsling af lejeforhøjelse, udfærdigelse af vedligeholdelsesregnskaber, aflæggelse af hhv. varme- og vandregnskaber samt for synsrapporter i forbindelse med ind- og udflytning.