

- Alle beføjelserne beskrives i ét samlet kapitel i loven.

7.2 Lejernes vetoret fra byfornyelseslovgivningen overføres til de generelle bestemmelser i lejelovgivningen. Det vil sige, at lejerne får vetoret mht. gennemførelse af alle forbedringer/ændringer af det lejede, som ikke er lovpålagte:

- Kollektiv vetoret (via beboerrepræsentationen/et flertal af lejerner i de beboede lejemål), for så vidt angår ændringer i ejendommen som helhed.
- Individuel vetoret for den enkelte lejer, for så vidt angår ændringer inden for lejemålets fire vægge. Beboerrepræsentanterne har beføjelserne, for så vidt angår eventuelle ubeboede lejemål.

#### 8) Pligt til at føre ventelister.

For ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder skal udlejer være forpligtet til at føre ventelister.

Listerne skal kunne kontrolleres af både de bolig-søgende, ejendommens beboere samt kommunen.

Der indføres for disse ventelister en ligestilling med det almene byggeri, således at kommunen for alle eller for enkelte udvalgte ejendomme kan kræve at få stillet indtil hver fjerde ledige lejlighed til rådighed for løsning af boligsociale opgaver.

#### 9) »Kørekort« for ejendomsadministratorer.

Der indføres autorisationspligt for ejendomsadministratorer samt effektivisering af reglerne for fradømmelse af retten til at forestå ejendomsadministration.

#### 10) Sanktioner og straf.

De nuværende bestemmelser om sanktioner og straf ved overtrædelse af lejelovgivningens bestemmelser bliver praktisk talt ikke brugt. Dette er på ingen måde udtryk for, at reglerne overholdes i bred almindelighed. Tværtimod er overtrædelse på en del punkter mere reglen end undtagelsen. Derfor foreslås, at bestemmelserne udvides, skærpes og effektiviseres.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

##### *Til §§ 1-6*

Kapitel 1 om lovens anvendelsesområde svarer til kapitel I i nugældende lejelov, suppleret med de relevante bestemmelser fra boligreguleringslovens kapitel I: Nugældende lejelov §§ 1-3 og nugældende boligreguleringslov §§ 1-4.

Forslagets § 1: Svarer til nugældende lejelovs § 1.

Forslagets § 2: Svarer til nugældende boligreguleringslovs § 2.

Forslagets § 3: Svarer til nugældende lejelovs § 2.

Forslagets § 4: Svarer til nugældende boligreguleringslovs § 4 a.

Forslagets § 5: Svarer til nugældende lejelovs § 3.

Forslagets § 6: Svarer til nugældende boligreguleringslovs § 4, stk. 4.

##### *Til §§ 7-13*

Kapitel 2 om lejeaftalen svarer til kapitel II i nugældende lejelov: Nugældende lejelov §§ 4-8.

Forslagets §§ 7-9: Er identiske med nuværende lejelovs §§ 4, 4 a og 5.

Forslagets § 10 er ny. Med denne paragraf indføres autorisationspligt for personer, der forestår ejendomsadministration.

Forslagets §§ 11-13: Er identiske med nuværende lejelovs §§ 6-8.

##### *Til §§ 14-23*

Kapitel 3 om mangler ved det lejede svarer til kapitel III i nugældende lejelov.

Forslagets §§ 14 til 23: Er identiske med nuværende lejelovs §§ 9-18.

##### *Til §§ 24-29*

Kapitel 4 om vedligeholdelse svarer til kapitel IV i nugældende lejelov, §§ 19-24.

##### *Til §§ 30-38*

Kapitel 5 om afsætning til vedligeholdelse og opretning svarer til kapitel III i nugældende boligreguleringslov: Nugældende lejelov §§ 63 a-63 c og nugældende boligreguleringslov §§ 18-22.

Bestemmelserne om afsætning af midler, fra BRL §§ 18 og 18 b, er her samlet i § 30, hvorefter § 31 fastsætter, at  $\frac{2}{3}$  af de til enhver tid gældende hensættelser skal bindes i Grundejernes Investeringsfond. Herudover er der kun foreslået få tekstmæssige ændringer. Dette er valgt for at lette sammenligningen med nugældende lovtekst, så de forholdsvis få indholdsmæssige ændringer lettere kan identificeres. Men det er forslagsstillernes opfattelse, at bestemmelserne i dette kapitel hører til de dele af lejelovgivningen, hvor det er mest tiltrængt med en tekstmæssig forenkling.

Forslagets § 30: Svarer i det væsentligste til nugældende boligreguleringslovs § 18.

Forslagets § 31: Svarer i det væsentligste til nugældende boligreguleringslovs § 18 b.