

*Til §§ 179-182*

Kapitel 21 om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen svarer til kapitel XIV i nugældende lejelov: Nugældende lejelov §§ 93-96.

*Til §§ 183-186*

Kapitel 22 om lejerens fraflytning svarer til kapitel XV i nugældende lejelov: Nugældende lejelov §§ 97-99 a.

*Til §§ 187-192*

Kapitel 23 om tilbudspligt svarer til kapitel XVI i nugældende lejelov: Nugældende lejelov §§ 100-105.

Det er forslaget formål at øge antallet af tilfælde, hvor tilbudspligten resulterer i lejernes overtagelse af den hidtidige udlejningsejendom.

Forslaget udvider tilbudspligten til at være generel for alle (ikke-almennyttige) boliglejemål.

De helt små ejendomme forudsættes overtaget som ejerboliger i stedet for andelsboliger. Formålet her er altså ikke at øge antallet af andelsboliger, men at sikre boligen en højere grad af ukrænkelighed: Hvis den hidtidige lejer både har vilje og evne til at købe på de aftalte betingelser, skal han have en ufravigelig ret til det. Udlejer/sælger holdes skadesløs.

*Til §§ 193-201*

Kapitel 24 om benyttelse af boliger svarer til kapitel VII i nugældende boligreguleringslov.

*Til §§ 202-203*

Kapitel 24 om udlejers pligt til at føre ventelister og kommunernes adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed svarer til kapitel VIII A i nugældende boligreguleringslov.

Med forslaget udvides den begrænsede adgang, der med nugældende boligreguleringslov består for kommunerne til at disponere over lejemål i visse private udlejningsejendomme til boligsociale formål. Udvidelsen består dels i, at adgangen udvides til at omfatte alle ejendomme med mere end 6 lejemål, og dels i, at der for disse ejendomme indføres pligt til at føre ventelister, der er omfattet af en vis offentlighed.

Forslagets § 202: Svarer til nugældende boligreguleringslovs § 63 a.

Forslagets § 203 præciserer, at bestemmelserne er præceptive.

*Til §§ 204-220*

Kapitel 26 om Huslejenævn og Boligret svarer til kapitel VI i nugældende boligreguleringslov og kapi-

tel XVIII i nugældende lejelov: Nugældende lejelov §§ 107-113 og nugældende boligreguleringslov §§ 35-44.

Forslagets §§ 204-213: Er identiske med nugældende boligreguleringslovs §§ 35-44.

Forslagets §§ 214 til 220: Er identiske med nugældende lejelovs §§ 107-113.

*Til §§ 221-222*

Kapitel 27 om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme svarer til kapitel XVIII A i nugældende lejelov: Nugældende lejelov §§ 113 a-113 b.

Forslaget indebærer en effektivisering af den nuværende LL kap XVIII A »Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme«.

Forslaget indeholder tre elementer:

- For det første udvides bestemmelserne fra kun at omfatte ejers egenadministration til også at omfatte fremmed administration af udlejningsejendomme.
- For det andet slettes kravene om »gentagne« eller »to gange« med hensyn til de i bestemmelserne anførte eksempler på lovovertrædelser/strafidømmelser. Det findes fuldt ud tilstrækkeligt at fastholde lovbestemmelsen om, at der skal være tale om »grov tilsidesættelse«, før retten kan gå ind og overveje fradømmelse af administrationsret.
- For det tredje indføres en adgang for domstolene til også at kunne fradømme administrationsret, når det kan konstateres godtgjort, at administrator har udvist vedvarende chikanerende adfærd over for beboere.

En sådan effektivisering findes nødvendig, idet der gennem mange år er konstateret alvorlige problemer med at få efterlevet lejelovgivningen i praksis. En væsentlig del af disse problemer kan henføres til en række ejendomsadministratorer, der kan betegnes som uetferretelige og/eller ukvalificerede til det administrationsarbejde, de har påtaget sig.

Forslagets § 221: Svarer til nugældende lejelovs § 113 a.

Forslagets § 222: Svarer til nugældende lejelovs § 113 b.

*Til §§ 223-224*

Kapitel 28 om andre bestemmelser svarer til §§ 115 a og 116 (kapitel XIX) i nugældende lejelov og til §§ 66 a og 67 (kapitel IX) i nugældende boligreguleringslov.