

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder følgende 4 delelementer:

- 1) Betaling for udlejerens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester uden for huslejen svarende til den gældende ordning vedrørende betaling til fællesantenne m.v.
- 2) Indførelse af en ordning med behandling af husordenssager ved huslejenævnene på det private område med udgangspunkt i den gældende ordning på det almene område. Den foreslåede ordning adskiller sig på visse punkter fra den almene ordning, som samtidig foreslås ændret i overensstemmelse hermed.
- 3) Ophævelse af udlejernes adgang til at opsiges lejerforholdet efter § 83, stk. 1, litra b, på grund af ombygning.
- 4) Muligheden for at varsle store lejeforhøjelser i pludselige spring begrænses for lejemål i ejendomme, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, samt pligt til oplysning om afkastberegning.

Ad 1. Betaling for forsyning med fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Baggrund for lovforslaget

I 1992 vedtog Folketinget med virkning pr. 1. januar 1993 en ændring af lejelovgivningen og andelsboligloven med det formål, at ændre betalingen af husleje og boligafgift således, at lejer og andelshaveres betaling for fællesantenne eller programforsyning udefra ikke længere var indeholdt i huslejen hhv. boligafgiften.

Baggrunden for ændringen, som indgik i årets finanslovsaftale, var et ønske om at synliggøre udgifterne til fællesantenne m.v. for beboerne, idet sådanne udgifter ikke fandtes at udgøre en del af det egentlige boligforbrug.

Udskillelsen af disse udgifter fik endvidere den virkning, at der ikke fremover ville kunne ydes boligstøtte til den del af boligudgiften, som vedrører udgifter til fællesantenne eller programforsyning udefra.

I tiden efter ovennævnte lovændring er der på IT- og teleområdet sket en betydelig udvikling, som bl.a. indebærer, at der nu i nogle tilfælde med fordel kan etableres fælles elektronisk kommunikationsnet, som giver beboerne mulighed for adgang til bredbåndstjenester eller andre elektroniske kommunikationstjenester (herunder telefoni). Disse nye adgangsformer skabes enten ved anlæggelse af et nyt net i ejendommen eller opgradering af det eksisterende fællesantenneanlæg. Etablering af denne form for fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan ske på udlejerens foranledning med den virkning, at udgiften til nettets etablering og drift kan indregnes i den enkelte beboers boligudgift. Denne form for forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester via et fælles elektronisk kommunikationsnet, som i dag kun ses i et begrænset omfang, må forventes i de kommende år at få en øget udbredelse.

På denne baggrund foreslås, at beboernes betaling til sådanne udgifter skal udskilles fra den egentlige boligudgift, idet udgifterne på samme grundlag som nævnt overfor vedrørende fællesantenner m.v. ikke findes at udgøre en naturlig del af det egentlig boligforbrug. De elektroniske kommunikationstjenester, som typisk leveres i disse interne elektroniske kommunikationsnet (bolignet) er bredbåndsadgang til internet og telefoni, og der vil i den nærmeste fremtid endvidere kunne ske egentlig forsyning med radio- og tv-signaler, ligesom bolignet i form af fællesantenneanlæg, der oprindeligt alene distribuerede radio- og tv-programmer, i stigende omfang anvendes som fælles adgang til internet og telefoni.

Det er ikke regeringens hensigt med nærværende lovforslag at modvirke udbredelsen af disse former for forsyning med avancerede elektroniske kommunikationstjenester, men det er på den anden side regeringens opfattelse, at betaling for sådanne ydelser bør synliggøres for den enkelte beboer i form af særskilt betaling ved siden af huslejen hhv. boligafgiften.

Samtidig udgår betalingen af den boligudgift, som lægges til grund ved beregning af boligstøtte – i lighed med det der i dag gælder vedrørende udgifter til fæl-