

## Bemærkninger til forslaget

Det voldsomme pres på boligmarkedet har de seneste år udløst store stigninger i priserne for leje af værelser. Det har i kombination med lejelovens mangelfulde beskyttelse af værelseslejere ført til en ganske uholdbar situation for lejere af enkeltværelser, idet de er tvunget til at betale voldsomme overpriser i leje.

Ganske vist kan en værelseslejer klage til huslejenævnet over lejens størrelse med sigte på at få lejen sat ned. Men eftersom en udlejer efter lejelovens regler kan opsig en værelseslejer med kun 1 måneds varsel, er denne klageadgang ingen reel hjælp for lejeren. Selv om lejeren får sat lejen ned ved huslejenævnet, er situationen den, at lejeren en måned efter kan stå på gaden uden bolig, fordi denne er blevet sagt op af udlejer. Og så er den pågældende husvild og på jagt efter et nyt værelse, for blot at rende ind i tilsvarende problemer.

De gældende bestemmelser i boligreguleringslovens §§ 32 og 33 giver, hvis opsigelsen skønnes foranlediget ved eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår, mulighed for, at huslejenævnet kan forkaste opsigelsens gyldighed. Ligeledes kan huslejenævnet, såfremt der er rejst en sag, bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

Men disse to bestemmelser anvendes yderst sjældent. Det skyldes, at huslejenævnene er yderst tilbageholdende med at tvinge parterne til at bo sammen, da udlejning af enkeltværelser ofte betyder et tæt samvær udlejer og lejer imellem.

Herudover kan udlejer efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 34 straffes med bøde, hvis udlejer opkræver en højere leje end tilladt. Dette forudsætter imidlertid efter gældende retspraksis, at det kan påvises, at udlejer med forsæt har opkrævet en højere leje end tilladt. Denne bestemmelse kan derfor i praksis kun anvendes i de situationer, hvor huslejenævnet har været inde at fastsætte en leje, og derfor er denne bestemmelse ofte ikke anvendelig i praksis.

Endelig gælder ovennævnte beskyttelse kun i regulerede kommuner. Lejere af enkeltværelser i uregulerede kommuner mangler helt denne beskyttelse.

Situationen er derfor således, at værelsesudlejerne reelt har et tagselvord. Taberne er de unge og de akut boligsøgende! Dem er der mange af i en tid, hvor der virkelig er mangel på udlejningsboliger.

Der er derfor efter Socialdemokraternes opfattelse behov for meget hurtigt at regulere reglerne på området, så det sikres, at lovgivningen yder værelseslejerne en rimelig beskyttelse imod værelsesudlejerne, der kræver ublu leje, og som udnytter den bestående boligmangel.

Socialdemokraterne foreslår, at dette sker ved følgende stramninger af lovgivningen:

### *1. Opsigelsesvarslet for værelseslejere forlænges fra 1 måned til 3 måneder.*

Dette vil sikre, at udlejning af værelser varetages af seriøse udlejerne. Det er vigtigt at være opmærksom på, at en udlejer, såfremt en lejer misligholder sine forpligtelser, efter gældende regler kan hæve lejemålet til fraflytning straks.

### *2. Udlejer skal kunne idømmes bøde, hvis der kræves en væsentlig højere leje end tilladt, og uanset om huslejenævnet tidligere har afsagt kendelse om lejens størrelse.*

Dette vil sikre, at udlejer ikke udnytter boligmangel til »at presse citronen«.

### *3. Huslejenævnet skal forpligtes til på forespørgsel at oplyse udlejer om niveauet for rimelig leje ved værelsesudlejning og ved forbedringer af lejemålet.*

Som led i disse opstramninger finder Socialdemokraterne det også rimeligt at sikre, at udlejning af værelser kan ske på en tryk og forudsigelig måde for værelsesudlejerne. Reglerne skal derfor ændres, så det sikres, at udlejerne kan spørge huslejenævnet om, hvad niveauet er for rimelig leje ved værelsesudlejning, ligesom en tilsvarende forespørgselsret er gennemført ved fastsættelse af lejen efter gennemgribende forbedringer af lejemålet. Dermed vil en værelsesudlejer til hver en tid inden fastsættelse af leje kunne