

Til lovforslag nr. L 78 B. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 2. juni 2004*)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, § 2 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 1 i lov nr. 399 af 28. maj 2003, § 1 i lov nr. 1219 af 27. december 2003 og § 6 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Ønsker udlejer en opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt i aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 7, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

2. I § 27, stk. 1, ændres »litra g, h og k« til: »litra g-i og l«, og i stk. 2 indsættes efter »lejede«: », jf. § 79 a«.

3. Overskriften til *kapitel XII A* ændres til:

»Behandling af sager ved huslejenævne om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden«.

4. Efter § 79 indsættes efter overskriften:

»§ 79 a. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerens i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejerens udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forræelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 6) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejerens vanrøgtter det lejede.
- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.