

give lejerne større muligheder for at overtage de private udlejningsejendomme.

Det er forudsat, at udlejer af den indbetalte leje henlægger 15 pct. af lejen til udvendig vedligeholdelse, såfremt ejendommen er taget i brug før 1. 1. 1951 og 10 pct. af lejen, såfremt ejendommen er taget i brug efter 1. 1. 1951. Det er ligeledes forudsat, at udlejer hensætter 1 pct. af 15. almindelige vurdering til opretningskontoen, såfremt ejendommen er taget i brug før 1. 1. 1964. Det er endelig forudsat, at udlejer hensætter til indvendig vedligeholdelse i overensstemmelse med de nugældende regler i lejelovens § 32, stk. 3. I modsætning til de nugældende regler skal udlejers ovennævnte forpligtelser gælde alle lejemål, uanset om det er beboelses-, værelses- eller erhvervslejemål, og uanset hvor i landet ejendommen er beliggende.

Ingen lejeforhøjelse kan gennemføres uden huslejenævnets godkendelse. Bestemmelsen svarer i pricip til § 10, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 1966.

Den lange sagsbehandlingstid ved huslejenævne har givet anledning til mange problemer. Det foreslås derfor, at udlejers krav om lejeforhøjelse bortfalder, såfremt huslejenævnet ikke inden 8 uger har godkendt kravet. Da udlejers muligheder for at kræve lejeforhøjelse er væsentlig indskrænket, skulle bestemmelsen ikke give anledning til administrative problemer for nævnene.

Til nr. 3

Utallige fupmoderniseringer og moderniseringer mod lejernes ønsker er blevet gennemført i de senere år. Forslaget vil betyde et effektivt stop for disse moderniseringer.

Et flertal af lejerne skal godkende såvel forbedringen som den forhøjelse, forbedringen vil medføre. Udlejer skal derfor fremkomme med dels en redegørelse for selve forbedringen, dels en beregning over, hvad forbedringen vil koste på grundlag af indhentede tilbud. Udlejer vil ikke kunne kræve forhøjelser, der ligger ud over, hvad et flertal af lejerne har godkendt.

Til nr. 4

Alle lejere, uanset hvor i landet de bor, skal have adgang til at få behandlet ethvert spørgsmål vedr. lejemål om hus eller husrum for huslejenævne som 1. instans.

Behandlingen af en sag ved huslejenævne er både nemmere og billigere end ved domstolene. Hensynet til lejers og udlejers retssikkerhed taler ikke for at henlægge kompetencen til domstolene

fremfor til huslejenævne. Derfor foreslås det, at huslejenævne får tillagt kompetence til at behandle alle spørgsmål vedr. lejemål om hus eller husrum som 1. instans.

Ved boligforliget af 1974 afskaffedes bestemmelsen om, at huslejenævne medindstævnes, når huslejenævnets afgørelse blev indbragt for boligretten. Herved blev det materiale, som huslejenævnet havde bygget sin afgørelse på, ikke fremlagt i boligretten, hvilket har betydet en svækkelse af lejernes stilling i boligretten. Efter forslaget genindføres den før 1. 7. 1975 gældende regel om, at huslejenævnet medindstævnes, når nævnets afgørelse indbringes for boligretten.

Til nr. 5

Forslaget indebærer, at fordelingen af lejligheder sker efter sociale kriterier, nemlig husstandens boligbehov, og ikke som i dag, hvor husstandens økonomiske forhold er afgørende for opnåelse af en lejlighed.

Forslaget indebærer endvidere, at det er bolig-anvisningsudvalget – og ikke udlejer – der alene afgør, hvem der er berettiget til at flytte ind i lejligheden. Forslaget indebærer i modsætning til i dag, at alle beboelseslejligheder og alle værelser, der bliver ledige, skal anmeldes til boliganvisningsudvalget. Dette vil være af væsentlig betydning i forbindelse med gennemførelse af den hårdt tiltrængte byfornyelse af især de ældre bydele.

Boliganvisningsudvalget må for at sikre en effektiv anvisning oprette et register, hvor personer, der søger lejlighed eller værelse i kommunen, kan henvende sig for at blive optaget. Kriterierne for boligberettigelse fastsættes af kommunen. Boliganvisningsreglerne gælder ikke erhvervslejemål. Udlejer kan dog ikke udleje et erhvervslejemål, forinden det er godkendt af lejerne eller deres repræsentanter.

Boliganvisningsudvalgets adgang til ved fogden at lade en berettiget husstand indsætte i lejligheden svarer til den adgang, kommunalbestyrelsen i dag har til at lade en lejer indsætte i en ledig lejlighed efter § 64 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Til nr. 6

Forslaget betyder en væsentlig udvidelse af lejernes bytteret. Alle lejere har bytteret, såfremt de af boliganvisningsudvalget er godkendt til lejligheden.

Udlejer har ingen indflydelse på lejernes ret til at bytte.