

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Nærværende forslag indeholder en række enkeltstående ændringer.

På baggrund af debatten i pressen i efteråret 1982 om mellemmand ved udlejning rettede Lejernes Landsorganisation henvendelse til boligministeren med forslag om, at lejelovens regler om mellemmand blev ophævet mod, at dusorbestemmelsen blev skærpet. Nærværende forslag er en konsekvens heraf.

Herudover foreslås beboerrepræsentanternes stilling, også i kommuner uden huslejeregulering, styrket. I teorien har det været diskuteret, hvilke retsvirkninger det har, at en udlejer ikke iagttager bestemmelsen i lovens § 66 om at rådføre sig med beboerrepræsentanterne, før visse foranstaltninger iværksættes. Det foreslås derfor, at overholdelsen af reglen i § 66 gøres til en betingelse for bl.a. gennemførelse af lejeforhøjelser, herunder lejeforhøjelser for forbedringer.

Ved ændringen af lejelovens regler om varmebetaling i foråret 1982 fik en udlejer pligt til at lade de udgifter, der ikke vedrører brændselsforbruget, indgå i lejen i tilfælde, hvor der fra et fjernvarmeværk blev foretaget opdeling af henholdsvis udgifter til brændselsforbrug og driftsudgifter. I praksis har denne bestemmelse givet udlejere problemer, idet fjernvarmeværkerne forhøjer driftsudgifterne med kortere varsel end lejelovgivningens varslingsregler. Hertil kommer, at for flere kollektive varmforsyningsanlæg, herunder de københavnske fjernvarmeværker, er en del af driftsudgifterne afhængige af brændselsforbruget. Ved åcontobetalingerne oplyses det ikke overfor brugeren, hvad der er brændselsudgift og hvad der er driftsudgift.

De endelige driftsudgifter ved varmeleverance kendes først efter varmeårets udløb. Da en udlejer hverken er berettiget eller forpligtet til efterfølgende at regulere posterne i det budget, der har dannet grundlag for lejebetalingen i den forløbne periode, bliver det tilfældigt, om han eller lejerne har fordel af den foretagne budgettering.

Da denne situation, som bl.a. skyldes omlægning i fjernvarmeværkernes opkrævningsmetode inden for det sidste år, er uheldig, foreslås at al betaling for leverancer fra kollektive varmforsyningsanlæg sker over varmeregnskabet.

Som konsekvens af naturgassens indførelse foreslås lovens §§ 36 og 61 ændret således, at disse bestemmelser omfatter alle kollektive varmforsyningsanlæg.

Endelig foreslås reglen om fremlejeafgift i lovens § 69 ophævet for at fremme lejeres interesse i at udleje værelser, f.eks. til unge under uddannelse.

Der henvises iøvrigt til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

For så vidt angår de økonomiske og administrative konsekvenser for stat eller kommune henvises til det samtidig hermed fremsatte forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1 og 16

I lejelovens § 106 har det været fastsat, at advokater og ejendomsmæglere samt andre med den dertil krævede autorisation kunne udøve erhvervs-mæssig virksomhed som mellemmand.

Denne bestemmelse foreslås nu ophævet samtidig med, at § 6 skærpes, således at det ikke er tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lederen eller at betinge sig, at denne indgår anden retshandel i forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt.

Det vil dog stadig være tilladt at kræve vederlag i forbindelse med formidling samt for den efterfølgende afståelse af et forretningslejemål.

Endvidere ønskes den ubetingede tilbagebetalingspligt opretholdt.

Endelig ønskes, med baggrund i den foreslåede ophævelse af § 106, indført en sanktionsbestemmelse i § 6, hvorefter der, som beskyttelse for lejerne i tilfælde af overtrædelse af stk. 1, åbnes mulighed for at straffe med bøde eller hæfte, medmin-