

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Baggrunden for lovforslaget.

Den eksisterende opdeling af lejelovgivningen i lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene skete i forbindelse med boligforliget i 1966. Det princip, som man i dag kender om omkostningsbestemt leje i privat udlejningsbyggeri, blev indført i boligreguleringsloven i 1975.

Med virkning fra 1. januar 1980 gennemgik begge love en revision, men i de senere år har der været et stadig hyppigere gentaget ønske om ændringer af lejelovgivningen.

På denne baggrund førte Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation efter opfordring fra boligministeren i 1984 en lang række forhandlinger både indbyrdes og med boligministeriet med henblik på at opnå en forenkling af lejelovgivningens komplicerede tekniske regler.

Bortset fra spørgsmålet om beregning af ejernes afkast af ejendommen nåede organisationerne frem til et forslag til en revision af lejelovgivningen, der udover at være en sammenskrivning og forenkling af gældende regler også på flere væsentlige punkter betød en markant afvigelse fra eksisterende bestemmelser.

Af de hovedprincipper, der lå til grund for organisationernes forslag kan fremhæves følgende:

- Lovforslaget omfatter alene rene beboelseslejemål og blandede beboelses- og erhvervslejemål.
- Der foreslås huslejeregulering i hele landet.
- »Småhuse«, dvs. ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder foreslås omfattet af et særligt kapitel med enklere og mindre formalistiske regler i forbindelse med lejefastsættelse.
- Der foreslås indført omkostningsbestemt leje i alle kommuner med fastsættelse af normtal for visse budgetposter.
- Mulighed for fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.
- Generelt krav om forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af forbedringsarbejder, der medfører huslestigning på over 15 kr. pr. m², adgang til

- at optage mindre moderniseringer (under 15 kr. pr. m²) som en engangsudgift på driftsbudgettet.
- Binding af samtlige vedligeholdelseshensættelser på en konto i Grundejernes Investeringsfond.
- Udvidelse af adgangen til beboerrepræsentation.
- Ændret ankesystem baseret på huslejenævn i samtlige kommuner, oprettelse af ankenævn og begrænsning af domstolsafgørelse.

Spørgsmålet om ændring af bestemmelserne om afkast til ejere af udlejningsejendomme kunne organisationerne som nævnt ikke blive enige om.

Da de foreslåede ændringer på området vil berøre op imod 1 mill. lejere i den private udlejningssektor, der omfatter 400.000 boliger, eller nogenlunde det samme som den almenyttige boligmasse, fandt boligministeriet det naturligt at give involverede organisationer og foreninger m.v. lejlighed til at udtale sig om forslaget, forinden dette blev lagt til grund for udarbejdelse af boligministeriets forslag om en ny lejelovgivning.

På baggrund af de indkomne fyldige – og i nogle tilfælde ganske kritiske – høringssvar har boligministeriet udarbejdet nærværende lovforslag, der – selvom det på nogle væsentlige punkter fraviger de hovedprincipper, der var indeholdt i organisationernes forslag – dog i vidt omfang bygger på de tanker og forslag, der lå til grund for forslaget.

Der er ved lovforslagets udarbejdelse lagt stor vægt på, at principperne om størst mulig kommunal medindflydelse sikres, således at det fortsat er den enkelte kommune, der afgør, om der skal være huslejeregulering for større ejendomme, ligesom kommunen afgør om reglerne om benyttelse af boliger skal gælde.

Samtidig har man ved lovforslaget søgt at rette op på de skævheder, der viste sig at blive resultatet af de ændringer af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der blev vedtaget umiddelbart inden Folketinget tog på sommerferie i maj 1986.

Dette gælder navnlig det forhold, at der ved lov nr. 300 af 4. juni 1986 om ændring af lov om leje blev tillagt lejeren af en beboelseslejlighed ret til at lade sin lejlighed indgå som bytte med en lejer