

eller ejer af en anden bolig, herunder også parcelhuse og ejerlejligheder.

Denne bestemmelse indebærer bl.a., at en lejer, f.eks. af en lejlighed i det almennyttige byggeri, kan lade overdragelsen af sit lejemål indgå i forbindelse med fastsættelsen af vilkårene ved en ejendomshandel og således opnå en økonomisk fordel.

Herudover medfører bestemmelsen, at ejeren af en udlejet ejerlejlighed kan risikere ikke i fremtiden at kunne disponere over lejligheden, uanset denne er erhvervet forud for lejemålets indgåelse, f.eks. med henblik på egen beboelse på et senere tidspunkt.

Da hensigten med den i maj 1986 gennemførte lovændring ifølge lovforslagets bemærkninger alene var at ligestille beboelseslejemål i ejerlejligheder med øvrige beboelseslejemål i henseende til bytteret, forslås det, at lejere af ejerlejligheder skal have ret til at lade deres bolig indgå som bytte, såfremt de boede i lejligheden på det tidspunkt, hvor ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder og derfor kan have haft berettiget forventning om at have en sådan bytteret.

Med lovforslaget søges der ligeledes rettet på de ved lov nr. 301 af 4. juni 1986 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene vedtagne bestemmelser om lejefastsættelse og nedlægelse af enkeltværelser, idet det vil kunne frygtes, at de vanskeligheder, som bestemmelserne medfører, med hensyn til legeberegning, administration og indberetningspligt vil betyde, at udbudet af enkeltværelser reduceres.

Hertil kommer nogle mindre justeringer og præciseringer i de nævnte love af teknisk karakter.

Udover forslag til lov om leje af boliger m.v. har boligministeriet udarbejdet forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v., hvori indgår bestemmelser vedrørende leje af lokaler, der ikke er omfattet af nærværende lovforslag, herunder navnlig erhvervslokaler. Ved lovforslaget, der fremsættes samtidig med dette lovforslag, er der i videst muligt omfang skabt overensstemmelse mellem de regler som er fælles for beboelseslejemål og andre lejemål.

2. Lovforslagets indhold.

Lovforslaget forudsætter, at lands- eller landsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og landsomfattende sammenslutninger af foreninger af lejere af beboelseslejligheder fremtidig regelmæssigt inddrages i fastsættelse af en lang række normaltakster og

udarbejdelse af skemaer, blanketter m.v., hvis anvendelse skulle begrænse antallet af formalitetsindsigelser, samtidig med at f.eks. varsling af lejeforhøjelse i de regulerede områder gøres lettere forståelig for borgerne.

På følgende væsentlige punkter foreslås ændringer i forhold til den eksisterende lejelovgivning:

I. Anvendelsesområde.

Lovens anvendelsesområde begrænses til beboelseslejemål, forstået som egentlige beboelseslejligheder samt blandede erhvervs- og beboelseslejligheder.

Lejelovgivningen er traditionelt en lovgivning, der har til hensigt at beskytte den svageste part i lejeforholdet, nemlig lejeren. Den beskyttelsesinteresse, som lejelovgivningen er udtryk for, er stærkest for så vidt angår beboelseslejemål, og det er derfor fundet hensigtsmæssigt, også under hensyn til forenklingsbestræbelserne og de ændrede lejefastsættelsesprincipper, at udskille erhvervslejemålene fra lejelovgivningen og gøre dem til genstand for regulering i en særlig lov.

Da den ovenfor nævnte beskyttelsesinteresse heller ikke findes at være til stede for boliger, der kun benyttes til sommer- og fritidsformål, er det også i loven præciseret, at disse ikke fremtidig er omfattet.

II. Omkostningsbestemt leje.

De gældende regler hvorefter den enkelte kommune afgør, om den ønsker, at reglerne om huslejeregulering og dermed omkostningsbestemt leje skal finde anvendelse i kommunen, opretholdes. Efter forslaget skal reglerne om omkostningsbestemt leje dog kun finde anvendelse for lejeforhold i ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder, jfr. iøvrigt IV.

Lovforslaget bryder endvidere med de hidtidige principper om omkostningsbestemt leje, idet der dels kun kan varsles én gang om året og dels skal ske en regulering af eventuelt overskud/underskud ved ejendommens drift, således at lejerne i realiteten kommer til at betale driftsudgifterne ved ejendommen, men på den anden side heller ikke mere end driftsudgifterne.

Det grundlag, den omkostningsbestemte leje udarbejdes på, ændres også for ejendomme, der indeholder både beboelses- og erhvervslejemål, idet den omkostningsbestemte leje fremtidigt beregnes på grundlag af udgifterne for beboelseslejemålene, således at lejen principielt skulle være den samme for tilsvarende beboelseslejemål, og ikke