

føre en årlig lejeforhøjelse på over 25 kr. pr. m², kan indhentes en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af en lejeforhøjelse. Det har været et stærkt ønske både fra grundejer- og fra lejerside før en forbedrings gennemførelse at få tilvejebragt et klart grundlag for, hvilken lejeforhøjelse forbedringen kan medføre. Lejernes ønske er selvsagt begrundet i ønsket om at vide, hvad den fremtidige leje vil blive, mens grundejernes ønske er begrundet i den hidtidige usikkerhed med hensyn til, hvad huslejenævnet vil godkende for en forbedring, såfremt der skal ske fradrag i de faktiske udgifter, f.eks. for sparet vedligeholdelse. For så vidt angår mindre forbedringer foreslås det, at forbedringer, hvortil udgifterne udgør under 25 kr. pr. m², kan optages i budgettet med et engangsbeløb.

X. Lejerrepræsentation.

Efter lovforslaget er adgangen til at etablere lejerrepræsentation indskrænket til at omfatte alle ejendomme med over 6 beboelseslejligheder mod hidtil ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder. Repræsentanterne kaldes fremtidig lejerrepræsentanter. Samtidig er betingelserne for etablering af lejerrepræsentation lempet, således at det alene kræves, at et flertal af de fremmødte på et beboermøde ønsker, at der etableres en lejerrepræsentation. Lejerne skal dog på udlejerens begæring ved en underskriftsindsamling dokumentere at et flertal eller mindst 50 pct. af lejerne ønsker etablering af lejerrepræsentation.

XI. Opsigelse.

Bestemmelsen om udlejers adgang til at opsigte lejere foreslås udvidet, således at det i videre omfang gøres muligt at opsigte lejere, der generer andre beboere.

Det præciseres endvidere i bemærkningerne til forslagens enkelte bestemmelser, at udvidelsen ikke kan anvendes på den situation, hvor en blind- eller svagsynet - lejer har en førerhund.

3. Ikrafttræden.

Det foreslås at loven træder i kraft 1. januar 1988 dog således, at der forinden kan fastsættes normaltalt og varsles lejeregulering.

4. Administrative og økonomiske konsekvenser.

Det har ved lovens udformning været tilstræbt at forenkle en del af bestemmelserne og procedurerne. På denne baggrund forventes loven ikke at medføre en forøget administration for de primærkommuner, som i forvejen har huslejeregulering.

Generelt vil lovforslaget, i det omfang det medfører lejeforhøjelser som følge af ændring i fordelingsgrundlaget mellem erhverv og beboelse eller øgede vedligeholdelseshættelser også bevirke en forøgelse af de statslige og kommunale udgifter til individuel boligstøtte.

Det forventes at lovforslagets virkninger på lejeniveauet bliver meget begrænsede.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Til § 1

Bestemmelsen fastslår lovens anvendelsesområde. Stk. 1, 3 og 5 svarer til § 1, stk. 1 og 2, og § 3 i den gældende lejelov, idet det i stk. 1 er præciseret, at loven alene gælder for udlejning til helårsbeboelse. Udlejning af ferieboliger vil herefter typisk ikke være omfattet af lejelovgivningen.

I bestemmelsens stk. 2 er en beboelseslejlighed søgt defineret således, at der herved i lighed med, hvad der er gældende i henhold til lov om individuel boligstøtte, forstås et eller flere beboelsesrum med køkken, som lejeren og dennes husstand i forhold til udlejer har den udelukkende brugsret til.

I bestemmelsens stk. 4 er det fastsat, at når en lejekontrakt omfatter både en selvstændig beboelseslejlighed og et erhvervslokale, skal hver af disse enheder, uanset bestemmelsen i stk. 3, betragtes som henholdsvis beboelse og erhverv. Baggrunden herfor er, at det findes urimeligt, at det forhold, at sådanne lejligheder og lokaler tilfældigvis udlejes på samme kontrakt, medfører en samlet lejefastsættelse som for beboelseslejemål og hermed en konkurrenceforvriddning i forhold til andre erhvervslokaler.

Til § 2

Bestemmelsen fastslår hvad loven ikke gælder for og svarer til den gældende lejelovs § 1, stk. 3, og § 2. Stk. 2, nr. 1, er ny og det fastsættes heri, at rene erhvervslejemål ikke er omfattet af reglerne i lejeloven. Om begrundelsen herfor henvises til pkt. 2, I, under de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til §§ 3-5

Bestemmelserne svarer til §§ 1-3 i den gældende boligreguleringslov.

Til §§ 6 og 7