

Det foreslås, at stk. 2 i den gældende § 100 ophæves, dels som en konsekvens af lovens opdeling i småejendomme og større ejendomme, dels fordi sondringen mellem blandede og rene beboelsesejendomme har medført, at lejere i ejendomme med et vist antal beboelseslejligheder og kun et enkelt erhvervslejemål, fx en garage, ikke skal have ejendommen tilbudt ved salg. Dette forekommer urimeligt i forhold til tilbudspligtens indhold iøvrigt.

Endvidere foreslås det, at fristen i den gældende lejelovs § 103 ændres til 8 uger mod hidtil 6 uger.

#### *Til kapitel 20*

Kapitlet svarer med visse ændringer til den gældende boligreguleringslovs kapitel VII om benyttelse af boliger. Om baggrunden for at enkeltværelser ikke er medtaget henvises til pkt. 1 i de almindelige bemærkninger.

#### *Til § 156*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 45, idet det dog er præciseret, at reglerne i kapitlet kun gælder for beboelsesrum med selvstændigt køkken, som kun lejerer har brugsret til. Videre foreslås i overensstemmelse med nyere lovgivningspraksis, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter kapitlet ikke administrativt kan påklages. Domstolene bliver herved kompetente til at tage stilling til skønsspørgsmål.

#### *Til §§ 157 og 158*

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 46 og 47 med visse redaktionelle ændringer. Bl.a. er den gældende lovs § 47, stk. 2, om udlejning af en beboelseslejlighed som enkeltværelser nu medtaget i § 157, stk. 4.

#### *Til § 159*

Den foreslåede bestemmelse svarer til den gældende lovs § 50. Dog foreslås, for at harmonisere kapitlets regler, at den gældende bestemmelses stk. 2 bortfalder. Der vil herefter gælde ensartede regler – nemlig reglerne i § 162 – for de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen nægter samtykke på ansøgning i henhold til kapitlets bestemmelser.

Endvidere er det i stk. 3 præciseret, at man ikke ved at opretholde en ulovlig nedlæggelse af en bolig i mere end 5 år kan bringe denne bolig ud af bestemmelsens anvendelsesområde.

#### Til § 160

Bestemmelsen vedrører som den gældende lovs § 48 den situation, at en bolig, der hidtil har været benyttet til helårsbeboelse, er eller bliver ledig, det vil sige, at den ikke er udlejet eller ikke benyttes til beboelse.

I det foreslåede stk. 1 er præciseret (jfr. den gældende lovs § 49, stk. 1), at en bolig ikke anses for ledig, når den hidtidige bruger – det vil sige ejer, andelshaver eller lignende – er midlertidigt fraværende af de i loven nævnte grunde.

Det foreslås, at stk. 2 om ejerens pligt til at anmelde ledige lejligheder efter lovens § 48, stk. 2, opretholdes.

Det foreslås i stk. 3, at kommunalbestyrelsen får ret til dels som hidtil at anvise en lejlighedssøgende, dels til selv at indtræde i lejemålet. Hvis kommunalbestyrelsen selv indtræder i lejemålet, kan den vælge at fremleje lejligheden til en lejlighedssøgende, uden at lovens almindelige betingelser for fremleje behøver at være opfyldt, eller efter en periode at overdrage lejemålet på uændrede vilkår til en lejlighedssøgende. Kommunen kan kun udleje en gang. Når lejerer fraflytter bortfalder kommunens lejemål.

Baggrunden for forslaget er de problemer, som nogle kommuner i praksis har haft med at anvise lejlighedssøgende til en ledig lejlighed, fordi lejevilkårene, herunder specielt lejen, har været urimelige. Kommunalbestyrelsen har herefter som lejer mulighed for at indbringe sager om lejevilkårene for huslejenævnet.

Ejeren kan, som efter den nugældende lov, efter stk. 5 få en yderligere frist ud over 6 uger, før tvangsudlejning finder sted, såfremt han godtgør, at han har indgået aftale om senere overdragelse, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig på grund af ombygning.

Som nyt stk. 6 er foreslået, at reglerne om tvangsudlejning ikke finder anvendelse for ejere, der er fraflyttet deres tidligere bolig, og som trods rimelige forsøg herpå ikke har kunnet sælge boligen inden fristens udløb. Denne frist er samtidig forlænget til 12 uger.

Forslaget skyldes, at typiske ejere af énfamiliehuse og ejerlejligheder, der på grund af økonomiske vanskeligheder ikke har mulighed for at blive boende i ejerboligen, ofte vil have vanskeligt ved at sælge en sådan bolig inden for den angivne frist. Det findes ikke rimeligt, at sådanne ejere skal pådrages yderligere økonomiske vanskeligheder gennem en tvangsudlejning efter stk. 3.