

Til § 161

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 49.

Til § 162

I stk. 1 foreslås som noget nyt, at kommunalbestyrelsens samtykke i lighed med reglen i stk. 3 anses for meddelt, hvis kommunens svar på ansøgningen ikke foreligger inden 12 uger efter, at ansøgningen er modtaget.

Bestemmelsens stk. 2 og 3 svarer til den gældende lovs § 51.

Til § 163

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 52.

Til § 164

For at kommunens administration af reglerne i dette kapitel kan blive så effektiv som muligt, foreslås det, at kommunalbestyrelsen får hjemmel til at indhente nødvendige oplysninger vedrørende en ejendom og de enkelte lejemaal, f.eks. – til brug for anvisning til en lejlighedssøgende – oplysninger om en boligs størrelse, standard samt økonomi.

*Til kapitel 21**Til § 165*

Det foreslås, at fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme alene skal kunne ske i forbindelse med dom for strafbart forhold. Om baggrunden herfor henvises til de betænkeligheder af retssikkerhedsmæssig karakter, der er givet udtryk for i bemærkningerne til det af justitsministeren den 7. oktober 1986 fremsatte forslag til lov om ændring af straffeloven og retsplejeloven (L 34). Dette forslag vil, såfremt det vedtages, også omfatte administratorer af udlejningsejendomme.

Til § 166

Bestemmelsen svarer til § 113 b i den gældende lejelov.

Til kapitel 22

De såkaldte småejendomme, det vil sige ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder, er ikke umiddelbart omfattet af lovens regler om omkostningsbestemt leje, og hensættelse til udvendig vedligeholdelse. Nærværende kapitel præciserer de særlige regler herom, der er gældende for de mindre ejendomme. Begrundelsen for særregler for

disse ejendomme, der omfatter ca. 75.000 lejligheder, er, at mange udlejere af mindre ejendomme ikke med rimelighed kan forventes at have den fornødne administrative erfaring til at opfylde den række formelle krav, der er knyttet til reglerne om omkostningsbestemt leje. Reglerne i kap. 2-6, 9, 10, 12, 14, 16-18, 20 og 21 gælder i deres helhed for småejendomme. Reglerne i kap. 1, 7 og 15 gælder i det omfang, der ikke i de enkelte bestemmelser er gjort undtagelse for småejendomme. Kap. 8, 11, 13 og 19 gælder ikke for småejendomme. Ved forslaget § 169, stk. 2, er det dog fastsat, at § 102 i kap. 13 om forhåndsgodkendelser af forbedringer også gælder for lejeforhold omfattet af kap. 22.

Til §§ 167-169

I relation til lovens enkelte bestemmelser er det anført, hvis reglerne om småejendomme, det vil sige ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder, ikke finder anvendelse. Det er også tilfældet for så vidt angår reglerne i kap. 8 (omkostningsbestemt leje).

Umiddelbart skulle reglerne i kap. 9 herefter gælde. Det foreslås imidlertid, at der ved afgørelse af størrelsen af det lejedes værdi skal ske en sammenligning med lejen i de ejendomme i kommunen, der har mere end 6 beboelseslejligheder. I kommuner med huslejeregulering vil sådanne ejendomme være omfattet af princippet om omkostningsbestemt leje.

For at hindre, at ejeren, for at omgå systemet om lejefastsættelse efter kapitel 8, udmatrikulerer sin ejendom, så han får 2 eller flere småejendomme, foreslås det i § 217, at kun småejendomme, der eksisterer ved udgangen af oktober 1986 eller senere opføres som sådanne, er omfattet af reglerne i dette kapitel.

Som det er tilfældet i den indtil 1. juli 1986 gældende lovgivning, foreslås, at lejefastsættelsen for enkeltværelser sker som i de uregulerede områder, idet der også for disse skal tages hensyn til lejeniveauet i kommunen iøvrigt.

Endelig er i de regulerede områder huslejenævnet kompetent til i småejendomme at afgøre de tvister, som nævnet iøvrigt er kompetent til at afgøre mellem lejer og udlejer i de regulerede kommuner, f.eks. for så vidt angår vedligeholdelse.

*Til kap. 23**Til §§ 170-172*

Bestemmelserne vedrørende Grundejernes Investeringsfond svarer til den gældende boligregule-