

»Stk. 4. Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.«

Af boligministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 3

12) Datoen »1. april« ændres til: »15. april«.

### Bemærkninger

Til nr. 1

Ændringsforslaget tilsigter udtrykkeligt at fastslå, at der ved bedømmelse af det lejedes værdi i lejemål omfattet af den almindelige lejeregulering ikke kan tages hensyn til lejens størrelse og øvrige vilkår i lejemål omfattet af lovforslaget. Disse sidstnævnte lejemål kan således ikke indgå i sammenligningsgrundlaget for lejefastsættelsen i øvrige lejemål.

Til nr. 2

Det foreslåede 1. pkt. svarer til det fremsatte lovforslag.

I ændringsforslagets 2. pkt. er forslaget begrænset til at gælde de tilfælde, hvor lejligheden tidligere har været beboet af udlejer, eller hvor udlejer som panthaver har erhvervet den som led i retsforfølgning mod ejendommen. Baggrunden herfor er, at det ikke findes rimeligt, at f.eks. ejere af udlejede ejerlejligheder, når en ejerlejlighed bliver ledig, skal kunne overdrage ejerlejligheden – f.eks. til et anpartsselskab, som ejes eller kontrolleres af ejeren – med den konsekvens, at køberen ikke skal være underkastet de hidtil gældende regler om lejeregulering. På tilsvarende måde findes det ikke rimeligt, at en panthaver, som overtager en ejendom på tvangsauktion, skal kunne overdrage ejendommen til personer, som ved udlejning ikke er underkastet den almindelige lejeregulering. I så fald må det befrygtes, at nogle af sådanne købere vil gøre udlejning af de pågældende ejendomme til et egentligt erhverv og i denne forbindelse misbruge den fri adgang til lejefastsættelse, som lovforslaget åbner mulighed for.

Baggrunden for det foreslåede 3. pkt. er omtalt i forbindelse med bemærkningerne til ændringsforslag nr. 7.

Til nr. 3, 4, 8 og 9

Af tidsmæssige grunde foreslås det at udskyde lovens ikrafttrædelsestidspunkt til den 15. april 1991, således at loven kommer til at gælde for tidsbestemte lejeaftaler, der indgås efter den 14. april 1991 og udløber senest den 31. december 1994.

Til nr. 5 og 10

Den foreslåede tilføjelse »med tilhørende sædvanlige udenomsrum« er ikke udtryk for en nydannelse, men alene en udtrykkelig angivelse af den normale forståelse af begrebet »beboelseslejlighed« på lejelovgivningens område, hvorefter der til en beboelseslejlighed jo godt kan være tilknyttet sædvanlige udenomsrum, f.eks. pulterrum.

Den foreslåede bestemmelse omfatter således kun ejendomme med to beboelseslejligheder og ikke ejendomme, hvor der herudover befinder sig erhverv eller udlejede enkeltværelser.

Til nr. 6

Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 1.

Til nr. 7

For så vidt angår de 2 første punktummer henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 2.

Til ændringsforslagets 3. pkt. bemærkes følgende:

Lovforslagets § 15 a, stk. 1, 2. pkt., har følgende indhold: »Aftaler om lejeforhøjelser indgået ved lejeforholdets begyndelse kan gennemføres uden yderligere varsel.« Denne regel åbner adgang til at indgå aftaler om lejeforhøjelser uden nogen som helst begrænsninger. Efter lovforslagets regel vil en udlejer i lejeaftalen kunne indsætte en adgang til lejeforhøjelse f.eks. med en bestemt procentdel hvert kvartal. Endvidere vil det i lejeaftalen kunne fastsættes, at der skal kunne foretages lejeforhøjelse begrundet i stigninger i ydelser på lån i den pågældende ejendom. Sådanne ydelser vil udelukkende i kraft af udlejerens egne dispositio-