

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I overensstemmelse med den daværende boligministers tilkendegivelser i forbindelse med betækningsafgivelsen den 10. december 1992 over forslag til ændring af lov om privat byfornyelse (L 78) foreslås det, at der af Grundejerns Investeringsfonds såkaldte »frie midler« afsættes et beløb på op til 3 mill. kr. pr. år til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere, lejere og administratorer.

Samtidig foreslås det, som et led i udmøntningen af de anbefalinger såvel det under Boligministeriet og Justitsministeriet nedsatte støjvalg som det tværministerielle støjvalg under Miljøministeriet fremkom med bl.a. vedrørende opstramning af de i lejeloven fastsatte bestemmelser til imødegåelse af uacceptabelt støjende lejere at præcisere, at støjende adfærd kan være opsigelses- eller ophævelsesgrund, idet det efter forslaget udtrykkeligt nævnes i bestemmelserne, at sådan adfærd er omfattet.

Endelig foreslås det at ændre bestemmelsen i boligreguleringsloven vedrørende lejefastsættelse i omdannede erhvervslejemål således, at den henvisning til lovens § 11, stk. 1, der bevirker, at sådanne lejemål i relation til huslejebudgettet fortsat betragtes som erhvervsarealer, og som ved en fejl ikke blev medtaget i det endeligt vedtagne lovforslag, indføres.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget medfører hverken øgede udgifter for det offentlige eller øget offentlig administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

En arbejdsgruppe har foretaget en nærmere undersøgelse af indholdet af de gældende regler, der har til formål at forebygge og forhindre støj i boligen.

Arbejdsgruppen fandt, at der kan være et behov for at ændre bestemmelsen om opsigelse af lejemål, således at det præciseres, at opsigelse kan begrundes med støjende adfærd.

Det er endvidere fundet hensigtsmæssigt samtidig at præcisere, at også vold og trusler om vold er forhold, der kan begrunde lejeforholdets ophør.

I bestemmelsen foreslås således udtrykkeligt nævnt, at støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom kan medføre, at lejemålet opsiges. Dette betyder naturligvis ikke, at disse former for adfærd ikke kan medføre et lejemåls opsigelse i dag. Ved at fremhæve disse forhold i lovteksten er det imidlertid hensigten at understrege, at sådan adfærd er uacceptabel, og at henlede såvel lejeaftalens parter som domstolenes opmærksomhed på dette forhold. Lejelovgivningen skal beskytte alle lejere, også med hensyn til at skabe gode og rimelige forhold for de lejere, som generes af uefterrettelige og hensynsløse lejere i ejendommen. Det er ikke med denne præcisering af lejelovens regler om opsigelse og ophævelse af lejeaftaler hensigten at ramme f.eks. aktivt udøvende musikere, der under acceptable forhold og på hensynsfuld måde udøver musik.

Er der tale om stærkt støjende adfærd eller egentlig udøvelse af psykisk eller fysisk vold m.v., kan lejemålet, ligeledes som hidtil, ophæves, jf. lovforslagets nr. 3.

Til nr. 2

I lighed med, hvad der er anført under bemærkningerne til § 1, nr. 1, betyder det forhold, at de nævnte former for adfærd udtrykkeligt nævnes, ikke en egentlig realitetsændring, idet der naturligvis i dag kan ske ophævelse af lejemålet i disse situationer. Imidlertid findes det ønskeligt at trække disse forhold frem med henblik på at understrege vigtigheden af at opretholde god orden i ejendommen og sikre, at man ikke i sin iver for at beskytte den lejer, der står over for at miste sin bolig, dermed lader de lejere i stikken, som generes af den hensynsløse lejer.