

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Den seneste omfattende ændring af lejelovgivningen gennemførtes i 1975 med baggrund i boligforliget af 11.6.1974, hvor det med virkning fra 1.4.1975 bl.a. besluttedes at indføre det omkostningsbestemte huslejeprincip.

I de senere år har udviklingen såvel i samfundet som helhed som mere specielt på boligområdet gjort det aktuelt igen at gennemføre en række væsentlige ændringer i lejelovgivningen. Samtidig lægges der med nærværende lovforslag op til en række ajourføringer og præciseringer af denne lovgivning, idet der igennem tiden på en række områder har udviklet sig en praksis, som det nu findes hensigtsmæssigt at indarbejde i lovgivningen.

Blandt væsentlige ændringer i den samfundsmæssige udvikling siden 1970'erne kan peges på en øget demokratisering og brugerindflydelse på en lang række områder. Dette gør det naturligt i lejelovgivningen at foretage en betydelig udvidelse af lejernes indflydelse på deres boligmæssige situation.

Et andet væsentligt udviklingstræk i de senere år har været en stadig større opmærksomhed omkring ressource- og miljøforhold. Dette har gjort det naturligt at fjerne eksisterende barrierer for udvikling af en mere ressource- og miljøbevidst adfærd fra lejelovgivningen.

En række analyser fra de senere år har peget på behovet for en øget vedligeholdelses- og forbedringsindsats i den eksisterende private udlejningsboligbestand. Med henblik på at forebygge en fortsat kraftig stigning i byfornyelsesbehovet indeholder nærværende forslag bl.a. ændringer vedrørende såvel forøgelse af hensættelserne til vedligeholdelse som udvidede muligheder for gennemførelse af forbedringer.

Endvidere tilstræbes med forslaget øget deregulering og forenkling af lejelovgivningen.

For så vidt angår forslagene til ændringer af lejeloven og boligreguleringsloven er lovforslaget i det væsentlige udmøntningen af en rammeaftale, der er blevet til efter en række drøftelser med Lejernes Landsorganisation, Landsforeningen for ejere af ud-

lejnningsejendomme og Fællesforeningen af jyske grundejerforeninger.

Som et led i dette lovforslags vedtagelse nedsættes en kommission med det formål at foretage en gennemgribende revurdering af det samlede lejelovskompleks.

Endelig omfatter lovforslaget enkelte forslag til ændring af boligstøtteleven.

Lovforslagets hovedelementer er følgende:

1. En kraftig styrkelse af beboerdemokratiet og beboerindflydelsen på forhold vedrørende ejendommen kombineret med et større ansvar for lejerne som aftalepart i det udvidede samarbejde med udlejeren, som forslaget bl.a. tager sigte på.

Beboerrepræsentanterne tillægges kompetence og indflydelse i en lang række forhold vedrørende ejendommens drift og ejendommens vedligeholdelse og forbedring.

Beboerrepræsentanterne bliver medbestemmende vedrørende poster på huslejebudgettet og skal således forud for varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse indkaldes til budgetmøde med udlejeren til drøftelse af budgettet på grundlag af det fremsendte driftsregnskab.

Beboerrepræsentanterne kan deltage i syn af lejligheder ved ind- og fraflytning.

Der indføres en råderet for lejerne i private udlejningsboliger efter den almennyttige model således, at lejeren tillægges en egentlig ret til efter nærmere regler at foretage bestemte forbedringer i lejligheden og ved fraflytning modtage godtgørelse fra udlejeren for forbedringen efter nedskrivning.

Beboerrepræsentanterne gøres kompetente til på samtlige lejeres vegne at tiltræde forbedringsarbejder, der medfører lejeforhøjelser efter lejeloven med indtil 64 kr. pr. m<sup>2</sup> (samme grænse som i boligreguleringslovens §§ 23 og 24). Ordningen indeholder en mindretalsbeskyttelse, som sikrer, at 1/4 af lejerne kan forlange urafstemning gennemført.

Som supplement til bl.a. råderetten og med paralleler til ordningen med privat byfornyelse indføres en ordning, hvorefter lejere frivilligt kan indgå aftale