

Til nr. 52

For at undgå, at statusændringer, som indtræder efter lejeaftalens indgåelse, får indflydelse på lejerens opsigelsesbeskyttelse, foreslås bestemmelsen ændret således, at kun lejemål, der på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse er en del af et af udlejer beboet to-familieshus, er undtaget fra den almindelige beskyttelse mod opsigelse efter lejeloven. Herved undgås, at lejemål i ejendomme med et mindre antal lejemål ved nedlægnings og sammenlægning af lejemål ændrer status til et lejemål, der (med et års opsigelsesvarsel) frit kan opsiges af udlejer efter den gældende bestemmelse. Ændringen vil få virkning for allerede indgåede lejeaftaler.

Til nr. 53

Efter § 83, litra a, kan udlejeren opsiges en lejer, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. Hvis det lejede er en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren selv agter at bo på lejligheden.

For at undgå urimelige konsekvenser af bestemmelsen i den situation, hvor en ejendom ejes af flere personer i fællesskab, foreslås at indføre en bestemmelse om, at ejerne kun kan sige én beboelseslejer op, så længe de ejer ejendommen.

Til nr. 54

Med forslaget præciseres, at beregningen af fristerne ved afgivelse af påkrav som følge af for sen betaling af leje skal ske efter reglerne i § 33, stk. 3, om rettidig betaling af leje.

Til nr. 55 og 56

Det foreslås at hæve det gebyr, som en udlejer kan kræve for det påkrav, udlejeren skal sende til lejeren, inden udlejeren ophæver en lejeaftale som følge af for sen betaling, jf. § 93, stk. 2. Gebyret blev indført i 1975 og andrager 50 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr.

Det foreslås at forhøje de 50 kr. til 100 kr., ligesom det foreslås at regulere gebyret efter satsreguleringsloven.

Til nr. 57

For at sikre at udlejeren kan komme i kontakt med lejeren efter dennes fraflytning foreslås, at lejeren forpligtes til senest 8 dage før fraflytning at oplyse udlejeren om en adresse, hvortil udlejeren kan fremsende meddelelser til lejeren, herunder indsigelser efter § 98, stk. 1.

Til nr. 58

Det foreslås at ændre bestemmelsens formulering således, at det præciseres, at udbedring af den forringelse, som følger af slid og ælde for så vidt angår den del af det lejede, der efter aftalen er omfattet af lejerens pligt til vedligeholdelse, påhviler lejeren.

Med forslaget sker der ingen ændring af omfanget af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning men alene en præcisering, idet lejeren – i sagens natur – skal opfylde sin pligt til vedligeholdelse ved fraflytning.

Til nr. 59

I forlængelse af det i § 1, nr. 2, foreslåede vedrørende beboerrepræsentanternes deltagelse i gennemgang af lejligheden i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen foreslås det, at udlejeren skal orientere lejeren om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal udlejeren med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i en gennemgang af lejligheden i forbindelse med en lejers fraflytning. Beboerrepræsentanterne skal ligeledes ved fraflytning have tilsendt kopi af fraflytningsrapport, hvis en sådan udarbejdes.

Til nr. 60

Det foreslås at bemyndige boligministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter.

I forslagets § 1, nr. 2, foreslås en tilsvarende bemyndigelse for indflytningsrapporter.

Formålet med forslaget er at forenkle proceduren i forbindelse med ind- og fraflytning og samtidig begrænse antallet af sager, som relaterer sig til disse situationer.

Til nr. 62

Efter de gældende bestemmelser er der pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden en udlejningsejendom overdrages til anden side.

Der er til almennyttige ejendomme ydet støtte i betydeligt omfang. Det har aldrig været hensigten, at overdragelse mellem almennyttige boligselskaber eller mellem afdelinger inden for samme almennyttige selskab skulle omfattes af tilbudspligten over for lejere, idet dette i givet fald vil medføre, at ejendommen udgår af den boligmasse, der løser boligsociale problemer, hvis lejerne benytter sig af tilbuddet om at overtage ejendommen.