

Rettighedsfrakendelse efter det foreslåede stk. 2 er betinget af, at ejeren har tilsidesat reglerne i denne lov og i boligreguleringsloven, at tilsidesættelse er sket gentagne gange, og at tilsidesættelsen kan anses at være grov.

De regler, bestemmelsen tager sigte på, vil formentlig typisk være reglerne om beregning af leje, beregning af lejeforhøjelse og udførelse af vedligeholdelsesarbejder, men kan dog ligeledes anvendes ved tilsidesættelse af de mere specielle regler i lovgivningen.

Vurderingen af, om tilsidesættelse er sket gentagne gange, og om tilsidesættelsen kan anses at være grov, må i sagens natur bero på de konkrete omstændigheder.

Med formuleringen søges angivet et niveau for karakteren af de forhold, som ønskes omfattet af bestemmelsen, og det må antages, at der sigtes til et relativt »højt« niveau forstået således, at det typisk er de groveste og gentagne forhold, som ønskes omfattet.

Med hensyn til antallet af sager efter denne ordning forventes der kun at blive tale om ganske få sager.

#### Til § 2

##### Til nr. 1

Det foreslås i den nye bestemmelse i § 4, stk. 5, at undtage lejeforhold i ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder fra reglerne om lejens størrelse m.v. ved lejeaftalens indgåelse, de komplicerede regler om omkostningsbestemt leje og de hertil knyttede regler om vedligeholdelse. Ændringen foreslås at skulle gælde for ejendomme, som den 1. januar 1995 indeholder 6 eller færre beboelseslejligheder. Ved at knytte lejlighedsantallet sammen med et bestemt tidspunkt opnås, at senere lejlighedssammenlægninger ikke bevirker, at ejendommen igen bliver omfattet af den omkostningsbestemte leje m.v. Dette princip svarer til, hvad der gælder for 80%-ejendommene i boligreguleringslovens § 4, stk. 2, nr. 2.

Det foreslås endvidere, at en række af de gældende bestemmelser i kapitel II-IV tillige med nogle af de nye bestemmelser i disse kapitler også skal gælde for »småejendommene«. Det drejer sig bl.a. om bestemmelserne om

- a) huslejenævnets kompetence i relation til tvister om antenner, varme og vand og lejerens ret til at installere hjælpemidler m.v. i lejligheden efter bistandslovens § 59, stk. 1
- b) beboerrepræsentanternes ret til at kræve en huslejenævnsafgørelse vedr. ovennævnte forhold omfattende samtlige lejere

- c) tilbagebetaling af for meget betalt leje
- d) tvister om lejerens pligt til vedligeholdelse m.v. og om tilbagebetaling af depositum
- e) tvister om udlejerens pligt til vedligeholdelse m.v. og den hertil knyttede nævnskompetence til at meddele vedligeholdelsespåbud og lejenedsættelse samt
- f) tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter lejelovens § 62 a.

Endelig præciseres det i stk. 2, at kapitlerne om huslejerregulering for enkeltværelser, huslejenævn, Grundejernes Investeringsfond og kommunernes adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed ikke gælder for det støttede boligbyggeri.

##### Til nr. 2

Efter § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi. Bestemmelsen henviser herefter til lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi, hvorefter lejen kan reguleres, hvis den er væsentligt højere eller væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Det foreslås derfor i overensstemmelse med gældende retspraksis at præcisere i § 5, stk. 1, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke må fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi.

##### Til nr. 3 og 4

For at undgå at lejen for lejemål, der er forbedret efter en aftale i henhold til den i § 1, nr. 35, foreslåede § 62 b og, hvor lejeforhøjelsen ligeledes er fastsat aftalemæssigt, efterfølgende nedsættes efter en vurdering af det lejedes værdi foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra forbedringer og lejeforhøjelser, der er aftalt i henhold til den foreslåede ordning i § 62 b.

Samtidig foreslås det, at undtage lejemål, der er forbedret i henhold til den foreslåede § 62 b-ordning (om aftalte forbedringer og aftalte lejeforhøjelser) fra sammenligningsgrundlaget ved fastlæggelse af det lejedes værdi. Hermed undgås, at den særlige lejefastsættelse for disse lejemål får afsmittende virkning på det generelle lejeniveau.

Sondringen finder kun anvendelse i den periode, hvor aftalen er gældende, det vil sige indtil genudlejning.

##### Til nr. 5

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af lejelovens § 34, jf. forslaget § 1, nr. 9.

##### Til nr. 6