

Til lovforslag nr. L 267. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 23. maj 1996

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse, forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Administratorforeningen,
Lejernes Landsorganisation,
Trøjborg Grundejerforening og
Udlejerforeningen Danmark

En af disse henvendelser er optrykt som bilag til betænkningen.

Der er af boligministeren og nogle mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger. Det af boligministeren stillede ændringsforslag medfører, at lovforslaget deles i to dele. Udvalget har tiltrådt delingen af lovforslaget.

Boligministeren har over for udvalget oplyst, at det fremgår af lovforslaget, at lejen for lejemaal, som er gennemgribende forbedret, ikke må fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som efter det fremsatte lovforslag bliver § 5, stk. 3. Ved lejemaal, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemaal, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet beløb på

170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse.

Det fremgår videre af lovforslaget, at det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemalet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det er en konsekvens af lovforslaget, at udlejer i en tvist om lejens størrelse må fremlægge dokumentation for de afholdte forbedringsudgifters størrelse og den periode, hvori arbejderne er gennemført.

Boligministeren har endvidere over for udvalget tilkendegivet, at i henhold til § 29 c i boligreguleringsloven må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I lovforslagets § 2, nr. 9, foreslås det indsat i bestemmelsen, at lejen ikke »væsentligt« må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det fremgår af bemærkningerne til § 2, nr. 9, at der er tale om en præcisering, og at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet nogen ændring af gældende praksis.