

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund

I 1997 afgav Lejelovskommissionen betænkning om lejeforhold (betænkning 1331/97). I overensstemmelse med kommissionens anbefalinger heri er der siden fremsat og vedtaget forslag til lejelove for såvel det almene område som for erhvervslejeområdet.

På området for privat boligudlejning indeholder betænkningen en række konkrete anbefalinger, men på det overordnede plan har kommissionen ikke kunnet pege på en model for den fremtidige lejelovgivning.

Kommissionen har foretaget grundige analyser af en såkaldt frimarkedsmodel og en såkaldt reguleringsmodel. Disse to modeller repræsenterer to principielt forskellige og modsatrettede udgangspunkter for debatten på dette område.

Endvidere har kommissionen beskrevet en skitse for en såkaldt modereret model, som indebærer en kombination af elementer fra de to ovennævnte modeller, herunder elementer, som har til hensigt at skabe en bedre sammenhæng imellem pris og kvalitet.

I forbindelse med regeringens drøftelser om en kommende lejelovsrevision på grundlag af Lejelovskommissionens betænkning har regeringen fundet, at der savnes en bedre beskrivelse og en mere dybdegående analyse og vurdering af den modererede model.

Det er fortsat regeringens opfattelse, at der er behov for en gennemgribende lejelovsrevision. Regeringen har imidlertid besluttet, at der på nuværende tidspunkt i det væsentlige fremsættes lovforslag med udgangspunkt i de områder, hvor der er et lovbestemt krav om fremsættelse af forslag til revision i folketingsåret 1999-2000. I forlængelse af behandlingen af dette lovforslag er det regeringens hensigt at nedsætte en ekspertgruppe med det formål at færdiggøre Lejelovskommissionens skitse til en modereret lejefastsættelsesmodel. Ekspertgruppen skal således analysere, gennearbejde og vurdere skitsen til en modereret model med henblik på, at der foreligger en fuldt beskrevet model, som herefter kan indgå i regeringens

kommende drøftelser vedrørende indholdet i en kommende lejelovsrevision.

Som anført omfatter lovforslaget i hovedsagen kun de områder, hvor der er et lovbestemt krav om fremsættelse af forslag til revision i folketingsåret 1999-2000. Et sådant gælder også for forsøgsordningen for husordenssager, der blev indført 1. juli 1995. Ordningen er med virkning fra 1. juli 1998 gjort permanent for det almene byggeri, og det var hensigten at ordningen med dette lovforslag tilsvarende skulle gøres permanent og landsdækkende for de private udlejningsboliger.

I forbindelse med høringen over et udkast til det foreliggende lovforslag har Dommerforeningen, Advokatrådet og Justitsministeriet imidlertid foreslået, at de dele af det oprindelige lovudkast, som angår huslejenævnene, undergives nærmere principielle overvejelser.

Lovforslaget indeholder derfor ikke en ordning for behandling af husordenssager ved huslejenævnene, idet der er behov for en mere indgående vurdering af spørgsmålet om huslejenævnenes kompetence i forhold til domstolene på hele det lejeretlige område, dvs. såvel med hensyn til husordenssager som andre lejesager.

By- og Boligministeren vil derfor tage initiativ til nedsættelse af en arbejdsgruppe med deltagelse af bl.a. Dommerforeningen, Advokatrådet og Justitsministeriet med det formål at foretage en samlet gennemgang og vurdering af ordningen med huslejenævn på det lejeretlige område. Det er By- og Boligministerens hensigt at fremsætte lovforslag om disse spørgsmål i den kommende folketingssamling.

Det foreliggende lovforslag indebærer herefter, at den gældende ordning med huslejenævn gøres landsdækkende, hvorimod huslejenævnene ikke efter forslaget tillægges kompetence i husordenssager.

Endelig foreslås den gældende forsøgsordning i Københavns og Århus amter for de private udlejningsboliger ophævet med dette forslag.