

Samlet vurdering af konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Kommunal mindreudgift på 0,8 mill. kr. om året i 2001-2003	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Begrænset lettelse for regulerede kommuner	Merbelastning for uregulerede kommuner
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Vis lettelse for udlejere	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	-	

Høring

Forslaget har været udsendt til høring hos Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, Huslejenævnsforeningen, Administratorforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Grundejernes Investeringsfond, Advokatrådet, Den Danske Dommerforening, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vestre Landsret, Socialministeriet, Indenrigsministeriet, Telestyrelsen, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune.

Forslagets § 3 har endvidere været i høring hos Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden, Kollegiekontorerne i Danmark, Landsforeningen Ældresagen og Ældremobiliseringen.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter § 3, 1. pkt., finder lovens regler om beboelseslejligheder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse (et såkaldt blandet lejemål). Er beboelses- og erhvervsdelen i et blandet lejemål beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder efter § 3, 2. pkt., dog ikke reglerne i kapitel VIII, men erhvervslejerereguleringslovens regler for erhvervsdelen, jf. § 1, stk. 2, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Som en konsekvens af ophævelsen af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. med udgangen af 1999, jf. § 87, stk. 1, i lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler m.v. (Erhvervsleje-lov), foreslås lejelovens § 3, 2. pkt., ændret.

Ifølge § 1, stk. 2, i erhvervslejeloven, der trådte i kraft den 1. januar 2000, gælder erhvervslejelovens §§ 9-13 om lejefastsættelse og lejeregulering (markedsleje) og §§ 31 og 32 om forbedringsforhøjelser for erhvervsdelen i blandede lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed. I perioden 1. januar 2000 til 31. december 2002 gælder dog lejefastsættelsesreglerne i erhvervslejelovens kapitel 16 (det lejedes værdi) for erhvervsdelen.

Det foreslås derfor udtrykkeligt fastsat, at de tilsvarende regler i lejeloven ikke gælder for disse lokaler.

Til nr. 2

Det foreslåede stk. 1, 2. pkt., i den gældende § 27 er i overensstemmelse med gældende retspraksis, hvorefter misligholdelsesbeføjelserne i de gældende §§ 11-13 finder anvendelse i situationer, hvor udlejeren tilsidesætter sin forpligtelse til at holde orden i ejendommen. Det indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper som følge af, at udlejeren ikke griber ind over for husordensovertrædelser i ejendommen, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, ophæve lejeaftalen eller kræve erstatning.

Det foreslås på denne baggrund, at det udtrykkeligt præciseres i loven, at lejeren kan gøre de omtalte misligholdelsesbeføjelser gældende. Sag herom skal som i dag anlægges ved boligretten.