

Til lovforslag nr. L 226. Skriftlig fremsættelse (22. marts 2000)

By- og boligministeren (Jytte Andersen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love (Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejernes Investeringsfond)
(Lovforslag nr. L 226).

Lovforslaget fremsættes 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 lovforslaget er det regeringens hensigt at nedsætte en ekspertgruppe med det formål at færdiggøre Lejelovskommissionens skitse til en modereret lejefastsættelsesmodel. Ekspertgruppen skal således analysere, gennemarbejde 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.

På baggrund af en række hørings svar til et forslag om indbringelse af husordenssager for huslejenævn, indeholder lovforslaget ikke et forslag herom, idet der er behov for en mere indgående vurdering af spørgsmålet om huslejenævnens kompetence i forhold til domstolene på hele det lejeretlige område, dvs. såvel med hensyn til husordenssager som andre lejesager. Der vil derfor blive nedsat en arbejdsgruppe med det formål at foretage en samlet gennemgang og vurdering af ordningen med huslejenævn på det lejeretlige område. Det er hensigten, at der skal fremsættes et lovforslag om disse spørgsmål i næste folketingsamling.

Lovforlaget har følgende indhold:

1. Ændringer af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedrede lejemål.

Det foreslås at præcisere sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse med det formål at skabe større ensartethed i huslejenævnspraksis.

Det foreslås, at værdien af de forbedringer, udlejereren i sin tid gennemførte for at komme ind i ordningen, skal bevares som betingelse for at opretholde den særlige lejefastsættelse.

Beløbskravene (170.000 kr./1.500 kr. pr. m²) foreslås reguleret efter nettoprisindeks. Hermed fastholdes niveauet for den forbedring, som skal være udført for at være omfattet af ordningen.

Der foreslås en pligt for udlejereren til at indhente en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af lejens størrelse i de situationer, hvor lejeren ønsker at bytte lejligheden, men hvor størrelsen af den fremtidige leje ikke kendes, fordi udlejereren vil modernisere lejligheden og fastsætte lejens størrelse efter § 5, stk. 2. Lejeren skal herefter orientere den husstand, som lejeren vil bytte med, om den fremtidige leje, hvis byttet ønskes gennemført.

2. Udbredelse af ordningen med huslejenævn som tvisteinstans til hele landet.

Det foreslås at indføre huslejenævn i alle kommuner. Herved får lejere og udlejere i uregulerede kommuner ligesom parterne i regulerede kommuner adgang til at få prøvet tvister på en hurtig, nem og billig måde.

3. Revision af reglerne om betaling for fællesantenne med henblik på at forenkle reglerne.

De komplicerede regler om betaling for fællesantenner foreslås forenklet gennemgribende, idet det i højere grad overlades til parterne at