

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget er et forslag til én ny samlet lejelov for boliglejemaal i privat udlejningsbyggeri.

Forslaget baserer sig på den grundholdning, at boligen er en menneskeret. Det baserer sig på erkendelsen af, at den svage part i aftaleforholdet er lejereren, og på en konstatering af, at der er større efterspørgsel end udbud på lejemarkedet. Disse tre præmisser betyder, at markedskræfternes frie spil over huslejedannelsen ikke skal ændres yderligere. Tværtimod skal lejelovgivningens opretholdes som en social beskyttelseslovgivning.

Forslagsstillerne har på den ene side ønsket at udstikke nogle politiske linjer til forenkling og effektivisering af den eksisterende lejelov. Men den grundlæggende økonomi og fordelingspolitik i lejeboligerne ændres ikke i denne omgang.

Forslagsstillerne ønsker på den anden side ikke at lægge skjul på, at den boligpolitiske strategi for forslagsstillerne er langt mere vidtgående og visionær end det fremsatte lovforslag. En total omfordeling samt en fundamental ændring af ejer- og lejerforholdet ville vi gerne have skrevet ind i forslaget, således at den basale ret til en ordentlig bolig, der er til at betale, bliver sikret for alle samfundsgrupper. Tilsyn med og oprydning blandt spekulationsudlejerne er ligeledes et udestående område.

Der er gennem de senere år gennemført så mange stramninger og forringelser på boligområdet for lejerne, at skulle situationen rulles tilbage, ville det dreje sig om et omfattende lovkatolog.

Efter Lejelovskommissionens rapport blev det åbenbart, at det er nødvendigt, at der sættes nogle få pejlemærker som et minimum i hele diskussionen om lejelov og beskyttelsen af lejerne allerede nu. Så længe det er muligt at tjene penge på andres behov for en bolig, er det nødvendigt med en lejelov, der beskytter lejereren.

Ud over at regulere forholdet mellem udlejer og lejer regulerer lejeloven også forholdet mellem lejerne indbyrdes, hvor det er nødvendigt at finde balancen mellem den enkeltes ret til at sige fra over for forbed-

ringer – herunder byfornyelse – og lejerens mulighed for at blokere for projekter til fælles bedste.

Oftentimes vil lejere modsætte sig projekter, der betyder huslejestigninger, og dette kan ikke løses ved eksempelvis at præcisere mindretsbeskyttelse. Løsningen ligger i at tilføre sektoren tilskud til forbedringsdelen for at begrænse huslejestigningerne. Dette kræver imidlertid, at udlejers mulighed for at kapitalisere offentligt finansierede forbedringer ved salg eller belåning begrænses. Dette problem er ikke løst ved det foreliggende lovforslag.

Derfor begrænser lovforslaget sig til udvalgte hjørnestene, der skal betragtes som første skridt mod en rimeligere og mere retfærdig boligpolitik.

Forenkling af eksisterende love med det formål kun at have et eksisterende regelsæt for alle typer af private boliglejemaal har længe været tiltrængt. Samtidig skal bestemmelserne fra den nuværende boligreguleringslov overføres til lejeloven, og den vil herefter gælde i alle landets kommuner.

Der foreslås klarere regler for lejeforhøjelser, kun omfattende omkostningsbestemte lejeforhøjelser og forbedringsforhøjelser. Varslingsbestemmelserne gøres i videst muligt omfang fælles.

Byfornyelseslovens særlige regler for lejeforhøjelser og varsling fortsætter, indtil en revision af loven på et senere tidspunkt vil overflødig gøre disse. Byfornyelsesloven foreslås ændret, så byfornyelsesarbejderne lægges ind under forbedringsarbejderne, hvorefter lejeforhøjelses- og varslingsreglerne bliver identiske med lejelovens regler. Herefter vil byfornyelsen »blot« være et sæt særlige finansieringsmuligheder for forbedringer.

Lejen fastsættes for alle private udlejningsejendomme som omkostningsbestemt leje – både ved genudlejning og ved forhøjelser i lejeperioden. Det lejedes værdi udgør et loft over lejen. Det anvendes i de tilfælde, hvor den omkostningsbestemte leje overstiger, hvad der almindeligvis betales for tilsvarende kvalitet. Det lejedes værdi fastsættes ud fra en sammenligning med lejemål/ejendomme i kvarteret eller området, som er sammenlignelige med det aktuelle lejemål.