

jen efter gældende regler i regulerede kommuner til den omkostningsbestemte leje efter boligreguleringsloven og i uregulerede kommuner til det lejedes værdi. Dermed gælder de i § 9 og § 10, stk. 1, og 2. pkt., foreslåede regler om lejefastsættelse og lejeregulering ikke længere. Baggrunden herfor er, at en fast regulering af lejen alt andet lige vil øge udlejers risiko ved investeringer.

Til § 12

Boligernes drift er kun i begrænset omfang underlagt kommunal tilsyn, og tilsynet omfatter ikke lejefastsættelse og regulering. Af hensyn til sikring af lejernes retsstilling foreslås det, at huslejenævnet kan tage stilling til tvister om lejefastsættelse og lejeregulering efter § 9 og 10. Herudover træffer huslejenævnet afgørelse i tvister, hvor nævnet har kompetencen efter § 106 i lov om leje.

Til § 13

Det er regeringens hensigt, at boligerne til stadighed skal bebos af studieaktive uddannelsessøgende. Det bemærkes, at udlejer ikke alene har en ret, men også en pligt til at opsig lejere, når betingelserne for at bebo boligen ikke længere er til stede. Udlejer kan desuden opsig lejeaftalen, hvis lejer ikke har fremsendt de nødvendige oplysninger om studieaktivitet senest 6 uger efter, at udlejer har fremsendt skriftlig anmodning herom. Ved beregning af fristen ses der bort fra juli og august måned.

Opsigelsesreglen gælder ikke for personer uden for den berettigede personkreds, som udlejer har lejet ud til efter reglen i § 7, stk. 5 eller 6. Opsigelsesreglen gælder heller ikke for personer, der har overtaget brugsretten efter §§ 75-78 i lov om leje.

Forslaget svarer til gældende regler for almene ungdomsboliger, jf. § 85, stk. 2, i lov om leje af almene boliger.

Til § 14

Det foreslås, at udlejer ved fremleje efter § 70 i lov om leje kan stille krav om, at der skal fremlejes til personer, der tilhører den berettigede personkreds – hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen. Ved fremleje overgår brugsretten til fremlejetageren i en begrænset periode, der som udgangspunkt højst kan udgøre 2 år.

Forslaget skal ses på baggrund af det store behov for ungdomsboliger. Det skønnes hensigtsmæssigt, at boligerne også ved fremleje kan forbeholdes personkredsen. Dette vil desuden give udlejer mulighed for

at opretholde det særlige studiemiljø i ejendommen. Reglen svarer til gældende regler for almene ungdomsboliger, jf. § 65, stk. 4, i lov om leje af almene boliger.

Til § 15

Det foreslås, at lejeren som kan bytte efter § 73 i lov om leje med personer, som tilhører den berettigede personkreds. Ved bytte overgår brugsretten permanent til den nye lejer. Forslaget skal ses på baggrund af det store behov for ungdomsboliger. Det skønnes hensigtsmæssigt, at boligerne ved bytte forbeholdes personkredsen. Dette vil desuden give udlejer mulighed for at opretholde det særlige studiemiljø i ejendommen. Reglen svarer til gældende regler for almene ungdomsboliger, jf. § 69, stk. 5, i lov om leje af almene boliger.

Til § 16

Efter lov om leje gælder reglerne om beboerrepræsentation ikke for lejere af enkeltværelser. Da det forventes, at en del af boligerne efter denne lov etableres som enkeltværelser, dvs. uden køkken, og da der er mulighed for at etablere ejendomme/kollegier, hvor enkeltværelser og lejligheder med køkken blandes, foreslås det, at beboere af enkeltværelser omfattes af reglerne om beboerrepræsentation på lige fod med beboere i lejligheder, således at lejere af enkeltværelser og lejere af lejligheder får samme indflydelse på driften gennem en fælles beboerrepræsentation.

Til § 17

Lejelovens reglerne om tilbudspligt indebærer, at udlejeren skal tilbyde lejerne af ejendommen at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Da hensigten med loven er at styrke lejeboligmarkedet for unge uddannelsessøgende, ville det være uhensigtsmæssigt, hvis ejendommene i kraft af tilbudspligten omdannes til andelsboliger. Det bemærkes i den forbindelse, at salgsprisen for ejendommene pga. den lave husleje, vurderes at være forholdsvis lav, hvorfor det ville være attraktivt for lejerne at købe ejendommene på andelsbasis. På den baggrund foreslås det, at ejendomme etableret efter denne lov undtages fra lejelovens regler om tilbudspligt.

Til § 18

Da der efter denne lov både er særlige rettigheder og begrænsede rettigheder for lejeren i forhold til lejeloven, foreslås det, at udlejeren skriftligt ved lejeaftalens indgåelse skal oplyse lejeren om, at lejemålet er