

Forslag

til

Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Fremsat den 17. maj 1973 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. lovbekendtgørelse nr. 362 af 31. juli 1972 foretages følgende ændringer:

1. §§ 1-30 a (lovens kap. I, II, III og IV) ophæves.

2. I § 32, stk. 1, 1. og 3. pkt., ændres „1975“ til „1974“.

3. § 33, stk. 4 og 5, udgår, og i stedet indsættes:

„Stk. 4. Boligministeren kan efter forhandling med instituttets bestyrelse fastsætte regler for en tidligere tilbagebetaling end angivet i stk. 1.“

Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

4. I § 36, stk. 1, udgår nr. 6.

5. § 42 affattes således:

„§ 42. Hvor boligforholdene i en kommune taler derfor, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at reglerne i dette kapitel skal gælde i kommunen. Beslutning herom kan kun træffes for ét år ad gangen. Kommunalbestyrelsens beslutning skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den i kommunen almindeligt brugte måde. Beslutningen træder i kraft fra og med datoen for det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.“

6. § 43, stk. 4, affattes således:

„Stk. 4. Reglerne i § 69 a, stk. 7, 8, 9, og 10, 1. og 2. pkt., i lov om leje finder tilsvarende anvendelse“.

Boligmin. j. nr. 3-4-1973.

7. § 46, stk. 3, ophæves.

8. § 47, stk. 1, ophæves.

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 1 og 2.

9. I § 47, stk. 2, 1. pkt., udgår „andre“ samt „end de i stk. 1, nævnte“.

10. I § 47, stk. 3, ændres „stk. 2“ til „stk. 1“

11. § 48 ophæves.

12. § 49 ophæves.

13. I § 51, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

„Forslag om at 3-værelses lejligheder udlejes til lejlighedssøgende med 1 barn og større lejligheder til lejlighedssøgende med 2 børn, vil dog altid være at godkende“.

2. pkt. bliver herefter 3. pkt.

14. Efter § 51, stk. 5, indsættes som stk. 6:

„Stk. 6. Foreslår en udlejer, at en lejlighed udlejes til en person, som opfylder betingelserne for at overtage et lejemål i henhold til § 61 i lov om leje, vil forslag herom altid være at godkende.“

15. § 53, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

„Reglerne i dette kapitel finder anvendelse på enhver lejlighed på mere end 2 værelser, der hidtil har været benyttet helt eller delvist til beboelse, samt på lejligheder med mere end 2 værelser, der endnu ikke er taget i brug, men er opført med henblik på benyttelse som nævnt.“

16. § 56 affattes således:

„§ 56. Har udlejerens afsluttet lejemål i strid med foranstående bestemmelser, kan boliganvisningsudvalget forlange lejemålet ophævet.“

17. § 57 affattes således:

„§ 57. Udvalget er berettiget til ved fogden at lade en af udvalget anvist lejligheds-søgende indsætte i lejligheden samt til at lade en lejer, hvis lejemål er afsluttet i strid med foranstående bestemmelser udsætte af lejligheden“.

18. I § 58, stk. 1, udgår nr. 5 og 6.

19. I § 58, stk. 5, ændres „stk. 1, nr. 2-6“ til „stk. 1, nr. 2-4“.

20. Efter § 58 indsættes som nyt kap. VI A følgende bestemmelser:

Kap. VI A. Om indskud, forbedringer og dusør.

§ 58 a. Reglerne i dette kapitel finder anvendelse i kommuner, hvori lovens kap. VI gælder.

Stk. 2. I andre kommuner kan kommunalbestyrelsen bestemme, at reglerne skal gælde i kommunen.

Stk. 3. § 42, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

§ 58 b. Leje kan ikke kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalings terminer henstår som indbetalt hos udlejerens. Ej heller kan der hos lejerne kræves andet indskud, depositum eller lignende af en sådan størrelse, at det samlede beløb — eventuelt forudbetalt leje indbefattet — overstiger, hvad der er tilladt efter 1. pkt.

Stk. 2. Er der forudbetalt leje for et længere tidsrum end 4 måneder eller betinget andet indskud, depositum eller lignende af en sådan størrelse, at det samlede indestående beløb overstiger 4 måneders leje, skal det overskydende beløb forrentes med mindst 4 pct. årligt.

Stk. 3. Skønnes det under hensyn til parternes interesser rimeligt, kan bolignævnet tillade, at bestemmelserne i stk. 1 og 2 fraviges.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse på lejemål i almenyttige boligselskaber, hvis vedtægter er godkendt af boligministeren. Undtaget fra bestemmelserne er endvidere indskud i form af aktier i et aktieselskab, som ejer ejendommen, når lejerens sammen med ejendommens øvrige lejere får afgørende indflydelse på ejendommens ledelse, og lejerens inden aktieoverdragelsen er gjort bekendt med en beregning over ejendommens driftsudgifter og lejlighedsens andel heri.

Stk. 5. Ved gennemførelse af lejeforhøjelser kan forudbetalt leje ikke forlanges reguleret, dersom forudbetalingen ifølge lejeaftalen skal indestå som depositum indtil lejemålets ophør.

§ 58 c. Lejeforhøjelser for forbedringer, der overstiger 25 pct. af den gældende leje, kan kun gennemføres, såfremt bolignævnet forud for forbedringens iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig forbedringen, eller dens iværksættelse er tiltrådt af de lejere, hvis lejemål forbedres, eller af de repræsentanter der er nævnt i lejelovens § 57 a.

Stk. 2. Forbedringer af den i stk. 1 nævnte art kan bolignævnet modsætte sig.

1.) når foranstaltningen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed,

2.) når foranstaltningen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningen vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 3. Skønnes forbedringen at ville medføre en lejeforhøjelse, der overstiger gældende leje, skal udlejerens, inden forbedringen iværksættes, tilbyde lejere af beboelseslejligheder i ejendommen andre boliger af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, og hvis leje — efter fradrag af eventuel boligsikring — ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af

husstandsmedlemmer. Er parterne uenige om, hvorvidt lejer har fået behørigt tilbud om anden bolig, afgør bolignævnet dette. Over for en lejer, der ikke har fået behørigt tilbud om anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke overstige gældende leje.

Stk. 4. Har udlejeren ikke ved sagens indbringelse for nævnt ejet ejendommen i mindst 3 år, skal bolignævnet når over halvdel af lejerne skriftligt fremsætter krav herom, forlange, at iværksættelsen af foranstaltninger af den i stk. 1 omhandlede art udsættes til et tidspunkt, der ligger indtil 5 år efter udlejerens overtagelse af ejendommen. Dette gælder uanset, at foranstaltningen ikke kan anses for uhensigtsmæssig eller urimelig, jfr. stk. 2. Arbejdet kan dog ikke kræves udsat, hvis det udføres som led i en godkendt bevarende saneringsplan.

§ 58 d. Med bøde eller hæfte straffes den, som afkræver en lejer højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt efter § 58 b.

Stk. 2. På samme måde straffes den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i § 58 c eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Stk. 3. Er en af de i stk. 1-2 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andels-selskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 58 e. Med bøde eller hæfte straffes den, som ved indgåelse eller formidling af lejemål eller af aftale om bytning af beboelseslejligheder stiller vilkår om, modtager dusør eller betinger sig indgåelse af anden retshandel, der ikke er et led i lejemålet, f. eks. køb eller leje af inventar eller udstyr til lejligheden.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som i annoncer eller på lignende måde fremsætter tilbud om:

1) at foretage eller formidle udleje af hus eller husrum eller bytning af beboelseslejligheder mod dusør eller indgåelse af retshandel som nævnt i stk. 1 eller

2) at yde dusør for indgåelse af lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 omfatter ikke vederlag til de i § 72, stk. 1, i lov om leje omhandlede personer eller institutioner m. v.

Stk. 4. Er en af de i stk. 1 eller 2 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andels-selskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 58 f. Såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af § 58 e, stk. 1, og det udviste forhold begrunder en nærliggende fare for yderligere overtrædelser af bestemmelsen, kan han ved dommen frakendes retten til over for boliganvisningsudvalg at stille forslag om, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Reglerne i straffelovens § 79, stk. 1, 3. pkt., samt stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Er der sket frakendelse i henhold til stk. 1, skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af boliganvisningsudvalget.

§ 58 g. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens uanset modstående aftale kræve det for meget betalte tilbage, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

Stk. 2. Lejerens kan benytte sit krav til modregning i fremtidig leje for samme lejemål. Lejerens ret hertil er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Stk. 3. Lejerens krav på tilbagebetaling forældes på et år fra det tidspunkt, da lejerens er kommet til kendskab om sit krav. Forældelse afbrydes ved lejerens indbringelse af sag for bolignævnet.

Stk. 4. Dusør, der er betalt i strid med § 58 e, kan forlanges tilbagebetalt, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

21. § 59 affattes således:

„**§ 59.** Hvor boligforholdene i en kommune taler derfor, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at reglerne i nærværende kapitel skal gælde i kommunen. Beslutning herom kan kun træffes for ét år ad gangen.

Stk. 2. Beslutninger i henhold til stk. 1 skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den i kommunen almindeligt brugte måde. Er andet ikke fastsat i beslutningen, har denne virkning fra og med datoen for det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort“.

22. I § 60, stk. 1, nr. 5 udgår „i en kommune, hvor reglerne i kap. II er gældende“.

23. § 67 ophæves.

24. I § 68 udgår stk. 1, nr. 5, og stk. 3.

25. § 69, stk. 4 og 5, ophæves, og i stedet indsættes:

„Stk. 4. Bestemmelserne i § 58 e, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse med hensyn til overtrædelse af stk. 1.

Stk. 5. Lejerens krav på tilbagebetaling forældes på et år fra overdragelsen af aktien eller andelsbeviset. Forældelse afbrydes ved tingfæstning af en af lejereren anlagt sag.

Stk. 6. Dusør, der er betalt i strid med § 58 e, kan forlanges tilbagebetalt, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig“.

26. § 69 a, stk. 1, affattes således:

„Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioriteringsforhold, ansættelse til

ejendomsværdi, jfr. lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende ejerlejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder“.

27. § 69 a, stk. 4, ophæves.

28. § 70, stk. 5, ophæves.

29. §§ 71 og 72 ophæves.

§ 2.

Loven træder i kraft 1. april 1974.

§ 3.

Stk. 1. Huslejenævnene og ankenævnene, jfr. kap. IV, i lovbekendtgørelse nr. 362 af 21. juli 1972 fortsætter deres virksomhed for så vidt angår de sager, der er indbragt for nævnet inden 1. april 1974.

Stk. 3. De afgørelser, der træffes af nævnene efter 1. april 1974, kan indbringes for de i medfør af lejelovens § 69 e oprettede boligankenævn.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Om folketingets behandling af lov nr. 24 af 14. februar 1967 om midlertidig regulering af boligforholdene henvises til:

Folketingsåret 1965-66: 5221, 5408-50, A 2289, 2341, B 1601.

Folketingsåret 1966-67: 1. samling: 49, 384-411, A 1, 41.

Folketingsåret 1966-67: 2. samling: 68, 487, 1342, 1514, A 10-77, 1115, B 35 og 49.

Om folketingets behandling af lov nr. 288 af 18. juni 1969 henvises til:

Folketingsåret 1968-69: A 26 og 57 A, 2490, 3585, 7567, 7791, A 2657, C 1019.

Om folketingets behandling af lov nr. 246 af 9. juni 1970 henvises til:

Folketingsåret 1969-70: 4248, 4804, 6561, 6994, A 3309, B 2177 og 2521, C 737.

Om folketingets behandling af lov nr. 61 af 15. marts 1972 henvises til:

Folketingsåret 1971-72: 408, 549, 3135, 3558, 1360, 2326, 3915, 4195, A 1041, B 721, C 211.

Om folketingets behandling af lov nr. 232 af 7. juni 1972 henvises til:

Folketingsåret 1971-72: 3538, 4485, 6269, 6510, tillæg A 3095, tillæg B 1889, tillæg C 531.

I overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972 til ændring af lejelovgivningen, som Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation har aftalt, er der fremsat forslag til ændring af lejeloven. Der henvises herom nærmere til lovforslaget, hvortil forligsskitsen er optaget som bilag.

Dette forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene er i det væsentlige konsekvenser af lejelovsforslaget.

Således foreslås lovens kap. I om midlertidigt opsigelsesforbud i visse kommuner ophævet, idet der i

F. t. I. vedr. midlertidig regulering af boligforholdene.

lejeloven foreslås en permanent landsomfattende opsigelsesbeskyttelse af lejere.

Endvidere medfører lejelovforslaget om en omkostningsbestemt leje og indførelse af beboerdemokrati, at reglerne om huslejekontrol og kontrol med vedligeholdelse, herunder konto for udvendig vedligeholdelse i visse ejendomme, er foreslået ophævet.

Endvidere foreslås huslejenævnene ophævet, jfr. lejelovforslaget om, at der i samtlige kommuner indføres bolignavn til afgørelse af tvivlsspørgsmål mellem ejer og lejer.

Bindingspligten for en del af de lejeforhøjelser, der er gennemført på grundlag af lejevurderingen, foreslås ophævet for den leje, der indbetales efter 1. april 1974, fra hvilken dato udlejer får bidragspligt i henhold til det samtidigt fremsatte lovforslag om udligningsbidrag fra beboelsesejendomme.

Reglerne for de bundne beløb foreslås ændret således, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte regler, hvorefter ejeren kan kræve beløbene udbetalt i tidte mod en afgift på 40 pct. Afgiften agtes fastsat i ligningsloven.

Boliganvisningsreglerne foreslås i overensstemmelse med forligsskitsen dæmpet, således at det i loven fastsættes, at reglerne herom kun gælder lejligheder på mere end 2 værelser, at husstande med 1 barn har ret til 3 beboelsesrum, og at husstande med 2 eller flere børn har ret til større lejligheder.

Om de økonomiske konsekvenser af dette lovforslag kan oplyses, at der pr. 1. april 1974 vil være indbetalt henved 1 milliard kr. i Grundejernes Investeringsfond. Det er usikkert, hvor mange ejere af indskudsbeviser der vil benytte sig af den skitserede adgang til at få beløb frigivet mod at betale 40 pct. i afgift i stedet for at vente til den ordinære udbetalingsstermin (15-35 år efter indbetalingen), hvor det udbetalte beløb skal beskattes som indkomst.

Administrativt er forslaget en forenkling. Nedlæggelse af huslejenævnene må dog ses i sammenhæng med oprettelse af bolignavn. Lempelserne i boliganvisningsreglerne vil være en aflastning for de boligsøgende, udlejerne og administrationen i de ca. 40 kommuner, der hidtil har opretholdt reglerne.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne nedenfor til forslagets enkelte bestemmelser. Det bemærkes, at da lovforslaget i det væsentlige er en ophævelse af en række kapitler, er lovforslaget ikke bilagt parallettekster.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.**Til nr. 1.*

Da der i lov om leje foreslås en permanent landsomfattende opsigelsesbeskyttelse af lejere, jfr. forslag til ændring af § 12 i lov om leje, foreslås kap. I

ophævet. Reglerne i kap. II afløses af regler i lejeloven om omkostningsbestemt husleje. Bestemmelserne om særlig beskyttelse af lejeren vedrørende indskudsbetaling og forbedringer og forbud mod dusør foreslås flyttet således at disse regler kommer til at gælde i kommuner, hvor boliganvisningsreglerne gælder eller hvor kommunalbestyrelsen beslutter det. Lejere af enkeltværelser, møblerede lejligheder eller dele af sådanne vil efter ophævelse af kap. III være omfattet af de almindelige beskyttelsesregler i §§ 35 og 36 i lov om leje, hvorefter bolignævnet kan gribe ind over for urimelige lejevilkår.

Såvel huslejenavn som ankenavn falder bort og erstattes af bolignævnene. De afgørelser huslejenævnene og ankenævnene træffer efter lovens ikrafttræden i sager, som er indbragt for nævnet inden, kan prøves ved de almindelige domstole.

Til nr. 2.

Pligten til at indbetale en andel af de i henhold til den gældende lovs §§ 11 og 12 bortfalder med virkning fra 1. april 1974, uanset der er varslet lejeforhøjelser i medfør af § 11, og disse gennemføres efter nævnte dato.

Til nr. 3.

Når bindingspligten til Grundejernes Investeringsfond ophører, er der grundlag for også at begrænse det åremål, hvori beløbene skal være bundne.

En øjeblikkelig ophævelse af fonden er ikke mulig, fordi fonden har udlånt en del af sin beholdning, og fordi resten af midlerne er bundne i obligationer, der ikke på én gang bør udbydes.

Det foreslås derfor, at boligministeren bemyndiges til efter forhandling med fondens bestyrelse at fastsætte kriterier for en hurtigere tilbagebetaling til indskyderne. Sådanne tilbagebetalingsbeløb vil blive søgt belagt med en afgift på 40 pct. men til gengæld fritaget for indkomstskat. Finansministeren vil søge lovhjemmel hertil.

Til nr. 4.

Forslaget er en konsekvens af nr. 1.

Til nr. 5.

En kommunalbestyrelse kan efter forslaget beslutte, at reglerne om boliganvisning skal finde anvendelse i kommunen. Beslutningen kan kun træffes for ét år ad gangen, og forslaget skulle således medføre, at kommunalbestyrelsen hvert år må vurdere, om boligforholdene i kommunen gør det påkrævet at opretholde reglerne om boliganvisning. Det forudsættes, at kommuner, der hidtil ikke har haft huslejestop og dermed ikke mulighed for boliganvis-

ning, ikke efter de ændrede regler indfører boliganvisning.

Til nr. 7-11, 13, 15-19.

Det foreslås, at reglerne om boliganvisning ændres, således at 2-værelses lejligheder ikke omfattes og altså kan lejes ud uden godkendelse fra udvalget, mens husstande med 1 barn altid skal godkendes til 3 værelser, og husstande med 2 eller flere børn har ret til alle større lejligheder.

Disse regler er udtryk for de maksimumskrav til husstandsstørrelser, som boliganvisningsudvalgene kan stille, men reglerne vil som hidtil ikke forhindre et boligudvalg i at fastsætte lempeligere regler, således at husstande uden børn f. eks. kan godkendes til 3-rums lejligheder.

Til nr. 12 og 14.

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 61 i lov om leje, hvor perioden ændres fra 5 til 2 år.

Samtidig foreslås § 49, stk. 2, ophævet, idet bestemmelsen kun sjældent anvendes i praksis.

Til nr. 20.

Der henvises til bemærkningerne til nr. 1.

Til nr. 21.

I konsekvens af ophævelsen af kap. II må alle kommuner nu hvert år tage stilling til, hvorvidt kap. VII skal finde anvendelse i kommunen. Samtidig foreslås det, at kommunen, såfremt kap. VII skal gælde, kun kan vedtage, at samtlige regler, herunder § 67 a, skal gælde.

Til nr. 22 og 24.

Det foreslås, at forbudet mod at udleje en beboelseslejlighed som enkeltværelser eller møbleret bringes til at omfatte samtlige de kommuner, hvor kap. VII gælder.

Til nr. 23.

Det foreslås, at bestemmelsen ophæves. Såfremt der er boligknaphed i kommunen, bør de almindelige regler om boliganvisning bringes til at gælde.

Til nr. 25.

Ændringen er en konsekvens af nr. 1.