

OPLÆG TIL REGELFORENKLING I LEJELOVGIVNINGEN

Indledning

Målet med forhandlingerne med lejerorganisationerne om regelforenkling i lejelovgivningen er at opnå enighed om gennemførelse af en række forenklinger i lejelovgivningen, som vil medføre, at lovgivningen fremover i højere grad vil være præget af enkelthed, systematik og konsekvens.

Ændringerne i lovgivningen skal som udgangspunkt være neutrale, således at de ikke medfører økonomiske fordele for lejere eller udlejere, og således at der ikke sker en forskydning af styrkeforholdet mellem parterne ved eventuelle kommende tvister på det lejeretlige område.

Ændringerne skal derimod gerne medføre, at lovgivningen bliver afbureaukratiseret, at ikke-sanktionerede regler ophæves eller sanktioneres, samt at regler, som medfører uhensigtsmæssige konsekvenser for nogle af parterne, ophæves eller ændres.

Nedenfor er en række punkter, som Ejendomsforeningen Danmark ønsker, at der indledes forhandlinger om.

Emner for forhandling mellem parterne

Lejelovgivningen generelt – lejer contra udlejer

Lejeaftalen – autoriserede blanketter

Lejefastsættelse/lejeregulering

Forbrugsafgifter

Trappelejeklausuler

Forbedringer

Varsling af adgang

Varsling af iværksættelse

Varsling af forbedringsforhøjelse

Boligreguleringslovens § 5, stk 2-7

- ophævelse af regler om vedligeholdelsespligt og orienteringspligt i forhold til lejere
- i stedet anvendes de almindelige regler om vedligeholdelsesmangler og vedligeholdelsespåbud

Boligreguleringslovens § 5, stk. 8

- ophævelse af bestemmelsen, da den umuliggør løbende ændring af administrations- og udlejningspraksis
- eventuelt begrænsning af bestemmelsen anvendelsesområde til væsentlige forskelle af økonomisk karakter

Lejeregulering i småhuse

- revidering af lejefastsættelsesreglerne, således at lejefastsættelse også kan ske ved sammenligning med ”det lejedes værdi”-lejemål

Varmeregnskaber

- overførsel af alle varmerelaterede udgifter, som p.t. kan medtages i det omkostningsbestemte budget, til varmeregnskabet

Beboerrepræsentationer

- ændring af reglerne
 - om oprettelse af beboerrepræsentationer, således at oprettelse kræver tilslutning fra mere end 50 % af lejerne, alternativt fra mere end 50 % af de fremmødte lejere
 - om repræsentation af lejere, således at lejere af enkeltværelser repræsenteres af beboerrepræsentationen
 - om udlejers pligt til at kontrollere eksistensen af en beboerrepræsentation, således at der i stedet alene gælder en orienteringspligt for beboerrepræsentationen
 - korrektion af § 64, stk. 7, således at bestemmelsen harmonerer med § 64, stk. 1
- gennemgang af alle beboerrepræsentationsrettigheder og ophævelse af alle ikke-sanktionerede rettigheder, alternativt sanktionering af rettighederne

Bytteret

- ophævelse af krav om indhentelse af forhåndsgodkendelse, alternativt indførelse af ret for lejer til at søge forhåndsgodkendelse, eller som minimum en forlængelse af fristen for udlejers ansøgning om forhåndsgodkendelse

Tilbudspligt

- ændring af reglerne om tilbudspligt ved delsalg, således at delsalg kun udløser tilbudspligt ved salg/erhvervelse af anpart svarende til mere end 50 % af ejendommen
- ændring af reglerne om tilbudspligt ved arv, således at der ikke er tilbudspligt ved arv til juridisk person
- ændring af reglerne om tilbudspligt, således at overdragelse mellem koncernforbundne selskaber, fission, fusion, holdingdannelse m.v. ikke udløser tilbudspligt
- ændring af reglerne om tilbudspligt i konsekvens af GD 2002/06 H
- afklaring af afgrænsningen af berettigede lejere samt antallet af lejere i relation til
 - ledige beboelseslejemål
 - lejere, som afgår ved døden efter fremsættelse af tilbud
 - lejere i lejemål, som er udlejet efter fremsættelse af tilbud
 - lejemål udlejet til videreudlejning

- lejere, som er opsagt/har sagt op uden at være fraflyttet endnu
- lejemål, som er udlejet, men hvor lejere endnu ikke er flyttet ind
- ændring af reglerne om udlejers pligt til at forestå arbejdet med fremsættelse af tilbud til lejerne
- i øvrigt fastholdelse af nuværende undtagelser fra tilbudspligten

Indsigelsesregler

- ensretning af regler om formkrav til indsigelsesvejledninger
- ensretning af regler om formkrav til lejers eventuelle indsigelse

Huslejenævnenes kompetence

- overflytning af alle bestemmelser om huslejenævns kompetancer til LL § 106, således at bestemmelsen er udtømmende (også i relation til regulerede kommuner)
- fastholdelse af nuværende forskelle i huslejenævnskompetancen i regulerede og uregulerede kommuner