

Til formændene for lejer- og udlejerorganisationerne

MINISTEREN

Dato: **25 JUNI 2013**

Kære alle

Skiftende ministre og ministerier for boligområdet har siden efteråret 2005 forhandlet med lejer- og udlejerorganisationerne om en modernisering og forenkling af lejelovgivningen. I 2007 blev det overladt til organisationerne selv at blive enige om, på hvilke punkter lejelovgivningen kunne forenkles og moderniseres, idet det ikke forud var lykkedes at finde frem til et resultat, som organisationerne kunne acceptere. Organisationerne afleverede herefter i oktober 2008 en enighedsliste, der omfattede 57 punkter, som organisationerne var enige om ville forenkle og modernisere lejelovgivningen.

Der har gennem den forløbne periode været sonderinger af mulighederne for en udmøntning af disse enighedspunkter i lovgivning, men organisationerne kunne i sidste ende ikke alle acceptere de krav, ministeren stillede til at give en sammenskrevet lejelov den tilstrækkelige tyngde.

På baggrund heraf blev der aftalt et faseopdelt forhandlingsforløb, hvor vi gennem 5 faser ville nå gennem en udmøntning af organisationernes enighedsliste og tilføre enighedslistens forslag tilstrækkelig indholdsmæssig tyngde. Organisationerne tilsluttede sig dette.

De to første faser af forhandlingsforløbet blev afsluttet med udgangen af 2012, selvom det dog ikke fuldt ud lykkedes organisationerne at anvise finansiering af nogle af forslagene uden udgifter for det offentlige.

Ministeriet præsenterede den 8. maj 2013 i overensstemmelse med det aftalte forhandlingsforløb organisationerne for de seks elementer, vi ønsker skal indgå i fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb. Elementerne er centreret om væsentligt forenklede og moderniserede regler for vedligeholdelse og for varsling af lejeforhøjelser.

Fra Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere og LLO har vi fået positive tilsagn om at drøfte de foreslåede seks punkter, mens Danmarks Lejerforeninger og BOSAM i mail af 17. maj 2013 har tilkendegivet, at organisationerne ikke er parate til at forhandle videre på grundlag af ministeriets udmelding af 8. maj 2013.

LLO har efterfølgende den 28. maj 2013 på vegne af alle organisationerne opfordret til, at ministeriet ikke konkluderede på, om forhandlingsforløbet kunne fortsætte på dette grundlag, før organisationerne havde holdt møde.

Jeg har derfor afventet udfaldet af jeres interne møde. Desværre har det vist sig, at der ikke på dette møde var enighed blandt organisationerne om at drøfte de seks elementer i fase 3.

Senest har ministeriet på baggrund af mit brev af 7. juni 2013 og en indkaldelse til møde i Hovedudvalget den 11. juni 2013 modtaget en tilbagemelding fra Bodil Kjærums på Danmarks Lejerforeningers (DL) vegne. Heri meddeles DL, at svaret fra 17. maj 2013 til ministeriet fastholdes.

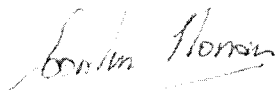
Jeg synes, at jeg allerede har strakt mig langt med hensyn til at udmønte jeres enighedsliste i lovgivning, men må desværre nu konstatere, at der ikke i alle organisationer er en afgørende vilje til at nå et resultat, som har den fornødne tyngde til at forenkle og modernisere lejelovgivningen.

Jeg må derfor beklageligvis konstatere, at forudsætningerne for det faseopdelte forløb ikke længere er til stede.

Jeg vil derfor nu gå i gang med at udarbejde et lovforslag primært med udgangspunkt i de elementer, der indgår i notatet af 8. maj om indholdet af fase 3.

Selvom det desværre ikke lykkedes at gennemføre hele det faseopdelte forløb, vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke for den konstruktive indsats og det store arbejde, organisationerne har leveret i de to første faser af forløbet. Det er naturligvis min hensigt i det kommende lovforslag at trække på resultaterne heraf. Jeg håber derfor også, at vi kan indgå i en fornuftig dialog om forslaget, således at vi også fremover får mulighed for at udnytte jeres ekspertise i et konstruktivt samarbejde.

Med venlig hilsen



Carsten Hansen



Til formændene for lejer- og udlejerorganisationerne

Dato: 8. maj 2013
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2011-1375
Sagsbehandler: Nils Hein
Dok id:

Kære formænd

Med udgangen af 2012 har ministeriet og lejer- og udlejerorganisationerne afsluttet de første 2 faser af det aftalte forhandlingsforløb om forenkling og modernisering af lejelovgivningen ved at udmønte enighedslistens punkter vedrørende de to faser i lovbestemmelser. Kravet for at gå videre med udmøntning af fase 3 i lovbestemmelser er dermed opfyldt.

I fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenklede og moderniserede regler for vedligeholdelse og for varsling af lejeforhøjelser. Efter det aftalte forhandlingsforløb er det ministeriet, der præsenterer, hvilke elementer der skal indgå i fase 3.

Elementerne er beskrevet nærmere i vedlagte notat af 23. april 2013. Det er ministeriets opfattelse, at de 6 elementer, der er medtaget, vil sikre, at parterne i forhandlingsforløbet vil kunne opnå den rette balance inden for fase 3 mellem lejere og udlejere.

Efter det aftalte forhandlingsforløb er det et krav for at fortsætte til fase 4 om sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler i én lov, at alle elementer i fase 3 udmøntes i konkrete forslag til forenkling og modernisering.

Som for fase 1 og 2 har ministeren fastsat en tidsmæssig grænse for udmøntningen. Udmøntningen skal således være godkendt af organisationerne inden udgangen af november 2013.

Som det formentlig er jer bekendt, er det ualmindeligt vanskeligt at få arrangeret et møde i Hovedudvalget, hvor vi kan drøfte indholdet af fase 3, da I ikke alle kan deltage på de mødetidspunkter, der har været meldt ud. I øjeblikket undersøges således mulige mødedatoer så langt ud i fremtiden som ultimo maj/primus juni, hvilket vil vanskeliggøre påbegyndelsen af arbejdet i Underudvalget på denne side af sommerferien.

Jeres tilbagemelding er afgørende for, om vi kan få sat arbejdet med udmøntning af fase 3 i lovbestemmelser i gang, så arbejdet kan være færdigt inden udgangen af november 2013.

Det foreslås derfor, at I i første omgang melder tilbage til ministeriet, om I kan tilslutte jer, at de nævnte elementer i notatet af 23. april 2013 udgør indholdet af fase 3, således at behandlingen i Underudvalget kan påbegyndes snarest muligt, om der er behov for at få indholdet behandlet på et møde i Hovedudvalget inden påbegyndelsen af arbejdet, og om I i givet fald vil være indstillet på at lade jer repræsentere af én af de andre organisationer på mødet, hvis der ikke inden for kort tid kan findes et mødetidspunkt, hvor alle kan være til stede.

Vi kan foreslå følgende mødetidspunkter, hvor vi er opmærksomme på, at ikke alle formænd har mulighed for at deltage:

17. maj 2013, kl. 10-11 eller 13-14, eller
21. maj 2013, kl. 10-11.

Med venlig hilsen

Frank Bundgaard
afdelingschef



NOTAT

Dato: 8. maj 2013
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2011-1375
Sagsbeh.: NH
Dok id:

Elementerne i fase 3 i forhandlingerne vedrørende modernisering og forenkling af lejevlovgivningen

I fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenklede og moderniserede regler for vedligeholdelse og for varsling af lejeforhøjelser.

Nedenstående elementer vil i overensstemmelse hermed blive inddraget i fase 3. Pkt. 1 og 2 vedrører varsling af lejeforhøjelser, mens pkt. 3-6 vedrører forhold omkring vedligeholdelse.

Det er ministeriets opfattelse, at de 6 elementer, der er medtaget, vil sikre, at parterne i forhandlingsforløbet har mulighed for at opnå den rette balance mellem lejere og udlejere inden for fase 3.

Efter det aftalte forhandlingsforløb er det et krav for at fortsætte til fase 4 om sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler i én lov, at alle elementer udmøntes i konkrete forslag til forenkling.

Udmøntningen af elementerne i fase 3 i lovbestemmelser skal være afsluttet inden udgangen af november 2013.

1. Varslingsregler

Målet for nye forenklede og moderniserede regler for varsling af lejeforhøjelser er, at de kun skal omfatte regler, der er nødvendige for, at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse, samtidig med at lejerne kan opnå sikkerhed for, at udlejeren er berettiget til en lejeforhøjelse af den varslede størrelse.

På den baggrund skal følgende elementer udmøntes:

a) Der skal udformes et regelsæt, som tager udgangspunkt i et fælles sæt af **nødvendige basisregler**. Som udgangspunkt må der ses på, hvilke oplysninger der er absolut nødvendige for at give en varslingsregel mening, når udlejeren ønsker at ændre lejebetalingen, som fx begrundelsen for lejeforhøjelsen, størrelsen, beregningen og indsigelsesadgangen for lejeren.

Herudover vil det være nødvendigt at opretholde visse særlige regler for varsling af lejeforhøjelser fx efter reglerne om det lejedes værdi, omkostningsbestemt leje, fri leje, forbedringsforhøjelser og skatter og afgifter.

b) Proceduren i ejendomme med **beboerrepræsentation** skal inddrages. Til erstatning for lejelovens § 66, stk. 1, som ikke giver lejerne reelle kompetencer, men alene giver beboerrepræsentationen ret til at ytre sig i forbindelse med krav om lejeforhøjelse, skal der etableres en ordning, hvorefter udlejerens krav om lejeforhøjelse, hvis beboerrepræsentationen forudgående er hørt over varslingen af lejeforhøjelse, men ikke har gjort indsigelse.

c) Da det indgår som et centralt element i drøftelserne af varslingsreglerne, hvilken rolle beboerrepræsentationen kan have, er det naturligt som et led heri at gennemgå **reglerne om beboerindflydelse** med det formål at bevare de regler, som kan sanktioneres med relevante sanktioner, mens de usanktionerede kan udgå. Organisationerne har ikke givet udtrykkeligt tilsagn om, at beboerindflydelse kan indgå i fase 3, men ministeriet forventer, at organisationerne kan tiltræde, at emnet drøftes i denne sammenhæng.

2. Nettoprisindeksregulering

En meget enkel måde at regulere lejen på i regulerede ejendomme er via en nettoprisindeksregulering af den del af lejen, der ikke vedrører skatter og afgifter.

Udlejere skal have mulighed for fremover at vælge at regulere huslejen med **udviklingen i nettoprisindekset** i stedet for omkostningsbestemt. Det skal indgå i ordningen, at lejen med fx 5-årige intervaller skal ajourføres i forhold til de driftsomkostninger, der indgår ved beregningen af den omkostningsbestemte leje.

3. Vedligeholdelsesregler

Med udmøntningen af punktet om **huslejenævns påbud om vedligeholdelse** og tvangsgennemførelse af påbuddet også i de uregulerede kommuner er der taget hul på en nødvendig forenkling og modernisering af reglerne om vedligeholdelse. Dette falder i tråd med det overordnede hensyn bag indsatsen over for reglerne for udvendig vedligeholdelse, nemlig kun at opretholde de nødvendige regler til at sikre en god og tilstrækkelig udvendig vedligeholdelse af de private udlejningsejendomme såvel løbende som på længere sigt.

a) Det anføres udtrykkeligt i loven, at lejernes krav på vedligeholdelse er ubetinget, således at det i regulerede ejendomme er uden betydning for lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse, om der på ejendommens vedligeholdelseskonti er en positiv eller en negativ saldo.

b) Der vil som følge heraf ikke være behov for at opretholde kravet om, at udlejerens krav på vedligeholdelse skal aflægges et **vedligeholdelsesregnskab** og oplyse om indestående på vedligeholdelseskonti som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser. Til gengæld skal lejerne have krav på at kunne se udlejerens vedligeholdelsesregnskab fx på udlejerens eller på Grund-

ejernes Investeringsfonds hjemmeside. Udlejeren skal oplyse lejerne om, hvor de kan se regnskabet.

c) Der skal etableres en ordning med **rullende vedligeholdelsesplaner** for 10 år ad gangen i ejendomme med omkostningsbestemt leje, dvs. i ejendomme med mindst 6 lejemål pr. 1. januar 1995. Vedligeholdelsesplanen skal som udgangspunkt udarbejdes i samarbejde med beboerrepræsentationen, hvis der i ejendommen er etableret beboerrepræsentation. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder som fx udskiftning af tag og facaderenovering, der ligger ud over de typisk mindre vedligeholdelsesopgaver, der løbende opstår og gennemføres.

Udlejers udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner sanktioneres ved at gøre udarbejdelsen til en betingelse for, at udlejeren kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Uenighed mellem lejere og udlejer om vedligeholdelsesplanen, herunder om udarbejdelse, afgøres af huslejenævnet.

d) **Binding af vedligeholdelsesbeløb** i Grundejernes Investeringsfond opretholdes for at sikre, at en del af vedligeholdelseshensættelserne vil være til stede til løsning af vedligeholdelsesopgaver, herunder til gennemførelse af de rullende vedligeholdelsesplaner. Udgangspunktet er, at binding i det nuværende omfang opretholdes, men hvis organisationerne er enige, kan der drøftes binding af faste beløb pr. m² eller differentieret efter bygningernes alder/behov.

e) Ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af **hensættelser til forbedringer** i uregulerede kommuner **ophæves**.

4. Nyistandsættelse ved fraflytning

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kræves **nyistandsættelse** efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejeren, og det er samfundsmæssigt en u hensigtsmæssig ressourceanvendelse. Der skal derfor ikke foretages nyistandsættelse, hvis lejeren kun har boet i det lejede i en kortere periode, men lejeren skal bære en andel af udgifterne til den nyistandsættelse, der kan finde sted, når der er forløbet en tilstrækkelig lang periode. Det skal drøftes, med hvilket interval udlejeren tidligst vil kunne kræve nyistandsættelse i forbindelse med en lejers fraflytning, og dermed over hvor lang en periode der skal "spares op" til nyistandsættelsen.

5. Hindring af urimelige istandsættelsesudgifter ved fraflytning

Der skal etableres en ordning, der helt eller delvist hindrer, at lejeren skal betale et stort beløb til indvendig istandsættelse ved fraflytning, fx via en opsparingsordning og fastlæggelse af et normalistandsættelsesniveau eller -beløb med henblik på udlejers successive overtage af udgifterne til istandsættelsen. Samtidig kan der være behov for at sikre, at huslejenævnet har de nødvendige muligheder for at tage stilling til, om udgifterne til istandsættelse ved lejers fraflytning er rimelige.

Mulighederne for, at lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt, og at udlejerens har pligten (indvendig vedligeholdelseskonto), kan opretholdes.

6. Ind- og fraflytningssyn

Det gøres obligatorisk, at der skal foretages **ind- og fraflytningssyn**. Indkaldelse af lejeren og afholdelse af syn vil være en betingelse for, at lejeren kan afkræves betaling for istandsættelse ved fraflytning. Lejeren skal indkaldes med et rimeligt varsel til såvel ind- som fraflytningssyn.



Ministeren

Til formændene for lejer- og udlejerorganisationerne

Dato

7 MAR. 2012

Kære formænd

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter bad jer den 15. december 2011 om at godkende, at kompromismodellen for de fortsatte forhandlinger om udmøntning af parternes enighedsliste til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, jf. bilag 1, kan danne grundlag for de videre forhandlinger i det faseopdelte forhandlingsforløb.

BOSAM har efterfølgende tilsluttet sig kompromismodellen uden forbehold, mens de øvrige organisationer har forudsat, at udmøntning af parternes enighedsliste og de supplerende forslag vedrørende vedligeholdelsesregler og varslingsregler forudsætter enighed mellem alle parterne.

Jeg er glad for at kunne konstatere, at parterne fortsat er interesserede i at gennemføre en fælles udmøntning af enighedslisten. Det medvirker jeg og ministeriet naturligvis gerne til.

Der har nu været forhandlet i næsten 10 år og under ikke mindre end 5 forskellige ministre. Jeg er klar over, at også I gerne ser en afslutning på dette meget lange forløb.

Det skulle også i meget høj grad være muligt. I har i forvejen forhandlet og afstemt enighedslistens 57 punkter politisk, således at der ifølge jer er den rigtige balance i den samlede pakke. Det, der udestår, er således den tekniske udmøntning af de enkelte punkter i jeres aftale. Forudsætningerne for et meget hurtigt og effektivt udmøntningsforløb er således til stede.

Jeg forventer derfor, at udmøntningen af enighedspunkterne i fase 1, herunder de punkter fra fase 0, det er aftalt at forhandle sammen med fase 1, kan afsluttes senest 1. september 2012, mens fase 2 kan afsluttes senest ved udgangen af 2012, således at der evt. kan fremsættes lovforslag i foråret 2013.

Jeg vil i denne forbindelse gerne give udtryk for, at regeringen naturligvis ikke agter at fremsætte lovforslag med henvisning til enighed mellem organisationerne, hvis en sådan enighed ikke foreligger.

Jeg vil på denne baggrund bede mine embedsmænd om at indkalde til nye møder i såvel Hovedudvalg som i Underudvalg og i den forbindelse få afklaret, om I er indstillede på at afslutte fase 1 og 2 inden udgangen af 2012 på grundlag af kompromis-modellen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen

Bilag 1.

Kompromismodel:

- Organisationerne forhandler med ministeriets bistand om udmøntningen af de enkelte enighedspunkter i den enkelte fase.
- Når der i Underudvalget er opnået enighed om udmøntningen af fasens punkter, og denne enighed er bekræftet af Hovedudvalget, er fasen principielt afsluttet, og de enkelte punkter kan ikke senere tages op til forhandling.
- Enighed om udmøntningen af punkterne i en fase forudsætter, at organisationerne er enige om udmøntningen af de senere faser i forhandlingsforløbet.
- Efter afslutningen af de første 3 faser, der omfatter de materielle enighedspunkter, tager organisationerne stilling til, om det samlede resultat af udmøntningen er afbalanceret, men dette medfører ikke adgang til at genåbne forhandlinger om de første 3 faser i forhandlingsforløbet. Der kan således alene forhandles om ikke at medtage udmøntede punkter, der er opnået enighed om i tidligere faser, med henblik på at (re)etablere balance i det samlede forslag.
- Før påbegyndelsen af udmøntningen af enighedspunkterne i fase 4 erklærer organisationerne over for ministeriet, at de er enige om, at der er balance i udmøntningen af enighedspunkterne i fase 1-3.
- Organisationerne har endvidere efter afslutningen af fase 5 mulighed for at tage stilling til, om det samlede resultat af udmøntningen af enighedspunkterne i fase 4 og 5 er afbalanceret. Dette medfører ikke adgang til at genåbne forhandlinger om fase 1-3 i forhandlingsforløbet, men kun til at sikre afbalancering af enighedspunkterne i fase 4 og 5.

Oversigt over fordeling af punkter i lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste i et faseopdelt forhandlingsforløb.

Nedenfor er angivet de enighedspunkter, der indgår i hver af de 5 faser, forhandlingsforløbet omfatter.

Tallene refererer til numrene i organisationernes enighedsliste af 29. oktober 2008. Beskrivelsen af indholdet af punkterne indebærer ikke nogen begrænsning af det indhold, der er aftalt i enighedslisten.

Fase 0

Omfatter følgende 2 punkter:

- 6 Blanketregler for lejeaftaler.
- 22 Valgperioden for beboerrepræsentanter.

Hvis organisationerne er enige om det, kan disse punkter forhandles forud for fase 1, da der er tale om ændringer, der kan gennemføres administrativt ved ændring af bekendtgørelser. I så fald vil det være en forudsætning for at gå videre med fase 1, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i fase 0.

Hvis organisationerne ikke er enige om at behandle udmøntningen før fase 1, medtages punkterne som en del af delfase 1 i fase 1.

Fase 1

Delfase 1

Omfatter følgende 22 punkter:

- 5 Ret for lejeren til at installere hjælpemidler.
- 7 Præcisere i loven, at forudbetalt leje kan bos op.
- 8 Præcisere i loven, at fogeden kan bistå lejeren med at afhjælpe forsyningsmangler som følge af, at udlejeren har afbrudt forsyningen.
- 9 Kommunernes mulighed for at indfri restancer, der hindrer forsyning, præciseres.
- 11 Koordinering af Energistyrelsens energimærkningskrav og varmeregnskabsreglerne.
- 15 Opsigelsesregler for udlejere af ejerlejligheder præciseres.
- 23 Udligning af modsatrettede skatte-/afgiftsændringer skal kunne gennemføres i samme år ved samme varslings.
- 38 Eksemplifikation af, i hvilke tilfælde der kan aftales tidsbegrænsning.

- 40 Varsling af omkostningsbestemt leje i ejendomme med beboerrepræsentation.
- 41 Huslejenævnet skal have kompetence til at behandle de dele af mangelsager, der ikke medfører bevisførelse.
- 43 Præcisering af betalingssted for leje m.v.
- 45 Grundejernes Investeringsfond skal også kunne tvangsgennemføre (påbudt) vedligeholdelse i uregulerede kommuner.
- 46 Lejers aftalte forbedringer
- 56 Præcisere begreberne ind- og udvendig vedligeholdelse.
- 57 Reglerne om indvendig vedligeholdelseskonto skal også kunne anvendes i blandede lejemål.
- 58 Huslejenævnet skal kunne tage stilling til udgiften til istandsættelse ved fraflytning.
- 70 Bidrag til beboerrepræsentationen skal være pligtig pengeydelse, men udlejer skal ikke have pligt til at hæve lejeaftalen ved manglende betaling.
- 71 Lejers ret til installation af hjælpemidler på fællesarealer præciseres.
- 72 Regler om udlejers leverance af el til andet end opvarmning.

Enighedspunkterne 12 og 62 om ændrede antennerregler og signalforsyning afventer, om der skal gennemføres et udvalgsarbejde som udløber af medieforliget 2011-14.

Enighedspunkt 39 om ophævelse er tidligere i ændret form gennemført som en lovændring i forbindelse med initiativerne for at hindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.

Organisationerne kan vælge at behandle udmøntningen af pkt. 40 i fase 3 i stedet for i fase 1.

Delfase 2

Omfatter følgende 6 punkter:

- 19 Alderskrav ved nedsættelse af huslejenævn.
- 20 Vejledningspligt og bistand til skriftlige udtalelser.
- 21 Afrapporteringspligt for nævnene til Socialministeriets database.
- 37 Honorar til huslejenævnsmedlemmer.
- 59 Udpegning af medlemmer til fælleskommunale huslejenævn.
- 60 Udførlige begrundelser for huslejenævnsafgørelser.

Pkt. 20, 21 og 37 forudsætter, at organisationerne kan anvise finansiering.

Det vil være en forudsætning for at gå videre med fase 2, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i delfase 1.

Fase 2

Omfatter følgende 8 punkter:

- 4 Henvielse til tvangsadministrationsloven i lejeloven.

- 10 Sammenskrivning og harmonisering af vand- og varmeregnskaber.
- 16 Lejelovens § 82, litra d, ophæves.
- 18 Henviſning til tinglyſningsloven for ſå vidt angår udlejers ſucceſſion.
- 42, 55 Etablering af gratis web-annoncering af ledige lejligheder. Punktet forudsætter, at organisationerne kan anvise finansiering.
- 48 Lejelovens § 74 a ophæves.
- 49 Lejelovens § 75, stk. 3, overføres til erhvervslejeloven.

Det vil være en forudsætning for at gå videre med fase 3, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i fase 2.

Fase 3

I fasen indgår en udvidelse af organisationernes enighedsliste med væsentligt forenkledte og moderniserede regler for udvendig vedligeholdelse og varſling af lejeforhøjelse i boligreguleringsloven.

Omfatter herudover følgende punkt:

- 44 Boligreguleringslovens regler om udvendig vedligeholdelse omskrives.

Det vil være en forudsætning for at gå videre med fase 4, at der er opnået enighed om udmøntningen af punkterne i fase 3.

Fase 4

Omfatter følgende 13 punkter:

- 2 Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.
- 51 Ikke ændringer i lejefastsættelsesreglerne.
- 52 Lejeforhøjelse for ændret varmefordeling overføres til forbedringskapitlet i den sammenskrevne lov.
- 61 Behov for overgangsbestemmelser drøftes.
- 63 Hovedstruktur for den sammenskrevne lov.
- 64 Lejelovens § 7 til nyt kapitel om ſucceſſion.
- 65 Bestemmelser om fri leje til nyt kapitel 3.
- 67 Lejefastsættelse og varſlingsbestemmelser samles i samme kapitel i den sammenskrevne lov.
- 68 Oprindelige og senere mangler i den sammenskrevne lovs kapitel 5.
- 69 Husordensbestemmelserne overføres til den sammenskrevne lovs kapitel 13.

Fase 5

Omfatter følgende 5 punkter:

- 3 Kapitel VII til ny offentligretlig lov.
- 13 Genhusning ved ekspropriation til ny offentligretlig lov.
- 47 Overbefolkningsbestemmelserne til ny offentligretlig lov.
- 54 Lejelovens § 4 a overføres til byfornyelsesloven.
- 66 Lejelovens § 4, stk. 6 og 7, udgår af sammenskrevet lov, men overføres eventuelt til erhvervslejeloven.