

et flertal på 75 pct. af lejerne accepterer forbedringen på forhånd. Under hensyn til de stedfundne lejestigninger foreslås det, at grænsen også her nedsættes til 25 pct. af lejen, idet man dog ved opgørelsen heraf kun medtager forbedringsarbejder, der er gennemført efter 1. januar 1967 mod hidtil 1. januar 1958.

Ved de førte forhandlinger mellem Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsforbund er de 2 organisationer nået til enighed om at foreslå oprettet et byfornyelsesråd med repræsentanter for organisationerne som medlemmer, således at der under medvirken af parterne på lejemarkedet bl. a. kunne udarbejdes vejledende retningslinier for gennemførelse af lejeforhøjelser ved forbedringer. Da udarbejdelsen af sådanne retningslinier vil kunne virke fremmende med hensyn til gennemførelse af forbedringer af den ældre boligmasse, som ejere og lejere finder rimelige, foreslås der skabt mulighed for, at sådanne retningslinier, som organisationerne træffer aftale om, af boligministeren kan forlanges lagt til grund ved huslejenævnenes afgørelser. For at sikre en mere ensartet behandling af disse sager i huslejenævnene og for at sikre, at udlejerne, der foretager rimelige moderniseringer, kan få dækket udgifterne hertil, foreslås disse retningslinier bl. a. at kunne vedrøre forrentning og afskrivning, som er af væsentlig betydning for udlejerens interesse i at søge forbedringer gennemført.

I den gældende lov er det fastsat, at huslejenævnet på en udlejers begæring kan afgive en vejledende udtalelse med hensyn til størrelsen af den lejeforhøjelse, der kan forventes godkendt. Den usikkerhed, der har været forbundet hermed, har virket hæmmende på interessen for gennemførelsen af større forbedringsarbejder. I overensstemmelse med organisationernes forslag foreslås derfor ved bestemmelsens stk. 6 fastsat, at en udlejer på forhånd skal kunne få en bindende afgørelse om den lejeforhøjelse, der kan få virkning, når forbedringen er gennemført, hvis udlejeren indsender et fuldt gennemarbejdet projekt-materiale med beregninger over udgifternes størrelse og den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 7 er også ny. Efter henstilling fra de to nævnte organisationer får huslejenævnet efter forslaget beføjelse til at foretage en mere fri lejensættelse, hvor der efter nævnets skøn er foretaget en fuldstændig modernisering, hvorved lejemålet er gjort tidssvarende. Her kan lejen fastsættes efter brugsværdien i forhold til lejeniveauet i kommunen for nye husrum af den pågældende art og med tilsvarende beliggenhed. Bestemmelsen vil også kunne anvendes ved lejefastsættelsen i

ejendomme, hvor der i henhold til en saneringsplan er gennemført en fuldstændig modernisering.

En vanskelighed ved gennemførelse af forbedringsarbejder har det været, at udlejere ved at foretage sådanne arbejder bliver forpligtet til at hensætte en andel af lejen til almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Som et led i bestræbelserne for at muliggøre, at forbedringsarbejder ikke medfører større lejeforhøjelse end nødvendigt til selve forbedringen, foreslås det i stk. 8, at sådanne forbedringsforhøjelser, som er gennemført efter 1. april 1967, ikke skal medregnes ved opgørelsen af størrelsen af hensættelser til indvendig vedligeholdelse. Forslaget imødekommer en henstilling fra Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation.

Til nr. 6.

Ved ændringen opnås, at kommunerne kan lade andre hensyn end geografiske være afgørende ved afgrænsningen af det enkelte huslejenævns område. Herved vil der i kommuner med et indbyggertal på mellem 30.000 og 100.000 kunne etableres huslejenævn til udelukkende at behandle moderniseringssager.

Til nr. 7.

Efter ønske fra Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation foreslås oprettet særlige moderniseringsnævn i kommuner med mere end 100.000 indbyggere, d. v. s. for tiden i Københavns, Frederiksberg, Århus og Odense kommuner. Opgaven for moderniseringsnævnene er at tage stilling til større forbedringsarbejder.

Den foreslåede sammensætning af disse moderniseringsnævn skulle sikre en øget sagkundskab i nævnene, ligesom man også herved opnår en ensartet behandling af sådanne sager i den enkelte kommune.

Bestemmelsen sikrer øget sagkyndig bistand ved nævnets bedømmelse af sagerne, og nævnet kan ligesom andre huslejenævn få knyttet sagkyndig bistand til sig ved den administrative gennemgang af de indsendte projekter. I øvrigt vil de almindelige regler for nævnsmedlemmerne og for nævnenes afgørelser finde anvendelse.

Til nr. 8-9.

Bestemmelserne angiver udlejerens pligt til at binde lejeforhøjelser. Ændringsforslagene er redaktionelle og tilsigter at ydeliggøre bindingspligtens omfang.

Til nr. 10.

Efter de gældende regler er et bo, hvis det afhænder en ejendom inden 6 måneder, fritaget for indbetaling af bindingsbeløb, for den periode, boet har ejet ejendommen. Derimod har der ikke i loven været