

I § 13 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene findes reglerne for gennemførelse af forbedringer i udlejningsejendomme i kommuner med huslejerregulering og om de lejeforhøjelser, der kan gennemføres som følge af forbedringer.

Reglerne blev revideret i 1969 i henhold til et fælles ønske fra grundejerne og lejerne. Bl. a. erstattes huslejenævnene med særligt sagkyndige moderniseringsnævn i de 5 største kommuner.

Reglerne er på flere punkter kritiseret, navnlig fra lejerside, og forskellige gennemførte moderniseringer i Københavns kommune har medført, at en række lejere i de pågældende ejendomme som følge af lejeforhøjelserne har set sig nødsaget til at flytte.

På denne baggrund har regeringen fundet det påkrævet, at søge tilvejebragt regler, der sikrer lejere en yderligere beskyttelse, når forbedringer gennemføres. I lovforslaget er derfor foreslået følgende ændringer af de gældende regler:

1) Når en forbedring medfører en betydelig lejeforhøjelse, skal en lejer have tilbudt erstatningsbolig, inden forbedringen iværksættes.

2) Huslejenævnet får pligt til at udskyde forbedringer, der ønskes iværksat af nye ejere, når et flertal af lejerne begærer dette.

3) De såkaldte „fuldmoderniseringsregler“ ophæves. I stedet gives der adgang til lejeforhøjelser for omfattende vedligeholdelsesarbejder.

4) Der åbnes mulighed for långivning fra Grundejernes Investeringsfond med forrentning på 6,5 pct. til sådanne arbejder.

5) Når disse ændringer gennemføres, skønnes der ikke at være behov for særlige moderniseringsnævn, hvorfor det foreslås, at behandling af forbedrings-sager på ny varetages af ordinære huslejenævn, men for at sikre ensartede afgørelser i kommuner med flere nævn uden at skulle gå til domstolene, foreslås der indført ankenævn til behandling af nævnsafgørelser i disse kommuner.

Herudover foreslås, det, at dusørreglerne også kommer til at gælde ved udlejning af enkeltværelser i kommuner, der har indført reglerne om huslejekontrol med enkeltværelser til beboelse. Endelig foreslås det, at reglerne om Grundejernes Investeringsfonds opkøb af obligationer ændres som følge af realkreditreformen, og at fonden få mulighed for at udbetale småkonti til ejerne.

Forslaget vil ikke medføre øgede udgifter for staten.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

Til nr. 1, 6 og 7.

Ved forslagene ophæves moderniseringsnævnene,

der siden 1. juli 1969 har skullet behandle større forbedringer i Københavns, Frederiksberg, Odense, Ålborg og Århus kommuner. Sådanne forbedrings-sager skal således fremtidigt behandles af de ordinære huslejenævn (på 3 medlemmer) i stedet for i moderniseringsnævnene (på 7 medlemmer, hvoraf 2 sagkyndige uden stemmeret).

Efter loven har kommuner med mere end 30.000 indbyggere adgang til at oprette flere huslejenævn. For at sikre ensartede behandling af forbedrings-sager i kommuner med flere nævn, uden at indbringelse for domstolene er fornøden, foreslås der i disse kommuner oprettet ankenævn.

Efter forslaget skal alle sager, der afgøres af et huslejenævn i medfør af lovens kap. II kunne indbringes for ankenævnet.

Dette får en juridisk formand og 4 andre medlemmer, valgt efter indstilling fra grundejer- og lejerorganisationerne heraf 2 bygningskyndige. Disse nævn vil få et erfaringsmateriale, der vil begrænse behovet for domstolsprøvelse af disse afgørelser.

For at begrænse urimelige klager foreslås det, at der ved indbringelsen afkræves et gebyr, der kun tilbagebetales, hvis klageren får medhold. Denne ordning virkede tilfredsstillende ved indbringelse for ankenævn af lejevurderingsrådenes ansættelser.

Indbringelse af en sag for ankenævnet giver dette ret til at ændre vedkommende afgørelse for samtlige lejemaal i ejendommen, som afgørelsen vedrører.

De af ankenævnet truffne afgørelser kan indbringes for boligretten.

Til nr. 2.

I visse tilfælde medfører forbedringer betydelige lejeforhøjelser, således at beboerne bliver nødt til at flytte. Boligsikringsordningen kan hjælpe nogle beboere, men hvor en lejer bebor en lejlighed af en sådan størrelse, at han ikke kan opnå fuld boligsikring, er denne ordning ikke tilstrækkelig. Sådanne forbedringstilfælde bør derfor — set ud fra lejernes forhold — ligestilles med tilfælde, hvor ejendommen nedrives og der ifølge almindelig kommunal praksis skal tilbydes lejerne anden passende bolig.

Det skønnes derfor rimeligt, om der ved omfattende forbedringer blev givet lejerne en tilsvarende ret. Forslaget herom går ud på, at forbedringer, der medfører lejeforhøjelser, der overstiger gældende leje, kun kan iværksættes, når udlejer har tilbudt en lejlighed, der opfylder boligsikringsreglerne, således at lejeren og hans husstand ikke på grund af lejlighedsstørrelsen er afskåret fra at oppebære fuld boligsikring i boligen, og med hensyn til beliggenhed, kvalitet og udstyr og leje efter fradrag af boligsikring ikke afviger væsentligt fra lejeren hidtidige