

bolig. Det påhviler nævnet af påse, at behørigt tilbud om anden bolig er givet lejereren, hvis parterne ikke er enige herom inden forbedringen iværksættes. Hvis udlejereren forsømmer sin tilbudspligt, kan han ikke overfor den pågældende lejer gennemføre større lejeforhøjelse som følge af forbedringen. end han kunne uden at skaffe anden bolig.

Til nr. 3.

Efter lovens § 13, stk. 4, kan huslejenævnet eller moderniseringsnævnet, når en ny ejer søger tilladelse til forbedring, udskyde iværksættelsen til et tidspunkt, der ligger indtil 5 år efter ejers overtagelse af ejendommen, når mindst halvdelen af lejerne begærer dette. Det er overladt til nævnet at skønne over, hvorvidt den konkrete forbedring bør udskydes.

For yderligere at øge den beskyttelse af lejerne som bestemmelsen tager sigte på foreslås reglen ændret således, at flertallet af lejerne får ret til at kræve den omhandlede udskydelse for hele perioden. Nævnets opgave bliver herefter alene en konstatering af, hvorvidt betingelserne for udskydning er til stede.

Bevarende saneringer holdes udenfor denne regel.

Til nr. 4.

De såkaldte „fuldmoderniseringer“ efter lovens § 13, stk. 7, har givet anledning til fortolkningstvivil.

Efter bestemmelsen kan en udlejer, der foretager så omfattende forbedringer af ejendommen og dens indretninger, at ejendommens lejligheder og lokaler må anses for tidssvarende med hensyn til kvalitet og udstyr, fastsætte lejen uden hensyn til hidtidig leje og til bekostningen ved forbedringen, men efter det lejedes brugsværdi i forhold til lejeniveauet i kommunen for nye husrum af den pågældende art og med tilsvarende beliggenhed. Nævnet kan kun kræve lejen nedsat, hvis den overstiger det beløb, som på det således fastsatte grundlag skønnes rimeligt efter det lejedes størrelse, indretning, udstyr og kvalitet.

Bestemmelsen er indsat i loven i 1969 i overensstemmelse med aftale mellem Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation, men de to organisationer er ikke enige om fortolkningen af bestemmelsen.

I henhold til bemærkningerne til bestemmelsen skulle dens anvendelsesområde være de ejendomme, der var genstand for en omfattende fornyelse, således at de i det indre kom til at fremtræde som helt nye boliger.

Bestemmelsens anvendelse i praksis har givet anledning til kritik fra lejerside. Selv om en del af

dette problem vil være løst, når det lovfæstes, at lejerne skal tilbydes andre boliger, vil det fortsat være vanskeligt at foretage en rimelig afgrænsning af den art af ejendomme, som bør anerkendes som stående fuldt på højde med boligerne i nybyggeriet.

For grundejerne indebærer bestemmelsen bl. a. den fordel, at der herigennem gives dækning ikke blot for forbedringsudgifterne, men også for for den udgift, der medgår til genopretning af ejendommens vedligeholdelsestilstand i forbindelse med en omfattende forbedring.

Ud fra disse synspunkter skønnes det rimeligt at ophæve begrebet „fuldmodernisering“ og i stedet at give adgang til lejeforhøjelser, når en udlejer, udover de vedligeholdelsesbeløb, som han skal anvende, foretager omfattende istandsættelsesarbejder, således at ejendommens og lejlighedernes tilstand fremtræder som tilfredsstillende. For at sikre, at man ikke herved i urimeligt omfang forhøjer lejen i dårlige boliger, stilles der en række standardkrav, men bestemmelsen kan anvendes, både hvor lejlighederne i forvejen opfylder disse standardkrav, og der således alene er tale om vedligeholdelse, og hvor vedligeholdelsesarbejderne udføres i forbindelse med forbedringer, der tilfører lejlighederne det pågældende udstyr. De væsentligste krav er opvarmningsforhold og badeværelse.

Den lejeforhøjelse, der kan ydes, udgør 6,5 pct. af de rimelige istandsættelsesudgifter med fradrag af det beløb, som udlejer er pligtig at anvende til vedligeholdelse. Der henvises til nr. 10, hvor der foreslås adgang for en udlejer til at optage lån i Investeringsfonden til dette formål til en rente på 6,5 pct.

Det vil være en betingelse for at få lejeforhøjelse efter denne bestemmelse, at de gennudlejningsforhøjelser, der er gennemført i medfør af § 12, stk. 3 og 5, som affattet ved lov nr. 246 af 9. juni 1970, fragår i forhøjelserne i det omfang, gennudlejningsforhøjelsen ikke kan gennemføres efter gældende lov. Dette indebærer, at de såkaldte „25 pct. forhøjelser“ bortfalder, hvorved lejeniveauet i ejendommen ved normaliseringsperiodens udløb bliver ensartet.

Til nr. 5.

Mens der har været et almindeligt forbud mod at kræve dusør ved indgåelse af lejemål om lejligheder og erhvervslokaler i kommuner, hvori huslejereguleringen gælder, har der ikke hidtil været forbud herimod ved indgåelse af lejemål om enkeltværelser til beboelse. Da det skønnes naturligt, at der på dette område gælder samme regler for alle arter af lejemål, foreslås det, at man også ved udlejning af enkeltværelser i kommuner, der har huslejekontrol