

*Gældende lov.*

forud for forbedringens iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig forbedringen, eller dens iværksættelse er tiltrådt af 75 pct. af de lejere, hvis lejemål forbedres.

*Stk. 3.* Forbedringer af den i stk. 2 nævnte art kan nævnet — efter at lejerne som part i sagen har haft adgang til at ytre sig, jfr. § 28, stk. 4 — modsætte sig,

- 1) når foranstaltningen må anses for uhenigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed,
- 2) når foranstaltningen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningen vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

*Stk. 4.* Såfremt forbedringen skønnes at ville medføre en lejeforhøjelse, der overstiger gældende leje, skal udlejeren, inden forbedringen iværksættes, tilbyde lejere af beboelseslejligheder i ejendommen andre boliger af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, og hvis leje — efter fradrag af eventuel boligsikring — ikke afviger væsentligt fra hidtidig leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelseantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. Er parterne uenige om, hvorvidt lejeren har fået behørigt tilbud om anden bolig, afgør nævnet dette. Over for en lejer, der ikke har fået behørigt tilbud om anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke overstige gældende leje.

*Stk. 5.* Har udlejeren ikke ved sagens indbringelse for nævnet ejet ejendommen i mindst 3 år, skal nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom, forlange, at iværksættelsen af foranstaltninger af den i stk. 2 omhandlede art udsættes til et tidspunkt, der ligger indtil 5 år efter udlejerens overtagelse af ejendommen. Dette gælder uanset, at foranstaltningen ikke kan anses for uhenigtsmæssig eller urimelig, jfr. stk. 3.

*Lovforslaget.*

*Stk. 2.* Huslejenævnet kan modsætte sig de i stk. 1 nævnte forbedringer, hvis

- 1) de må anses for uhenigtsmæssige under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed.
- 2) de ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningen vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

*Stk. 3.* Skønnes forbedringen at ville medføre en lejeforhøjelse, der overstiger gældende leje, skal udlejeren, inden forbedringen iværksættes, tilbyde lejere af beboelseslejligheder i ejendommen andre boliger af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, og hvis leje — efter fradrag af eventuel boligsikring — ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. Er parterne uenige om et tilbud om anden bolig, afgør nævnet om tilbudet er behørigt. Over for en lejer, der ikke har fået behørigt tilbud om anden bolig, kan lejeforhøjelsen som følge af forbedringen ikke overstige gældende leje.

*Stk. 4.* Har udlejeren ikke ved sagens indbringelse for nævnet ejet ejendommen i mindst 3 år, skal nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom forlange, at foranstaltninger som nævnt i stk. 1 ikke iværksættes før der er forløbet indtil 5 år efter udlejerens overtagelse af ejendommen. Dette gælder, selvom foranstaltningen ikke kan anses for uhenigtsmæssig eller urimelig, jfr. stk. 2. Arbejdet kan dog ikke kræves udsat, hvis det udføres som led i en godkendt bevarende saneringsplan.

*Stk. 5.* Udlejeren kan ved forbedringer af det lejede kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer den øgede brugsværdi efter reglerne i § 35, stk. 5, i lov om leje.

*Stk. 6.* Reglerne i § 12 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gen-