

Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget tager sigte på at hindre urimelige moderniseringer, der gennem den senere tid er foretaget i den ældre boligmasse med henblik på opdeling i og salg som ejerlejligheder. Endvidere tager forslaget sigte på at øge kommunernes mulighed for at få tomme lejligheder genudlejet. Forslaget må derfor ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag om lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

De foreslåede ændringer skal gælde indtil udgangen af marts måned 1979, idet loven allerede i forvejen skal optages til revision med henblik på at fastsætte de regler, der skal gælde efter denne dato.

Det bemærkes, at lovforslagets gennemførelse ikke vil medføre, offentlige udgifter eller øget statslig administration, men formentlig vil give de kommunale huslejenævn en forøget arbejdsbyrde.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Indtil 1. juli 1975 fandtes en regel om, at forbedringer, der sammen med andre lejeforhøjelser for forbedringer, der var gennemført efter 1. januar 1967, oversteg 25 pct. af gældende leje, kun kunne iværksettes, såfremt lejernes flertal havde tiltrådt, eller nævnet havde godkendt.

Ved gennemførelse af reglerne om beboerdemokrati i lov om leje i 1975 udgik denne begrænsning, således at det var den enkelte forbedrings størrelse, der var afgørende for, om nævnsbehandling skulle ske, når ejer og lejer ikke er enige. Dette havde også en sammenhæng med ønsket om at undgå regler, der vanskeliggjorde forbedringer af ældre ejendomme.

Det må i denne forbindelse erindres, at disse regler blev gennemført på et tidspunkt, hvor ældre beboelsesejendomme ikke kunne opdeles i ejerlejligheder.

Den i 1976 foretagne ændring af lov om ejerlejligheder har medført en ændring heri. En udlejer, der ønsker at opdele en ældre ejendom i ejerlejligheder, vil kunne have interesse i at gennemføre de tekniske ændringer, der skal til, for at bygningen opfylder de formelle betingelser, selv om ændringerne giver et uhensigtsmæssigt resultat, ligesom han efter omstændighederne vil være interesseret i at gennemføre ændringen, selv om han ikke kan opnå fuld lejeforhøjelse.

For at modvirke denne udvikling foreslås det, at alle forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelser, forud for iværksættelsen skal godkendes af huslejenævnet eller de lejere, der berøres af moderniseringer evt. af beboerrepræsentanterne, hvor disse findes.

Forslaget vil hindre, at udlejere successivt gennemfører forbedringer, der hver for sig har medført lejeforhøjelser på mindre end 25 pct. uden forudgående drøftelse med lejerne eller forelæggelse for huslejenævnet.

Til nr. 2.

Det foreslås, at i de tilfælde, hvor en forbedring vil bevirke en lejeforhøjelse på mere end 50 pct. af lejen opstår der pligt for udlejer til at skaffe en passende erstatningsbolig.

Forslaget er en skærpelse af den gældende regel, hvor pligten til at tilvejebringe en erstatningsbolig først indtræder i de tilfælde, hvor forbedringen medfører en lejeforhøjelse på 100 pct. i forhold til gældende leje. Denne regel blev indsat i loven i 1972 og forslaget om ændring er begrundet i de væsentlige stigninger i lejeniveauet, som har fundet sted i de senere år.

Til nr. 3.

Forslaget tager sigte på at give kommunerne lettere adgang til at få beboet tomme lejligheder.

Efter den gældende lovgivning kan det være nødvendigt med en retssag mod udlejer før kommunen med fogedens bistand kan indsætte en lejer i en tom lejlighed.

Efter forslaget gives der kommunen adgang til — når betingelserne i øvrigt er opfyldt — at indsætte en lejer i en tom lejlighed.

Til nr. 4.

Ændringer af henvisningsbestemmelsen i § 68, stk. 1, nr. 3, er en rettelse af en fejl i den hidtidige lovtæst.

Til nr. 5.

Det foreslås, at der gives mulighed for at straffe ejere, der ikke opfylder anmeldelsespligten vedrørende tomme lejligheder med bøde, svarende til de bestemmelser, som i øvrigt gælder for overtrædelse af reglerne i kap. VII.