

højelse på i alt 25 kr. pr. m<sup>2</sup>, når dette udgør mindst 25 pct. af gældende leje på det tidspunkt, da den seneste lejeforhøjelse skal træde i kraft.

#### Til nr. 2.

Den foreslåede udvidelse af lejernes ret til at kræve erstatningslejligheder kan have den utilsigtede virkning, at den hæmmer rimelige forbedringer i ejendomme, der ønskes forbedret som udlejningslejligheder.

Det bemærkes herved, at de her omhandlede regler ikke alene finder anvendelse, hvor ejeren forbedrer for at tilvejebringe ejerlejligheder.

Det foreslås derfor, at lejerne kan kræve erstatningslejlighed af udlejer, hvis de forbedringer, der iværksættes efter 1. juli 1975, medfører lejeforhøjelser, der i alt udgør mere end 60 kr. pr. m<sup>2</sup>, og dette udgør en fordobling af den aktuelle leje.

#### Til nr. 3.

Kravet om erstatningsbolig af tilsvarende kvalitet som hidtidig bolig kan undertiden være vanskeligt at opfylde. Hvis lejeren vælger erstatningsboligen, må han undertiden skulle flytte fra sit hidtidige kvarter, ligesom han må skulle afholde udgifterne ved flytningen.

Det foreslås derfor, at reglen suppleres med en bestemmelse, der kan sikre, at lejere, hvis leje forhøjes væsentligt som følge af forbedringer, får mulighed for gradvis at vænne sig til det højere lejeniveau i deres hidtidige bolig. Den foreslåede bestemmelse går nærmere ud på, at en lejer, hvis leje som følge af forbedringer efter 1. juli 1977 er blevet forhøjet med mere end 60 kr. pr. m<sup>2</sup>, kan kræve, at den overskydende forhøjelse iværksættes med lige store andele over en 10-årig periode. I denne situation ses der således på den enkelte lejers forhold. Hvis han er flyttet ind på et tidspunkt efter 1. juli 1975, hvor lejen allerede er steget med 10 kr. pr. m<sup>2</sup> som følge af forbedringer, kan han først, når hans egen leje er steget mere end 60 kr. pr. m<sup>2</sup> som følge af nye forbedringer, kræve gradvise forhøjelser. Den lejer, der flytter ind, efter at en forbedring er fuldført, kan afkræves den fulde leje straks. Af denne grund har man i denne situation undladt at kræve et vist forhold imellem gældende leje og lejeforhøjelsen opfyldt, før bestemmelsen får virkning.

Som bestemmelsen er foreslået placeret, kan de brandsikringsforbedringer, der er påbudt efter lov om brandsikring, ikke i sig selv bevirke, at bestemmelsen finder anvendelse, men disse lejeforhøjelser tæller med, når bestemmelsen ved senere yderligere forbedringer finder anvendelse.

#### Til nr. 4.

Lejere i ejendomme, der agtes opdelt i ejerlejligheder, kan komme ud for gener og ulemper ved forbedringsarbejder, der ikke udføres for at forbedre forholdene for lejerne, men for at bringe ejendommen til at opfylde kravene i ejerlejlighedsloven.

På denne baggrund skønnes det rimeligt, at der gives disse lejere en lempeligere overgang til den højere leje, der skyldes heromhandlede forbedringer.

Da forbedringsarbejder kan gennemføres, uden at det på forhånd kan fastslås, om det er ejerens hensigt hermed blot at forbedre ejendommen i almindelighed, f.eks. ved isolering med tilskud, eller om formålet tillige er at gøre ejendommen mere egnet til opdeling, har man ved ændringsforslaget måttet vælge andre kriterier for, hvornår en sådan regel skulle gælde. I ejendomme med tilbudspligt gælder reglen for arbejder, der iværksættes i de første 3 år efter, at lejernes frist for accept er udløbet. 3 år er det tidsrum, hvor opdeling skal gennemføres efter ejerlejlighedslovens § 11, uden at ejeren skal forny sit tilbud. I små ejendomme, der ikke er omfattet af tilbudspligt, foreslås det, at reglen skal gælde for arbejder, der gør baderum eller køkken egnet til ejerlejlighedsopdeling.

Den foreslåede regel går nærmere ud på, at lejen som følge af forbedringerne i denne situation ikke straks skal kunne forhøjes med mere end 25 kr. pr. m<sup>2</sup>. Resten kan opkræves gradvis over 10 år. Af hensyn til de særlige forhold i tofamiliehuse undtages disse fra denne regel.

#### Til nr. 5.

Ved ændringsforslaget forlænges fristen for anmeldelsespligt af tomme lejligheder fra 4 uger til 6 uger.

#### Til nr. 6.

Det foreslås fastsat, at hidtidige lejeres adgang til den gradvise lejeforhøjelse for