

[Boligministeren]

huslejenævnet forud for iværksættelsen har fundet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig forbedringen, eller iværksættelsen er tiltrådt af de lejere, hvis lejemål forbedres, eller tiltrådt af beboerrepræsentanterne.

Der er ikke i loven fastsat nærmere regler for, hvorledes udlejeren skal søge tilslutning hos lejere i en ejendom, hvis lejere ikke har valgt beboerrepræsentanter. Loven er således ikke til hinder for, at udlejeren søger at opnå denne tilslutning hos nye lejere allerede ved lejeforholdets påbegyndelse. Det bemærkes herved, at det i øvrigt må anses for en rimelig service over for en ny lejer, at udlejeren på dette tidspunkt gør ham opmærksom på planlagte ændringer af det lejede. En undladelse heraf kan efter omstændighederne være en misligholdelse.

En udlejer, der har til hensigt at forbedre hele ejendommen, skal – for at undgå forudgående huslejenævnsgodkendelse – have tilslutning fra samtlige lejere. Det er således ikke tilstrækkeligt, at tilslutning er opnået fra de nye lejere i ejendommen. Hvis blot én lejer ikke vil tilslutte sig, skal hele sagen forelægges nævnet.

Ifølge lovens § 13, stk. 4, skal nævnet, hvis udlejeren ikke har været ejer i 3 år og mindst halvdelen af lejerne skiftligt kræver det, bestemme, at arbejdet ikke må iværksættes, før der er forløbet indtil 5 år efter udlejers overtagelse af ejendommen.

Om den konkrete sag, der har givet anledning til spørgsmålet, kan det oplyses, at 5. huslejenævn i sin afgørelse af 19. december 1977 om lovligheden af en erklæring om samtykke til modernisering har udtalt, at nævnets flertal – under henvisning til ankenævnets seneste praksis vedrørende indgåede aftaler om modernisering – er af den opfattelse, at man ved genudlejning kan indgå en aftale som den omhandlede, og at udlejeren herefter i medfør af boligreguleringslovens § 13, stk. 1, er berettiget til at iværksætte forbedringsarbejder i det lejemål, hvor der foreligger samtykkeerklæring fra en lejer, uden først at skulle indhente huslejenævnets tilladelse.

Det bemærkes herved, at nævnet er af den opfattelse, at en lejer ikke med retsvirkning kan tilbagekalde sin samtykkeerklæring, men det tilføjes, at dette spørgsmål samt spørgsmålet om, hvorvidt samtykkeerklæring er

opnået under urigtige forudsætninger, henhører under domstolene.

Nævnet har endvidere udtalt, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 13, stk. 4, om udsættelse af moderniseringen ikke kan anvendes, da mere end 50 pct. af lejerne i ejendommen har samtykket i moderniseringens iværksættelse.

Ankenævnet har i sin afgørelse af 3. marts 1978 udtalt, at da det er dokumenteret, at mere end halvdelen af lejerne har samtykket i forbedringsforanstaltningernes iværksættelse, vil bestemmelsen i boligreguleringslovens § 13, stk. 4, om moderniserings udsættelse ikke efter ankenævnets opfattelse kunne bringes i anvendelse.

Af sagen fremgår, at 11 ud af 21 lejere havde meddelt samtykke til iværksættelsen af arbejdet.

Såvel huslejenævnets som ankenævnets afgørelse går ud på, at man ikke finder grundlag for at modsætte sig iværksættelsen af de omhandlede arbejder, der omfatter centralvarme og varmt vand i køkkener samt på et senere tidspunkt nyindretning af badeværelser.

Som sagen er oplyst, finder boligministeriet, at afgørelsen er i overensstemmelse med loven. Efter det foreliggende har ikke mindst halvdelen af lejerne krævet arbejdernes iværksættelse udskudt, og betingelsen for, at reglen i § 13, stk. 4, har kunnet anvendes, har således ikke været opfyldt.

Om rækkevidden af en samtykkeerklæring som den nævnte skal boligministeriet først henlede opmærksomheden på lejelovens § 59, stk. 4, hvori det er fastsat, at der ikke ved lejemålets indgåelse med retsvirkning kan aftales, at arbejder i det lejede skal kunne udføres med kortere frist end den i § 59, stk. 3, fastsatte (normalt 3 måneder).

Ministeriet har endvidere givet udtryk for den opfattelse, at den omstændighed, at en lejer på forhånd erklærer sig enig i at betale den husleje-forhøjelse, der er en følge af forbedringen, ikke afskærer lejeren fra efterfølgende at få prøvet dette spørgsmål ved huslejenævn og boligret.

Om samtykkeerklæringers retsvirkning skal man udtale, at det i hvert fald må være en forudsætning for, at man vil se bort fra en samtykkeerklæring, at lejeren selv ønsker dette. Så længe lejeren ikke selv ønsker at tilbagekalde samtykkeerklæringen, må han –