

holdet ophæves eller opsiges efter reglerne i lejelovens kapitel XIII og XIV. En sag om ophævelse eller opsigelse vil, hvis lejereren gør indsigelse, efter de almindelige regler skulle indbringes for retten, hvis prøvelsesret tillige omfatter huslejenævnets afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget, herunder om der er givet den fornødne påmindelse, medmindre dette spørgsmål allerede er afgjort af domstolene.

De gældende bestemmelser i § 82, stk. 2 og 3, i lov om leje af almene boliger, som bestemmer, i hvilke tilfælde ophævelse kan ske, er ikke medtaget som konsekvens af, at umiddelbar ophævelse som retsfølge ikke er medtaget.

Ad § 79 c

Den foreslåede § 79 c er bortset fra nedennævnte identisk med den gældende § 83, stk. 1, i lov om leje af almene boliger.

I § 79 c, stk. 1, 2. pkt., er det foreslået, at der ikke kan pålægges en strengere retsfølge en den, der måtte være angivet i en eventuel påstand.

Det har været overvejet, om der skal indføres et krav om, at udlejer ved indbringelsen skal nedlægge påstand om den retsfølge, som nævnet skal pålægge den indklagede lejer. Et sådan krav vil imidlertid være et brud med officialprincippet, hvorefter det påhviler huslejenævnet at tilvejebringe de fornødne oplysninger i sagen og træffe afgørelse på dette grundlag.

Et krav om, at en påstand nedlægges, vil yderligere kunne bibringe den indbringende part den opfattelse, at det samtidig påhviler parten at oplyse sagen og dermed godtgøre, at grundlaget for at gennemføre påstanden er til stede. Der findes derfor ikke grundlag for at foreslå en regel herom.

Ingen af parterne er imidlertid afskåret fra at nedlægge påstande. Da det findes stødende, at en part efter de nugældende regler principielt kan pålægges mere vidtgående retsfølger end påstået af den forurettede part, foreslås derfor i § 79 c, at der ikke kan pålægges en strengere retsfølge end påstået af udlejereren.

Til nr. 15 og 19

Af det fremsatte forslag til ændring af lejelovens § 83, stk. 1, litra b, følger, at en udlejer som altovervejende hovedregel ikke kan opsiges en lejer, fordi lejemålet ønskes ombygget. Med forslaget ændres ikke på udlejers muligheder for at opsiges lejerne, hvis det dokumenteres, at ejendommen skal nedrives.

Det ligger til grund for nærværende lovforslag, at når der er indgået lejeaftale, skal lejer så vidt muligt kunne indrette sig i tillid til, at han har en bolig til rådighed, og at vilkårene for det pågældende lejemål

som udgangspunkt ikke ændres væsentlig, medmindre dette skyldes forbedringsarbejder.

Virkingen af, at opsigelsesadgangen ophæves vil være, at boligreguleringslovens almindelige regler for beregning af forbedringsforhøjelser finder anvendelse ved ombygninger i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. Dette indebærer, at lejerne i huslejeregulerede kommuner for det første skal have tilbudt en erstatningsbolig, hvis huslejestigningen må forventes at overstige 155 kr. m² om året (2004-niveau). Lejerne sikres således tryghed i deres boligforhold, idet udlejereren skal tilbyde dem en passende erstatningsbolig til en leje, der ikke afviger væsentligt fra den hidtidige.

For det andet indebærer den foreslåede ændring, at lejerne i regulerede kommuner, der ikke ønsker erstatningsboligen, men fortsat ønsker at leje den omhandlede bolig efter ombygningen, kun kan få en lejeforhøjelse svarende til forøgelsen af det lejedes værdi. Hvis der som led i forbedringen sker udskiftning af eksisterende indretninger, indebærer principperne bag det lejeretlige forbedringsbegreb, at der skal foretages et fradrag i forbedringsudgiften for den lejeværdi, som de eksisterende indretninger modsvarer. Vurderingen af denne værdi skal tage udgangspunkt i, at der tale om en god vedligeholdelsestilstand. Samtidig skal der tages stilling til, om der er grundlag for at foretage fradrag for eventuelt sparet fremtidig vedligeholdelse. Det er af central betydning for ordningen, at vurderingen af forøgelsen af det lejedes værdi tager udgangspunkt i en vurdering af den hidtidige tilstand sammenlignet med den efter forbedringen opnåede tilstand.

Forslaget indebærer, at visse af de mest indgribende ombygninger af en karakter, som ligger udover, hvad de almindelige regler om udlejerens adgang til ensidigt at beslutte og gennemføre forandringer i det lejede rummer, kun vil kunne gennemføres efter aftale med lejereren eller i forbindelse med genudlejning.

Opsigelse på grund af ombygning kan efter lovforslaget dog fortsat ske i tre særlige tilfælde. For det første når ejendommen efter ombygningen skal tages i brug som ældreboliger eller ungdomsboliger efter lov om almene boliger, og for det andet når ombygningen sker som følge af ekspropriation, og for det tredje når ombygningen ville kunne have været gennemført ved en ekspropriationsbeslutning.

Med den foreslåede ændring af lejelovens § 85, stk. 3, ajourføres bestemmelsen med § 86, stk. 3, i lov om leje af almene boliger. I den almene lejelov er det fundet hensigtsmæssigt, at der gælder en generel ret til tilbud om erstatningsbolig for opsagte lejere, når boligen efter ombygningen er forbeholdt en bestemt per-