

**15) Som stk. 5 indsættes:**

»Stk. 5. § 4, stk. 5, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 01, har virkning fra den 4. december 2003, medmindre forbedringen forinden er varslet efter § 55 i lov om leje.«

[Virkningstidspunkt for varsling af forbedringer i småejendomme]

**B e m æ r k n i n g e r****Til nr. 1**

Det foreslås at dele lovforslaget i to dele, således at A indeholder forslagene vedrørende betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester, mens B indeholder forslagene vedrørende behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn samt begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning.

**Til nr. 2 og 3**

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

**Til nr. 4**

Det foreslås præciseret, at der i lejeforhold, hvor betaling for lejerens adgang til elektroniske kommunikationstjenester allerede i dag er indeholdt i lejen, skal ske nedsættelse af lejen med det beløb, som efter § 1, nr. 6, og § 2, nr. 4, overføres til betaling efter reglerne i henholdsvis kapitel VII A i lov om leje og kapitel 11 i lov om leje af almene boliger om lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

**Til nr. 5**

Det foreslås præciseret, at huslejenævnens kompetence til at behandle husordenssager alene omfatter sager, som indbringes i henhold til den foreslåede § 79 c, 1. pkt. Sager om opsigelse eller ophævelse efter lejelovens kapitel XIII og XIV som følge af husordensovertrædelser skal således indbringes for domstolene.

**Til nr. 6, 8 og 12**

De foreslåede ændringer er redaktionelle.

**Til nr. 7 og 11**

Under henvisning til, at det efter den kommunale styrelseslov påhviler kommunalbestyrelsen at indrette den kommunale administration, herunder fordelingen af ansvarsområder, foreslås henvisningen til »den kommunale socialforvaltning« ændret til »kommunen«.

**Til nr. 9**

Denne ændring skal ses i sammenhæng med begrænsningen af udlejerens adgang til at opsig lejerne på grund af ombygningsarbejder, jf. lejelovens § 83, stk. 1, litra b. Herefter vil også større ombygningsarbejder skulle gennemføres efter de almindelige forbedringsregler.

Med ændringen af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, foreslås det, at lejere i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder skal være omfattet af de samme regler om varsling af forbedringsarbejders iværksættelse som lejere i store ejendomme, herunder ret til erstatningsbolig ved større forbedringsforhøjelser. Disse regler er omfattet af boligreguleringslovens §§ 23, 24, 25 og 26. Det er opfattelsen, at disse bestemmelser udgør en helhed, og at de pågældende lejere derfor bør være omfattet heraf.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder omfattes af de samme regler om forbedringsarbejders iværksættelse som lejere i store ejendomme, vil det medvirke til at skabe tryghed omkring den enkelte husstands boligsituation og dermed for disse lejere skabe en stabilitet i hverdagen, der medvirker til at sikre den enkeltes livskvalitet.

Det er dog opfattelsen, at de mindste småejendomme ikke bør være omfattet, da disse ejendomme ikke har karakter af egentlige udlejningsejendomme. På den baggrund foreslås det, at udlejere af småejendomme med 1-3 beboelseslejligheder ikke skal være omfattet af de regler om forbedringsarbejders iværksættelse, som også gælder for store ejendomme.

Af forslaget om ændring af boligreguleringslovens § 4, stk. 5, følger, at forud for forbedringsarbejdernes påbegyndelse skal udlejer overholde de formelle betingelser i § 23 eller § 24, hvis forbedringsforhøjelsen forventes at overstige den nærmere bestemte beløbsgrænse på 78 kr. pr. m<sup>2</sup> (2004- niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de