

seneste 3 år. Om § 23 eller § 24 skal følges, afhænger af, om der er valgt en beboerrepræsentation eller ej. Udlejer skal skriftligt oplyse om forbedringsarbejdernes art, om størrelsen af den forventede lejeforhøjelse og om lejernes ret til at gøre indsigelse.

Betydningen af, at småejendommene med 4 eller flere beboelseslejligheder foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 25, er, at lejerne får mulighed for at lade huslejenævnet tage stilling til og eventuelt modsætte sig forbedringsarbejdernes iværksættelse, hvis forbedringen må anses for u hensigtsmæssig.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 26, har de ret til en passende erstatningsbolig, hvis udlejer ønsker at gennemføre forbedringsarbejder, der vil medføre forbedringsforhøjelser på mere end 155 kr. pr. m<sup>2</sup> (2004-niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år.

Det skal bemærkes, at småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder ikke foreslås omfattet af boligreguleringslovens § 27. Dette skyldes, at disse småejendomme ellers ville blive omfattet af procedurereglerne for den omkostningsbestemte husleje. Det følger imidlertid af hhv. § 23 og § 24, at hvis udlejer ikke overholder formkravene i disse varslingsbestemmelser, kan forbedringsforhøjelsen ikke overstige den nærmere fastsatte beløbsgrænse. Det følger ligeledes af § 26, at hvis lejerne ikke tilbydes erstatningsbolig, kan der ikke opkræves en huslejestigning, der overstiger beløbsgrænsen.

Det følger af forslaget, at det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på varslings-

tidspunktet, der er afgørende for, om reglerne gælder. Dette indebærer, at udlejer må tage udgangspunkt i det aktuelle antal beboelseslejligheder på det tidspunkt, hvor der efter reglerne vil skulle ske varsling af arbejdernes iværksættelse, idet dette antal kan ændres, f.eks. som følge af lejlighedssammenlægninger eller -opdelinger. Det bemærkes, at en beboelseslejlighed, der bebos af udlejer, medregnes.

Til nr. 10

Det foreslås præciseret, at de af bestemmelsen omfattede lejeforhøjelser alene er lejeforhøjelser efter boligreguleringslovens § 7, stk. 1, det vil sige omkostningsbestemte lejeforhøjelser.

Til nr. 13 og 14

Som følge af den udskudte behandling af lovforslaget foreslås det at fastsætte ikrafttrædelsestidspunktet til dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Med henblik på at præcisere lovforslagets virkningstidspunkt for de dele, som får virkning for lovens ikrafttræden, foreslås det at henvise direkte til datoen for lovforslagets fremsættelse, den 13. november 2003.

Til nr. 15

Det foreslås, at ændringen får virkning fra den 4. december 2003, medmindre udlejer forinden efter § 55 i lov om leje over for lejerne har varslet at ville iværksætte forbedringer. Hensigten hermed er at sikre, at der ikke i tiden fra ændringsforslagets fremsættelse varsles forbedringer, medmindre udlejer allerede har varslet sådanne.

*Inge-Lene Ebdrup (V) Rikke Hvilshøj (V) Ulrik Kragh (V) nfm. Gudrun Laub (V)*

*Freddie H. Madsen (DF) Anita Knakkegaard (DF) Carina Christensen (KF) Helle Sjelle (KF)*

*Tove Videbæk (KD) Jørn Pedersen (S) Jytte Andersen (S) Lars Kramer Mikkelsen (S)*

*Lissa Mathiasen (S) René Skau Björnsson (S) fmd. Morten Homann (SF)*

*Niels Helveg Petersen (RV) Keld Albrechtsen (EL)*

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit, Siumut havde ikke medlemmer i udvalget.