

Lovforslag nr. L 205. Fremsat den 16. maj 1991 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om retsafgifter

(Tilbudspligt, forhåndsgodkendelse, gebyr, retsafgift m.v.)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 524 af 11. august 1986, som ændret ved § 1 i lov nr. 797 af 3. december 1986, § 1 i lov nr. 376 af 10. juni 1987, lov nr. 828 af 21. december 1988, § 4 i lov nr. 831 af 21. december 1988, lov nr. 365 af 7. juni 1989, § 6 i lov nr. 138 af 7. marts 1990 og § 1 i lov nr. 234 af 16. april 1991, foretages følgende ændringer:

1. I § 59, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »leje-forhøjelse«: »jf. dog § 59 a, stk. 3.«.

2. Efter § 59 indsættes:

»§ 59 a. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en leje-forhøjelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn på udlejers anmodning afgørelse om størrelsen af den leje-forhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede leje-forhøjelse.

Stk. 2. Samtidig med indbringelsen efter stk. 1, skal udlejeren til lejere, der berøres af forbedringsarbejdet, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af leje-forhøjelsens forventede størrelse.

Stk. 3. Såfremt der til en leje-forhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejeren fremsætter indsigelse mod le-

je-forhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 4, 2. pkt., indbringe sagen for det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 4, 1. pkt. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje-forhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Sager indbragt af udlejeren i henhold til stk. 1 og 3 behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel IX i lov om byfornyelse og boligforbedring fastsatte regler.

Stk. 5. For behandling af sager indbragt efter stk. 1 og 3 opkræves et gebyr på 100 kr. pr. lejemaal, som sagen omfatter. Gebyret tilfalder amtskommunen henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommuner. Det tilbagebetales dog i de i stk. 3 omhandlede situationer, hvis nævnet giver udlejeren medhold helt eller delvist. Der er udpantningsret for gebyret. Gebyret reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

3. I § 102, stk. 1, 2. pkt., ændres »opnår den afgørende indflydelse (majoritet)« til: »herved opnår majoritet af stemmer«.

4. I § 103, stk. 1, ændres »6 uger« til: »10 uger dog således, at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned«.

5. § 103, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»I tiltælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejnings- ejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.«.

6. I § 103 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.«.

Stk. 3 – 5 bliver herefter stk. 4 – 6.

7. I § 103, stk. 3, der bliver stk. 4, udgår »på 6 uger«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 525 af 11. august 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 797 af 3. december 1986, § 2 i lov nr. 376 af 10. juni 1987, § 2 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 831 af 21. december 1988 og § 2 i lov nr. 234 af 16. april 1991, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 1, ændres »40 kr.« til: »60 kr.«.

2. I § 23, stk. 1, indsættes som 5. pkt.:

»Det i 1. pkt. nævnte beløb reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

3. Efter § 25 indsættes:

»§ 25 a. Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 2, eller sag herom er under behandling.

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 1, eller sag herom er under behandling, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbej-

det udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 3. Samtidig med indbringelsen efter stk. 2, skal udlejerens til de berørte lejere fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.«.

4. I § 26, stk. 1, ændres »80 kr.« til: »120 kr.«.

5. I § 26, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Det i 1. pkt. nævnte beløb reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

6. I § 27, stk. 5, indsættes som 4. pkt.:

»Såfremt der til den pågældende lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.«.

7. I § 39 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Den, der indbringer en sag for nævnet, afkræves et gebyr på 100 kr. for hvert lejemål, som sagen omfatter. Gebyret tilfalder kommunen. Det tilbagebetales dog, hvis nævnet giver den pågældende medhold helt eller delvist. Der er udpantningsret for gebyret. Gebyr for forhåndsgodkendelse efter § 25 a, stk. 2, tilbagebetales ikke. Gebyret reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

8. I § 44, stk. 4, ændres »50 kr.« til: »100 kr.«.

9. I § 44, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Gebyret reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

§ 3

I lov om retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 27. juni 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. For sager, der anlægges i henhold til

§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., svares 500 kr.«.

2. I § 12, stk. 2, udgår: »§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt«.

§ 4

Loven træder i kraft den 1. juli 1991.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget skal ses som et led i regeringens boligpolitiske handlingsplan, der med en række foranstaltninger sigter imod at skabe ro og stabilitet for alle boligtagere og at tilvejebringe størst mulig mobilitet på boligmarkedet.

1. Der foreslås således indført en ordning, hvorefter udlejere i forbindelse med planlagte forbedringsarbejder kan indhente forhåndsgodkendelse i huslejenævnet af lejens størrelse efter forbedringen. For at give udlejere i uregulerede kommuner samme muligheder for forhåndsgodkendelse, foreslås at byfornyelsesnævnene i kommuner, hvor der ikke er huslejenævn, træffer afgørelse om lejens størrelse, hvis udlejer ønsker det.

Såvel udlejer som lejere vil kunne indbringe nævnenes forhåndsgodkendelser for boligretten, hvilket betyder, at nævnenes afgørelser kan ændres, men fordelen er stadig, at udlejer kender de økonomiske betingelser, før forbedringsarbejdet påbegyndes.

Når forbedringen er udført, og lejeforhøjelsen varsles, vil huslejenævnet være bundet af den tidligere godkendelse af lejen, såfremt forbedringsarbejderne er gennemført og lejeforhøjelsen beregnet i overensstemmelse med det grundlag, som forhåndsgodkendelsen er givet på.

I de tilfælde, hvor forhåndsgodkendelsen gives af byfornyelsesnævnene, foreslås, at en efterfølgende klage fra lejerne over den endelige forhøjelse ligeledes afgøres af byfornyelsesnævnet, som tilsvarende vil være bundet af en tidligere forhåndsgodkendelse.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 1 og 2 og § 2, nr. 3 og 6.

2. Udlejer skal efter den gældende boligreguleringslovs §§ 23, 24 og 26 foretage varsling af forbedringsarbejder, der medfører lejestigning på over 40 kr. pr. m², og udlejer skal tilbyde erstatningsbolig til lejer i forbindelse med større forbedringsarbejder, der medfører lejestigning på over 80 kr. pr. m². Disse grænser har ikke været reguleret siden 1980. Det foreslås, at beløbsgrænserne forhøjes med 50 pct. til hen-

holdsvis 60 og 120 kr. De nye satser reguleres årligt med satsreguleringsprocenten for overførselsindkomster m.v.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 2, nr. 1, 2, 4 og 5.

3. Efter gældende regler er det ikke forbundet med omkostninger at indbringe sager for huslejenævnet. Det foreslås, at der indføres et gebyr på 100 kr. pr. lejemål, men at gebyret tilbagebetales, hvis den, der indbringer sagen, får helt eller delvist medhold.

Tilsvarende foreslås, at det i dag gældende gebyr for indbringelse af sager for ankenævnet i København forhøjes til 100 kr.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 2, nr. 7 og 8.

4. Det foreslås endelig, at tilbudsfristen i forbindelse med beboernes overtagelse af en ejendom på andelsbasis, forinden ejendommen afhændes til anden side, forlænges fra 6 uger til 10 uger, samt at uger, der ligger i juli måned, ikke medregnes i denne frist. Endvidere foreslås det præciseret i loven, at købsprisen ved en overdragelse af aktier og anpartar, hvorved der udløses tilbudspligt, skal fastsættes efter de regler, som gælder, når overdragelsen sker ved gave, fusion eller mageskifte eller ved påtænkt arveudlæg, hvor der typisk ikke er tale om en egentlig overdragelsessum for ejendommen.

Endelig foreslås, at der sker en opstramning af bestemmelsen om, at en sagkyndig udmeldt af boligretten skal afgive erklæring om handelsværdien af ejendommen i de nævnte overdragelsestilfælde. Således foreslås, at der skal ske en udmeldelse af egentligt syn og skøn efter retsplejelovens bestemmelse i § 343.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 3-7.

5. Det foreslås samtidig at ophæve retsafgiftsfritagelsen for retssager vedrørende erhvervslejemål. Retsafgiften fastsættes herefter til et fast beløb på 500 kr.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 3, nr. 1 og 2.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget indebærer, at der med den foreslåede forhåndsgodkendelsesordning pålægges byfornyelsesnævnene en ny arbejdsopgave samt, at huslejenævnenes arbejdsområde udvides i forhold til det eksisterende.

Huslejenævnene behandler årligt omkring 10.000 sager, hvoraf en del vedrører hensigtsmæssigheden af givne forbedringer og/eller huslejestigninger som følge af gennemførte forbedringer. Det er ikke muligt præcist at vurdere, hvor meget den samlede sagsmængde vil stige som følge af forslaget. Hvis det imidlertid eksempelvis antages, at den foreslåede forhåndsgodkendelsesordning vil blive benyttet i ca. 5 pct. af de private udlejningsejendomme pr. år, vil der blive tale om i størrelsesordenen 2.000 nye sager pr. år vedrørende forbedringer. En del af disse sager vil antagelig allerede efter de nugældende regler blive indbragt for huslejenævnene. Det må således under den givne forudsætning antages, at forslaget vil medføre en stigning i sagsmængden på 1–2.000 sager årligt.

Da ca. 95 pct. af de private udlejningsboliger er omfattet af boligregulering, vil hovedparten af det øgede antal sager skulle behandles i huslejenævnene, mens byfornyelsesnævnene som helhed næppe vil skulle behandle mere end 100 sager, dvs. 5–10 sager pr. år pr. nævn.

Det skønnes på baggrund af den nuværende fordeling af huslejenævnenes sagsmængder, at det primært vil være de store nævn, der vil opleve en stigning i sagsmængden.

Byfornyelsesnævnsformændenes vederlag afholdes af staten, mens de øvrige udgifter, nævnets virksomhed medfører, afholdes af amtskommunerne henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommuner, i modsætning til huslejenævnenes udgifter, der afholdes af den kommune, hvori nævnet er beliggende.

Forslaget vil således medføre, at der pålægges såvel staten som amtskommunerne merudgifter i forbindelse med byfornyelsesnævnets behandling af sager om forhåndsgodkendelse i uregulerede kommuner.

I de regulerede områder medfører forslaget, at huslejenævnenes arbejdsområde, jf. ovenfor, udvides med deraf følgende merudgifter for de pågældende kommuner.

Forslaget indeholder derfor også et forslag om indførelse af et gebyr – 100 kr. pr. lejemål – for nævnenes behandling af forhåndsgodkendelse. Det skønnes, at disse gebyrer, der ikke tilbagebetales, jf. ovenfor, selv om nævnet godkender den beregnede forhøjelse, i sig selv vil modsvare nævnenes merudgifter, således at

udvidelsen af nævnenes arbejdsopgaver vil være udgiftsneutral for såvel amter som kommuner.

Hertil kommer, at forslaget endvidere indfører et gebyr på 100 kr. pr. lejemål for behandling af sager ved huslejenævnene. Dette gebyr tilbagebetales, hvis nævnet giver den, der har indbragt sagen, helt eller delvist medhold. Isoleret set vil denne del af forslaget betyde et fald i antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene, idet gebyret må antages at øge ejere og lejeres interesse i kun at indbringe sager for huslejenævnet, som man med rimelighed kan forvente medhold i. For det andet vil forslaget medføre øgede indtægter i den udstrækning, der indbringes sager, hvori huslejenævnet ikke kan give indbringeren medhold. Det er ikke muligt at vurdere, hvor stor nedgangen i sagsmængden vil blive eller hvor store indtægter, der vil fremkomme som følge af indførelsen af et gebyr for sagsbehandlingen.

I det omfang, forslaget om forhåndsgodkendelser medfører større mødeaktivitet i byfornyelsesnævnene, vil forslaget medføre øgede udgifter for staten til (time)afłønning af nævnenes formænd. Den forventede sagsmængde i byfornyelsesnævnene taget i betragtning forventes der dog at blive tale om helt ubetydelige merudgifter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Da der nu indføres en pligt for udlejer til i visse tilfælde, jf. den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 59 a, stk. 3, at indbringe lejeforhøjelser for byfornyelsesnævnet, er det nødvendigt med en modifikation af hovedreglen om indbringelse for boligretten.

Til nr. 2

Den foreslåede forhåndsgodkendelsesordning svarer i princippet til den, der samtidig foreslås indført i boligreguleringsloven, jf. den i lovforslagets § 2, nr. 3, foreslåede bestemmelse i § 25 a, stk. 2. Der henvises således til bemærkningerne hertil, for så vidt angår forhold, der er fælles for de to ordninger.

Da der imidlertid ikke eksisterer huslejenavn i de uregulerede kommuner, foreslås det at henlægge godkendelseskompetencen i disse kommuner til det i den pågældende amtskommune hhv. kommune (Københavns og Frederiksberg kommuner) nedsatte byfornyelsesnævn.

Det er hensigten, at sager om forhåndsgodkendelse behandles efter de i byfornyelsesloven fastsatte bestemmelser om behandling af sager ved byfornyelsesnævnene. For så vidt angår de af bestemmelserne, der foreskriver, at nævnet skal give underretning m.v. til

kommunalbestyrelsen, bør nævnet i den konkrete sag overveje, i hvilket omfang dette er påkrævet, idet kommunalbestyrelsen i de pågældende sager normalt ikke vil have interesse heri.

Byfornyelsesnævnet skal derimod give de berørte lejere underretning om indbringelsen med angivelse af, at eventuelle ytringer i sagen må fremsættes inden 4 uger.

Byfornyelsesnævnet tager ikke alene stilling til leje-forhøjelsen, men også til størrelsen af den samlede leje efter forbedringens gennemførelse, og forudsættes således at få oplysning om den hidtidige lejes størrelse.

Nævnet fastsætter, såfremt det ikke kan godkende den ønskede leje-forhøjelse, den leje-forhøjelse, der anses at være lovlig under hensyn til det lejedes værdi.

Ved nævnets afgørelse af leje-forhøjelsen skal der også tages stilling til f.eks. fradrag for sparet vedligeholdelse, således at udlejer ved, hvilken leje-forhøjelse, der kan oppebæres, når forbedringen er gennemført.

Byfornyelsesnævnets afgørelse kan af såvel udlejer som lejerne indbringes for boligretten efter reglerne i kapitel XVIII.

Det foreslås samtidig, at en eventuel efterfølgende indbringelse af leje-forhøjelsen ligeledes skal ske til byfornyelsesnævnet, såfremt nævnet tidligere har givet forhåndsgodkendelse til den pågældende leje-forhøjelse.

Indbringes en sådan leje-forhøjelse efterfølgende, foreslås det fastsat, at byfornyelsesnævnet kun kan ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje-forhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Denne afgørelse kan ligeledes indbringes for boligretten efter de gældende regler.

Endelig foreslås der indført en slags ekspeditionsgebyr på 100 kr. pr. lejemål for de omhandlede forhåndsgodkendelser. Gebyret tilfalder amtskommunen henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommuner. For behandlingen af en eventuel efterfølgende tvist om leje-forhøjelsen, jf. det foreslåede stk. 3, foreslås ligeledes indført en gebyrpligt dog således, at gebyret tilbagebetales, såfremt udlejer får helt eller delvist medhold. Gebyret foreslås reguleret én gang årligt med satsreguleringsprocenten.

Der henvises herom til lov nr. 385 af 13. juni 1990. Finansministeren bekendtgør hvert år i juni måned størrelsen af satsreguleringsprocenten for det følgende finansår. Det her omhandlede beløb vil første gang blive reguleret pr. 1.1.1993 på grundlag af den i juni 1992 bekendtgjorte satsreguleringsprocent. Bygge- og Boligstyrelsen vil hvert år beregne og offentliggøre beløbet.

Til nr. 3

Det foreslås at foretage en præcisering i bestemmelserne om tilbudspligt ved overdragelse af aktier og anparter ved at ændre formuleringen således, at der indtræder tilbudspligt, når erhververen opnår »majoritet af stemmer«.

Til nr. 4

Forslaget indebærer, at den til tilbudspligten knyttede acceptfrist på 6 uger for lejernes beslutning vedrørende det fremsatte tilbud, forlænges til 10 uger.

Baggrunden for forslaget er, at den nuværende frist på 6 uger, i nogle tilfælde synes at lægge et u hensigtsmæssigt stort tidspres på lejerne.

Det foreslås samtidig, at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis fristen f.eks. efter en almindelig beregning ville udløbe i juli måned, forlænges fristen således med det pågældende antal juldage ind i august måned. Hvis fristen – stadig efter en almindelig beregning – løber på begge sider af juli måned, forlænges fristen blot med hele juli måned svarende til 31 dage. Fremsættes tilbudet i juli måned, beregnes fristen, som om tilbudet var fremsat den 1. august.

Til nr. 5

Efter den gældende bestemmelse skal boligretten udmelde en sagkyndig, der skal foretage en vurdering af ejendommen. I praksis har boligretten i disse sager ofte fulgt den fremgangsmåde, at man har udmeldt f.eks. en ejendomsmægler, som retten havde kendskab til fra andre sager.

Den foreslåede ændring indebærer, at det af bestemmelsen fremgår, at udlejer skal anmode boligretten om at udmelde syn og skøn efter retsplejelovens regler om optagelse af bevis uden retssag.

Efter retsplejelovens regler om syn og skøn udpeger retten i forbindelse med udmeldelsesbeslutningen en eller flere skøns mænd.

Parterne har imidlertid efter retsplejelovens § 200, stk. 1, adgang til over for retten at fremkomme med forslag til valget af syns- eller skøns mænd, og retten skal give parterne lejlighed til at udtale sig om de personer, der agtes udmeldt.

I praksis er det den altovervejende regel, at udmeldelse sker på grundlag af parternes indstilling. Er parterne enige om et forslag, vil denne indstilling normalt blive fulgt. Hvis parterne ikke er enige, eller er parterne ikke selv bekendt med egnede emner, vil parterne sædvanligvis med rettens godkendelse indhente forslag fra f.eks. en brancheorganisation. Retten vil herefter normalt følge dette forslag.

Inden retten foretager udmeldelsen, får parterne meddelelse om, hvilke personer retten agter at ud-

melde. Parterne har herefter mulighed for at fremsætte indsigelser mod rettens afgørelse efter reglerne i retsplejelovens § 200, stk. 2.

Syns- og skønsmændene vil i disse sager skulle afgive en skriftlig erklæring om vurderingen af ejendommen til retten. Der vil endvidere være mulighed for i et retsmøde at få uddybet erklæringen. Findes erklæringen mangelfuld, kan retten endvidere pålægge syns- og skønsmændene at omgøre eller fuldstændiggøre erklæringen i en yderligere skriftlig erklæring.

Udlejeren vil normalt skulle afholde de omkostninger, der er forbundet med indhentelse af en sådan vurdering, herunder retsafgift og vederlag m.v. til syns- og skønsmændene, som fastsættes af retten, og som vil være afhængig af omfanget af syns- og skønnsforretningen.

Til nr. 6

Det foreslås præciseret, at der ved overdragelse af aktier og anpartar, der udløser tilbudspligt efter § 102, stk. 1, 2. pkt., ligeledes skal gælde samme regler for så vidt angår de i tilbudet fastlagte vilkår, som gælder, når overdragelsen sker ved gave, fusion eller mageskifte eller påtænkt arveudlæg, hvor der typisk ikke indgår en egentlig købesum.

Til nr. 7

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede forlængelse af acceptfristen, jf. nr. 4.

Til § 2

Til nr. 1, 2, 4 og 5

Da de nugældende beløbsgrænser på 40 og 80 kr. pr. m² for, hvornår en udlejer skal varsle iværksættelsen af forbedringsarbejder, jf. §§ 23 og 24 og for, hvornår han skal tilbyde lejerne erstatningsbolig, jf. § 26, ikke har været reguleret siden 1980, foreslås det nu at forhøje beløbene.

Det foreslås at forhøje dem til henholdsvis 60 og 120 kr. pr. m². Herudover foreslås det at regulere beløbene én gang om året med satsreguleringsprocenten. Om denne regulering henvises iøvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Til nr. 3 og 6

De foreslåede bestemmelser indebærer en mulighed for, at udlejer (og lejere) kan få forhåndsgodkendt et forbedringsprojekt, for så vidt angår den lejeforhøjelse, dette vil kunne medføre.

Forslaget forventes at ville stimulere udlejere til en større forbedringsindsats i den eksisterende boligmasse, idet udlejeren med en forhåndsgodkendelse

vil kunne foretage en mere præcis vurdering af et påtænkt forbedringsarbejdes rentabilitet. Der er efter forslaget på forhånd taget stilling til den lejeforhøjelse, forbedringen vil kunne medføre i modsætning til den gældende retstilstand, hvor udlejere kan være tilbageholdende med at iværksætte forbedringsprojekter, fordi det kan være vanskeligt at foretage præcise beregninger af den efterfølgende lejeforhøjelse.

Forslaget vil således samtidig have en gunstig virkning på det fremtidige vedligeholdelsesbehov samt på det nuværende, idet der almindeligvis i forbedringsarbejder indgår vedligeholdelse i større eller mindre omfang.

I forslaget angives to muligheder for at opnå forhåndsgodkendelse, idet den enten gives i forbindelse med afgørelse om forbedringsarbejders hensigtsmæssighed efter § 25, eller på udlejerens foranledning som en selvstændig sag.

Efter den gældende betemmelse i § 25 skal udlejer på lejernes begæring indbringe spørgsmålet om en forbedrings hensigtsmæssighed for huslejenævnet, hvis arbejdet sammen med forbedringsforhøjelser i de sidste 3 år vil medføre en lejeforhøjelse på mere end 40 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Såfremt lejerne gør indsigelse, og der indbringes sag om forberingsarbejdernes hensigtsmæssighed efter § 25, foreslås det, at der samtidig automatisk tages stilling til den ønskede lejeforhøjelse.

Forslaget indebærer, at der som udgangspunkt tages stilling til både hensigtsmæssigheden og den ønskede lejeforhøjelse, medmindre huslejenævnet beslutter at modsætte sig iværksættelsen, hvorefter der ikke længere er grund til at behandle spørgsmålet om en eventuel lejeforhøjelse.

Såfremt projektet ændres således, at huslejenævnet ikke modsætter sig iværksættelsen, tager nævnet stilling til lejeforhøjelsen i forhold til det nye projekt.

Gør lejerne ikke indsigelse imod et planlagt forbedringsarbejde eller, såfremt det pågældende projekt er af en sådan begrænset størrelse, at det ikke kan indbringes efter § 25, kan udlejeren forelægge det i bestemmelsen omtalte projektmateriale m.v. med henblik på at få huslejenavnets afgørelse for så vidt angår den ønskede lejeforhøjelse.

Ved forbedringer, hvor lejeforhøjelsen ikke overstiger beløbsgrænserne i §§ 23 og 24, kan således kun udlejeren indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsen, og huslejenævnet vurderer ikke spørgsmålet om hensigtsmæssigheden af selve forbedringsarbejdet.

Er udlejer enig med lejerne om såvel selve forbedringsarbejderne som den deraf følgende lejeforhøjelse, kan udlejer således indhente nævnets forhåndsgodkendelse for så vidt angår de økonomiske betingelser.

Huslejenævnet tager i begge de to ovenfor omtalte situationer ikke alene stilling til lejeforhøjelsen, men også til størrelsen af den samlede leje efter forbedringens gennemførelse, og forudsættes således at få oplysning om den hidtidige lejes størrelse.

Nævnet fastsætter, såfremt det ikke kan godkende den ønskede lejeforhøjelse, den lejeforhøjelse, der anses at være lovlig.

Ved nævnets afgørelse af lejeforhøjelsen skal der også tages stilling til f.eks. fradrag for sparet vedligeholdelse, således at udlejer ved, hvilken lejeforhøjelse, der kan oppebæres, når forbedringen er gennemført.

Når forbedringen er gennemført, er huslejenævnet bundet af en eventuel tidligere truffet afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse. Hvis lejeforhøjelsen efterfølgende indbringes for nævnet, er dette afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, f.eks. prisudviklingen eller forhold i forbindelse med prisen, finansieringen eller forbedringens kvalitet og udførelse gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet.

Tilsvarende er nævnet frit stillet med hensyn til at vurdere lejeforhøjelsen, hvis udlejer har udført forbedringer, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som nævnet oprindeligt har taget stilling til.

Klage over den af huslejenævnet truffede afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejer såvel som af lejerne indbringes for boligretten efter de gældende regler om indbringelse af huslejenævnsafgørelser for boligretten (i København via ankenævnet).

Lejeforhøjelsen kan ligeledes efter forbedringens gennemførelse i henhold til de gældende regler indbringes for huslejenævn (og ankenævn) og derefter for boligretten.

Indbringes en sådan lejeforhøjelse, hvortil der er givet forhåndsgodkendelse, efterfølgende, er det fastsat, at huslejenævnet kun kan ændre den ved forhåndsgodkendelsen truffede afgørelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Til nr. 7

Det foreslås at indføre gebyr for behandling af sager ved huslejenævnet – både for så vidt angår sager, som udlejer har pligt til at indbringe og klagesager, som indbringes af lejer. Gebyret tilfalder som udgangspunkt kommunen, som jo afholder udgifterne ved nævnets virksomhed, jf. § 38. Det skønnes rimeligt at lade brugerne betale en mindre del af disse udgifter – 100 kr. pr. lejemål, men af retssikkerheds-

mæssige grunde foreslås, at gebyret skal betales tilbage, hvis nævnet giver den, der har indbragt sagen, helt eller delvist medhold. Hvis den, der indbringer en sag for nævnet, ikke indbetaler det krævede gebyr, kan der borttages udpankning herfor.

Som det fremgår af § 2, nr. 3, foreslås, at udlejere får mulighed for at kræve, at huslejenævnet forhåndsgodkender lejeforhøjelser for forbedringer. Da der er tale om en form for serviceydelse, som falder uden for nævnets øvrige arbejdsopgaver, idet der ikke foreligger en konflikt med lejerne, jf. nærmere under bemærkningerne til § 2, nr. 3, foreslås, at gebyret ikke tilbagebetales i disse tilfælde, selv om nævnet måtte godkende den beregnede lejeforhøjelse.

Det foreslås endvidere at regulere gebyret på samme måde som det i forslaget § 1, nr. 2, nævnte gebyr.

Til nr. 8

For behandling af sager ved ankenævnet i København, hvor der p.t. afkræves klageren et gebyr på 50 kr. pr. lejemål, foreslås beløbet forhøjet til 100 kr. samt fremover reguleret én gang om året.

Til § 3

Til nr. 1 og 2

Efter den gældende regel i § 12, stk. 2, i lov om retsafgifter er det afgiftsfrit for en lejer i et erhvervslejemål at anlægge sag ved boligretten med påstand om nedsættelse af lejen med henvisning til, at lejen er væsentlig højere end det lejedes værdi.

I lovforslagets § 2, nr. 7, foreslås det, at den, der indbringer en sag for huslejenævnet, skal betale et gebyr på 100 kr.

På den baggrund foreslås det, at der for sager, der anlægges ved boligretten med påstand om nedsættelse af lejen i henhold til § 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., skal betales en retsafgift på 500 kr.

Det er ikke i forslaget fastsat, at retsafgiften tilbagebetales, hvis lejer, som indbringer sagen, får helt eller delvist medhold. Baggrunden herfor er, at udgiften almindeligvis indgår i de sagsomkostninger, udlejer bliver pålagt at godtgøre lejer, hvis denne får helt eller delvist medhold.

Retsafgiften revideres ved ændring af retsafgiftsloven.

Til § 4

Det foreslås at lade loven træde i kraft den 1. juli 1991.

Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 524 af 11. august 1986, som ændret ved § 1 i lov nr. 797 af 3. december 1986, § 1 i lov nr. 376 af 10. juni 1987, lov nr. 828 af 21. december 1988, § 4 i lov nr. 831 af 21. december 1988, lov nr. 365 af 7. juni 1989, § 6 i lov nr. 138 af 7. marts 1990 og § 1 i lov nr. 234 af 16. april 1991, foretages følgende ændringer:

1. I § 59, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »leje-forhøjelse«: »jf. dog § 59 a, stk. 3.«.

§ 59. Lejeforhøjelse efter § 58 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

2. Efter § 59 indsættes:

»§ 59 a. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 2. Samtidig med indbringelsen efter stk. 1, skal udlejeren til lejere, der berøres af forbedringsarbejdet, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

Stk. 3. Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejeren fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 4, 2. pkt., indbringe sagen for det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 4, 1. pkt. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Sager indbragt af udlejeren i henhold til stk. 1 og 3 behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel IX i lov om byfornyelse og boligforbedring fastsatte regler.

Stk. 5. For behandling af sager indbragt efter stk. 1 og 3 opkræves et gebyr på 100 kr. pr. lejemål, som sagen omfatter. Gebyret tilfalder amtskommunen henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommuner. Det tilbagebetales dog i de i stk. 3 omhandlede situationer, hvis nævnet giver udlejeren medhold helt eller delvist. Der er udpantningsret for gebyret. Gebyret

reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

3. I § 102, stk. 1, 2. pkt., ændres »opnår den afgørende indflydelse (majoritet)« til: »herved opnår majoritet af stemmer«.

§ 102. Tilbudspigten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen opnår den afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspigten kommer dog ikke til anvendelse,

- a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, eller
- b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- c) når erhververen er en hidtidig medejer,
- d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

4. I § 103, stk. 1, ændres »6 uger« til: »10 uger dog således, at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned«.

5. § 103, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»I tiltælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.«.

6. I § 103 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspigten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.«.

Stk. 3 – 5 bliver herefter *stk. 4 – 6*.

7. I § 103, stk. 3, der bliver *stk. 4*, udgår »på 6 uger«.

§ 103. Tilbudspigten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dan-

net andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 6 uger.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal tilbuddet ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom.

Stk. 3. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, leje forhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i *stk. 1* nævnte acceptfrist på 6 uger løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 4. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 5. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 525 af 11. august 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 797 af 3. december 1986, § 2 i lov nr. 376 af 10. juni 1987, § 2 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 831 af 21. december 1988 og § 2 i lov nr. 234 af 16. april 1991, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 1, ændres »40 kr.« til: »60 kr.«.

2. I § 23, stk. 1, indsættes som 5. pkt.:

»Det i 1. pkt. nævnte beløb reguleres én gang

årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

§ 23. Inden udlejeren i en ejendom, uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 40 kr. pr. kvm bruttoetageareal, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejerens inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

3. Efter § 25 indsættes:

»§ 25 a. Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 2, eller sag herom er under behandling.

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 1, eller sag herom er under behandling, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 3. Samtidig med indbringelsen efter stk. 2, skal udlejerens til de berørte lejere fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.«.

4. I § 26, stk. 1, ændres »80 kr.« til: »120 kr.«.

5. I § 26, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Det i 1. pkt. nævnte beløb reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr. kvm bruttoetageareal, skal udlejerens senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejerens om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist.

Stk. 2. Fremsætter lejerens senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejerens inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejerens en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejerens gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejerens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

6. I § 27, stk. 5, indsættes som 4. pkt.:

»Såfremt der til den pågældende lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.«.

§ 27. Har udlejerens under iagttagelse af reglerne i §§ 23–26 forbedret det lejedes, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvare forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kan han kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgif-

Bilag til f. t. l. vedr. leje m.m.

ter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. lejelovens § 58, stk. 3. § 28 finder ikke anvendelse.

Stk. 3. Reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 4. Udlejeren kan kræve en forløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 5. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

Stk. 6. Udfører udlejeren ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 56 i lov om leje, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

Stk. 7. Tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje forrentes fra tilbagebetalings-tidspunktet efter bestemmelsen i § 17, stk. 3.

7. I § 39 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Den, der indbringer en sag for nævnet, afkræves et gebyr på 100 kr. for hvert lejemål, som sagen omfatter. Gebyret tilfalder kommunen. Det tilbagebetales dog, hvis nævnet giver den pågældende medhold helt eller delvist. Der er udpantningsret for gebyret. Gebyr for forhåndsgodkendelse efter § 25 a, stk. 2, tilbagebetales ikke. Gebyret reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges.

Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

8. I § 44, stk. 4, ændres »50 kr.« til: »100 kr.«.

403 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

9. I § 44, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Gebyret reguleres én gang årligt den 1. januar med satsreguleringsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.«.

§ 44. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 2 og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af boligministeren. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 36, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 5 og 6, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Stk. 4. Klageren afkræves et gebyr på 50 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Gebyret tilfalder kommunen.

Stk. 5. Reglerne i §§ 38–42 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jf. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

§ 3

I lov om retsafgifter, jf. lovebkendtgørelse nr. 460 af 27. juni 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes som stk. 2:

»*Stk. 2.* For sager, der anlægges i henhold til § 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., svares 500 kr.«.

§ 3. For sager om:

- 1) Servitutter og partielle brugsrettigheder, for hvilke der ikke svares vederlag,
- 2) mortifikation af værdipapirer eller af servitutter, brugsrettigheder og grundbyrder eller om erhvervelse af ejendomsdom,
- 3) dødsformodning, er afgiften 400 kr., uanset om sagen angår penge eller penges værd.

2. I § 12, stk. 2, udgår: »§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt«.

§ 12. Afgiftsfri er sager om:

- 1) Nægtelse af valgret til Folketinget samt til kommunale råd,
- 2) adoption,
- 3) ægteskab eller forældremyndighed,

- 4) faderskab,
- 5) umyndiggørelse og ophævelse af umyndiggørelse samt om lavværgemål og ophævelse af lavværgemål,
- 6) prøvelse af administrativt bestemt frihedsberøvelse,
- 7) stadfæstelse af arrest og forbud, for så vidt der er anlagt hovedsag.

Stk. 2. Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49 og § 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 4

Loven træder i kraft den 1. juli 1991.

Bilag 2

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om leje

Folketingsåret 1978–79:

Sp. 5476, 6787, 11237, 11587.

A 2401, B 1009, C 481.

Loven stadfæstet 8. juni 1979.

(Lovtidende nr. 237).

Sp. 1860, 2990.

A 1341.

Sp. 1861, 2991.

A 1365.

Folketingsåret 1981–82:

Sp. 63, 710.

A 53.

Folketingsåret 1985–86:

Sp. 5474.

Sp. 6920, 7341, 11007, 12260.

Loven stadfæstet 4. juni 1986.

(Lovtidende nr. 300).

Folketingsåret 1981–82 (2. samling):

Sp. 373, 641, 5554, 5653.

A 919, B 295, C 205.

Loven stadfæstet 28. april 1982.

(Lovtidende nr. 170).

Sp. 8028, 8417, 8812, 9069.

A 5169, B 1709, C 793.

Loven stadfæstet 9. juni 1982.

(Lovtidende nr. 296).

Folketingsåret 1986–87:

Sp. 822, 1292, 3195, 3309.

Loven stadfæstet 3. december 1986.

(Lovtidende nr. 797).

Sp. 1152, 12011, 12640, 12877.

Loven stadfæstet 10. juni 1987.

(Lovtidende nr. 376).

Folketingsåret 1982–83:

Sp. 1570, 1734, 3248, 3753.

A 1181, B 783, C 175.

Loven stadfæstet 22. december 1982.

(Lovtidende nr. 706).

Folketingsåret 1987–88:

Sp. 5282, 3633, 6465, 9484.

B 619.

Sp. 6896, 9070.

A 4341.

Sp. 7593, 9088.

A 4505.

Sp. 9741.

A 5237.

Folketingsåret 1983–84:

Sp. 74, 465, 2796, 3318.

A 145, B 121 og 185, C 149.

Loven stadfæstet 21. december 1983.

(Lovtidende nr. 609).

Folketingsåret 1988–89:

Sp. 98, 397, 3588, 4323.

A 541, B 325, 533, C 403.

Loven stadfæstet 21. december 1988.

(Lovtidende nr. 828).

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A 557, B 327, 537, C 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988.

(Lovtidende nr. 831).

Folketingsåret 1983–84 (2. samling):

Sp. 933, 1524, 4321, 4824.

A 1505, B 311, C 173.

Loven stadfæstet 9. maj 1984.

(Lovtidende nr. 194).

Sp. 3104, 3610.

A 3499.

Sp. 6248, 7269, 10161, 10948.

A 4815, B 1441, 2239, C 1175.

Loven stadfæstet 7. juni 1989.

(Lovtidende nr. 365).

Folketingsåret 1984–85:

Sp. 374, 883, 3606, 3895.

A 617, B 189, C 105.

Loven stadfæstet 19. december 1984.

(Lovtidende nr. 618).

Sp. 10689.

A 5905.

Folketingsåret 1989-90:

Sp. 4784, 5457.

Lovforslaget ikke vedtaget.

Sp. 72, 400, 5465, 5892.

A 429, B 527.

Loven stadfæstet 7. marts 1990.

(Lovtidende nr. 138).

Folketingsåret 1990-91:

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.

A 1999, B 287.

Loven stadfæstet 16. april 1991.

(Lovtidende nr. 234).

Bilag 3**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om midlertidig regulering af boligforholdene***Folketingsåret 1978–79:*

Sp. 5476, 6787, 11237, 11588.
A 2576.
Loven stadfæstet 8. juni 1979.
(Lovtidende nr. 238).

Folketingsåret 1979–80:

Sp. 1305, 2308, 2361.
A 535, B 215, C 93.
Loven stadfæstet 28. december 1979.
(Lovtidende nr. 526).

Folketingsåret 1980–81:

Sp. 65, 398, 974, 1380.
A 155, B 47, C 25.
Loven stadfæstet 5. november 1980.
(Lovtidende nr. 483).
Sp. 5480, 6295, 10172, 10326.
A 3279, B 581, C 481.
Loven stadfæstet 13. maj 1981.
(Lovtidende nr. 207).

Folketingsåret 1981–82 (1. samling):

Sp. 2257.
A 1409.

Folketingsåret 1981–82 (2. samling):

Sp. 684, 2017.
A 1443.
Sp. 8028, 8417, 8813, 9070.
A 5173, B 1709, C 795.
Loven stadfæstet 9. juni 1982.
(Lovtidende nr. 297).

Folketingsåret 1982–83:

Sp. 1571, 1734, 3248, 3753.
A 1207, B 783, C 183.
Loven stadfæstet 22. december 1982.
(Lovtidende nr. 707).

Folketingsåret 1983–84 (1. samling):

Sp. 74, 465, 2796, 3324.
A 129, B 121 og 185, C 145.
Loven stadfæstet 21. december 1983.
(Lovtidende nr. 610).

Folketingsåret 1983–84 (2. samling):

Sp. 933, 1524, 4322, 4824.
A 1513, B 311, C 175.
Loven stadfæstet 9. maj 1984.
(Lovtidende nr. 195).
Sp. 3104, 3610.
A 3503.

Folketingsåret 1984–85:

Sp. 374, 883, 3606, 3895.
Loven stadfæstet 19. december 1984.
(Lovtidende nr. 618).

Folketingsåret 1985–86:

Sp. 6920, 7342, 11007, 11675.
Loven stadfæstet 4. juni 1986.
(Lovtidende nr. 301).

Folketingsåret 1986–87:

Sp. 822, 1292, 3195, 3309.
Loven stadfæstet 3. december 1986.
(Lovtidende nr. 797).
Sp. 11652, 12011, 12603, 12877.
Loven stadfæstet 10. juni 1987.
(Lovtidende nr. 376).
Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.
A 4743, B 2105, C 735.
Loven stadfæstet 10. juni 1987.
(Lovtidende nr. 377).

Folketingsåret 1988–89:

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.
A 557, B 327, 537, C 405.
Loven stadfæstet 21. december 1988.
(Lovtidende nr. 831).

Folketingsåret 1989–90:

Sp. 4784, 5457.
Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990–91:

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.
A 1999, B 287.
Loven stadfæstet 16. april 1991.
(Lovtidende nr. 234).