

Lovforslag nr. L 226. Fremsat den 22. marts 2000 af by- og boligministeren (Jytte Andersen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love

(Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantenner og Grundejernes Investeringsfond)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som senest ændret ved § 88 i lov nr. 934 af 20. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 3, 2. pkt., affattes således:

»§§ 47-53, 58 og 59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af hvervslokaler m.v.«.

2. I § 27, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12-13 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.«.

3. § 29, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer i ejendommen med henblik på tilslutning til kabel-tv. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning, kan disse beslutte, at opsætning af antenne skal ske i form af et fællesantenneanlæg.«.

4. I § 29 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Lejerens ret efter stk. 2 gælder ikke, såfremt udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gen-

nem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Stk. 4. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning, jf. stk. 7.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Stk. 6. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 5, kan udlejeren kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering.

Stk. 7. Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejeren kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.«.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 8-10.

5. I § 29, stk. 3, der bliver stk. 8, udgår »senest 4 uger«.

6. § 29, stk. 5, der bliver stk. 10, ophæves.

7. § 30, stk. 3, ophæves.

8. § 31 affattes således:

»§ 31. Reglerne i § 29 og § 30, stk. 2, 2. pkt., kan ikke fraviges til skade for lejeren.«.

9. I § 34, stk. 2, § 59, stk. 4, og § 66 a, 4. pkt., ændres »Boligretten« til: »Huslejenævnet«, og i § 63 h, stk. 2, ændres »boligretten« til: »huslejenævnet«.

10. I § 36, stk. 3, ændres »§ 93, stk. 2« til: »§ 93, stk. 1, litra a«.

11. I § 40, stk. 3, sidste pkt., § 46 l, stk. 3, sidste pkt., § 48, stk. 3, sidste pkt., § 50, stk. 5, sidste pkt., § 53 a, stk. 7, sidste pkt., og § 59, stk. 5, sidste pkt., ændres »anlægge sag ved boligretten« til: »indbringe sagen for huslejenævnet«.

12. Kapitel VII A affattes således:

»Kapitel VII A

Lejerens betaling til fællesantenner m.v.

§ 46 c. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Udgifterne fordeles lige- ligt på de lejemål i ejendommen, som ifølge af- tale med lejeren er forpligtet til at bidrage til fæl- lesantenneanlægget. I ejendomme, hvor lejeren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, lejeren har adgang til. Udgifterne kan ikke inde- holdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejeren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens program- forsyning, kan udlejeren forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbed- ringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og

afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedlige- holdelse af fællesantenneanlæg kan ikke fradra- ges på ejendommens konti for udvendig vedlige- holdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der kan ikke be- regnes lejeforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 46 d. Leverer udlejeren fælles programsig- naler i ejendommen, kan udlejeren uanset mod- stående aftale med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler i ejendommen til ophør.

Stk. 2. Har udlejeren gjort sig skyldig i grov til- sidesættelse af sine forpligtelser vedrørende ad- ministration af fællesantenneanlægget m.v., kan lejeren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

§ 46 e. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejeren og udlejeren vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Stk. 2. Efter lejerens anmodning skal husleje- nævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udleje- ren efter nævnets afgørelse opkrævet større be- løb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder til- svarende anvendelse.

§ 46 f. Bestemmelserne i § 46 c kan ikke fra- viges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.«.

13. §§ 46 g, 46 h og 46 i ophæves.

14. I § 47, stk. 2, 2. pkt., og § 53, stk. 9, der bliver stk. 5, ændres »stk. 3 og 6-8« til: »stk. 3 og 4«.

15. I § 48, stk. 4, 1. pkt., ændres »boligrettens« til: »huslejenævnets«.

16. I § 49, stk. 4, ændres »Retssag« til: »Sag«, og »anlægges« ændres til: »indbringes«.

17. I § 49, stk. 5, sidste pkt., ændres »sagsanlæg- get« til: »sagen«.

18. § 53, stk. 3-6, ophæves, og i stk. 9, der bliver stk. 5, ændres »og 6-8« til: »og 4«.

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 3-5.

19. I § 53, stk. 7, der bliver stk. 3, udgår: »endvi- dere«.

20. I § 59 a, stk. 1 og 3, 1. pkt., § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og 2, og § 59 c, stk. 1, 1. pkt., ændres »det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornylsesnævnet« til: »huslejenævnet«.

21. § 59 a, stk. 4, § 59 b, stk. 5, og § 59 c, stk. 4, ophæves.

22. I § 59 b, stk. 3, 1. pkt., og 4, sidste pkt., og § 59 c, stk. 2 og 3, 1. pkt., ændres »byfornylsesnævnet« til: »huslejenævnet«, og i § 59 a, stk. 3, sidste pkt., § 59 b, stk. 4, 1. pkt., og § 59 c, stk. 3, sidste pkt., ændres »Byfornylsesnævnet« til: »Huslejenævnet«.

23. I § 63 h, stk. 1, ændres »59« til: »59 b«, »61« ændres til: »60 a« og i stk. 2, indsættes efter »mellem«: »udlejerens og lejerne samt«.

24. I § 71, stk. 3, ændres »§ 29, stk. 4, « til: »§ 29, stk. 9, «.

25. I § 73 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:
»Stk. 3. Såfremt der er tale om et lejemaal, som udlejerens agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejerens straks meddele lejerne dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejerens skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejerne. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejerens straks give lejerne kopi heraf. Unnlader udlejerens at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte.

Stk. 4. Lejerens skal senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 3 er kommet frem til lejerne, meddele udlejerens, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.«.

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

26. Kapitel XII A ophæves.

27. § 96 affattes således:

»§ 96. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges således, at udlejerens skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerens end fastsat i § 95.«.

28. Overskriften til Kapitel XVII udgår.

29. Overskriften til kapitel XVIII affattes således: »Huslejenævnet og boligret«.

30. Efter § 105 indsættes i kapitel XVIII:

»§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

- 1) Tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.
- 2) Tvister om depositum og forudbetalt husleje efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
- 5) Tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejderens iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggerenskab, jf. § 59, stk. 4. Tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.
- 6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3 og 4, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3 og 4, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.
- 7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed

om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag efter kapitel VII A, og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.

- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 8, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.«

31. § 107, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten.«

32. I § 110, stk. 1, sidste pkt., ændres »§ 62« til: »§ 61«.

33. Efter § 112 indsættes:

»§ 112 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.«

34. I § 113 a, stk. 3, nr. 1, ændres »samt« til: »,«, og efter »boligforbedring« indsættes: »samt lov om byfornyelse,«.

35. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt., ændres »Vedrører sagen en ejendom, som er beliggende i en kommune, hvor kapitel II-IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, kan huslejenævnet« til: »Huslejenævnet kan«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovekendtgørelse nr. 166 af 10. marts 1998, som senest ændret ved lov nr. 341 af 2. juni 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 5, udgår: »og 4«.

2. § 5 affattes således:

»§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejerens fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejerens at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Stk. 4. Det påhviler udlejerens at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejerens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejerens ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

Stk. 5. Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsgang efter udgangen af 1994, medmindre leje-

målet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemaal i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 6. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejeafstættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Stk. 7. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 8. Reglen i stk. 7 er dog ikke til hinder for, at der i lejemaal, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-6.

3. I § 7, stk. 2, 2. pkt., ændres »§ 5, stk. 3, « til: »§ 5, stk. 6, «.

4. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

5. § 15, stk. 3, ophæves, og stk. 4, der bliver stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 3, i leje-loven, uenighed om hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.«.

6. § 15 a, stk. 1-3, ophæves, i stk. 6, der bliver stk. 3, ændres », 2, 4 og 5« til: »og 2«, og i stk. 7, der bliver stk. 4, ændres », 2, 4 eller 5« til: »eller 2«.

Stk. 4-7 bliver herefter stk. 1-4.

7. I § 15 a, stk. 4, der bliver stk. 1, udgår: »endvidere«, i § 15 a, stk. 6, der bliver stk. 3, ændres »stk. 1, 2, 4 og 5« til: »stk. 1 og 2«, og i § 15 a, stk. 7, der bliver stk. 4, ændres »stk. 1, 2, 4 eller 5« til: »stk. 1 eller 2«.

8. § 23, stk. 3, ophæves.

9. I § 25 a, stk. 2, og § 26, stk. 1, udgår begge steder sidste pkt.

10. I § 25 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:
»Stk. 3. Inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, jf. § 73 i lov om leje, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.«.

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

11. § 29 f ophæves.

12. § 35, stk. 1, affattes således:

»I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævne til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævne.«.

13. I § 36, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »overpræsidenten«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

14. I § 36, stk. 3, 1. pkt., og 4, 1. pkt., ændres »grundejerforeninger« til: »udlejerforeninger«, og i stk. 3 ophæves sidste pkt.

15. I § 36, stk. 6, indsættes som 2. pkt.: »Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.«.

16. I § 37, stk. 4, ændres »§ 62« til: »§ 61«.

17. I § 39, stk. 1, indsættes som sidste pkt.:
»Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«.

18. I § 44, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.:

»Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilfaldelse, skal sag dog indbringes inden 4 uger.«.

19. I § 44, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »by- og boligministeren«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

20. I § 44, stk. 4, ændres i 1. pkt. »gebyr« til: »beløb«, og i 2. og 3. pkt. ændres »Gebyret« til: »Beløbet«.

21. I § 54, stk. 1, udgår: »lejeforhøjelser, der er bundet i medfør af lov om midlertidig regulering af lejeforholdene af 14. februar 1967, samt«.

22. §§ 55, 55 a og 55 b ophæves.

23. § 56, 3. pkt., ophæves.

24. I § 57 ændres »realkreditinstitutter« til: »realkredit«.

25. I § 60, stk. 3, sidste pkt., ændres »boligstyrelsen« til: »by- og boligministeren«.

26. Efter § 60 indsættes:

»§ 60 a. By- og boligministeren kan efter indstilling fra fondens bestyrelse godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end de, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.«.

27. I § 61, stk. 1, sidste pkt., ændres »10« til: »20«, og i stk. 3 ændres »§ 106, stk. 5« til: »§ 106, stk. 4«.

28. I § 62, stk. 1, ændres »endnu ikke tilbagebetalte indskud« til: »indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje«.

29. § 62, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra by- og boligministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.«.

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 91 af 11. februar 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 37 udgår »senest 4 uger«.

2. I § 63 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Uenighed om overholdelse af varslingsfristen i stk. 1 afgøres af beboerklagenævnet.«.

3. I § 94, stk. 1, indsættes efter 3. pkt.: »Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet.«.

4. I § 97, stk. 2, indsættes efter »overpræsidenten«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

5. I § 98, stk. 4, ændres »§ 62« til: »§ 61«.

6. I § 102, stk. 1, ændres »gebyr« til: »beløb«.

§ 4

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 164 af 9. marts 1998, som ændret ved § 3 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Loven gælder ikke for ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, der er godkendt i medfør af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller tidligere love om boligbyggeri.«.

2. I § 2, stk. 7, indsættes efter »lov om boligbyggeri«: »eller kapitel 11 a eller kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

3. § 5, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den del af indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-4.«.

4. I § 5, stk. 7, indsættes efter »lov om boligbyggeri«: »eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

5. § 6, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Har foreningen optaget indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.«.

6. § 7 a affattes således:

»§ 7 a. Afholder andelsboligforeningen udgifter til eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller til programforsyning udefra, kan disse udgifter ikke indeholdes i boligafgiften. Af boligafgiftsopkrævningen eller -kvitteringen skal størrelsen af boligafgiften og antennebidraget fremgå.«.

7. § 7 b ophæves.

§ 5

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 855 af 25. november 1999 foretages følgende ændring:

1. I § 11, stk. 2, 3. pkt., ændres »boligretten« til: »huslejenævnet«.

§ 6

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme nr. 610 af 12. december 1984, som ændret ved lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »boligministeren« til: »by- og boligministeren«, og »Boligministeren« ændres til: »By- og boligministeren«.

2. § 2, stk. 1, affattes således:

»Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.«.

3. § 2, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, stk. 3, § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernenes Investeringsfond to gange tidligere, eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år, har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejernenes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.«.

4. Efter § 2, stk. 3, indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at ejendommen er mangelfuld, at udlejerens tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejerens herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldendt de nævnte vedligeholdelsesarbejder.«.

5. I § 2 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »kan der« til: »kan huslejenævnet« og »træffes« ændres til: »træffe«.

6. § 2 a, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

7. I § 2 a, stk. 2, 1. og 2. pkt., og stk. 3, 1. og 2. pkt., udgår: »henholdsvis byfornyelsesnævnet«.

8. § 3 ophæves.

9. I § 4, stk. 1, udgår: »eller et byfornyelsesnævns« og »eller en dom«.

10. I § 4, stk. 2, ophæves 2. pkt., og i 3. pkt. udgår: », byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen«.

11. I § 6 udgår: »eller kommunalbestyrelsen«.

12. I § 16, stk. 1, 1. pkt., udgår », byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen«.

13. § 16, stk. 2, ophæves.

14. § 17, 2 pkt., ophæves.

15. § 18 ophæves.

§ 7

I lov om byfornyelse, jf. lovekendtgørelse nr. 664 af 17. august 1999, som ændret ved § 4 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 53, § 101, stk. 2, 2. pkt., § 109, stk. 2, 3. pkt., § 109, stk. 3, 2. pkt., og § 114, stk. 1, 3. pkt., ophæves.

2. I § 60, stk. 2, udgår: »henholdsvis boligret«.

3. § 108, stk. 2, 2. pkt., ophæves, og i 3. pkt. udgår: », jf. 1. og 2. pkt.,«.

4. § 108, stk. 3, 2. pkt., ophæves, og i 3. pkt. udgår: », jf. 1. og 2. pkt.,«.

5. I § 114, stk. 3, udgår: »byfornyelsesnævnets henholdsvis«.

6. I § 175, stk. 4, ændres i 1. og 2. pkt. »byfornyelsesnævnet« til: »huslejenævnet«, 3. pkt. ophæves, og i 4. pkt. udgår: »byfornyelsesnævnets eller«.

§ 8

I lov nr. 306 af 17. maj 1995 om ændring af lov om leje, lov om boligbyggeri, lov om boliger for ældre og personer med handicap og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Revision af reglerne om udgifter til fællesantennener m.v.), som ændret ved § 1 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 6 ophæves.

§ 9

I lov nr. 361 af 14. juni 1995 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri (Forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter), som ændret ved § 2 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 5 ophæves.

§ 10

I lov nr. 461 af 12. juni 1996 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.), som ændret ved § 3 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 3 ophæves.

§ 11

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2001.

Stk. 2. By- og Boligministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovens § 2, nr. 26 og 27.

Stk. 3. For lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2001, finder de regler om beskyttelse mod konkurrerende virksomhed, der var gældende på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, anvendelse, medmindre andet er aftalt.

Stk. 4. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg, der er afholdt inden lovens ikrafttræden til arbejder, der er udført inden dette tidspunkt, kan fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter de hidtil gældende regler.

Stk. 5. Lejere, som betaler antennebidrag på tidspunktet for lovens ikrafttræden er efter lovens ikrafttræden fortsat forpligtet til at betale antennebidrag. Til lejere, der efter § 46 f, stk. 1, i den hidtil gældende lov om leje, har erlagt den heri nævnte godtgørelse kontant, skal udlejeren, såfremt udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler til ophør efter den i § 1, nr. 12, foreslåede § 46 d, stk. 1, i lov om leje, tilbagebetale lejeren den andel, af godtgørelsen, som svarer til betalingen for den resterende del af en 10-årige afskrivningsperiode, efter leverancens ophør.

Stk. 6. Sager vedrørende en lejers tilsidesættelse af god skik og orden, som har fundet sted før lovens ikrafttræden, kan i Københavns og Århus amter indbringes for og behandles af boligklagenævnene og boligretten efter reglerne i kapitel XII A i lov om leje, hvis indbringelse for boligklagenævn eller boligret i 1. instans sker inden den 1. januar 2001. Boligklagenævnene nedlægges først, når sagerne er færdigbehandlet.

Stk. 7. Den i § 2, nr. 2, foreslåede dokumentationspligt for udlejeren gælder ikke for lejermål, hvor forbedringerne er udført inden denne lovs ikrafttræden.

Stk. 8. Den i § 2, nr. 2, foreslåede pligt for udlejereren til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for udlejere af lejemål,

som er udlejet i henhold til § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter denne lovs ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund

I 1997 afgav Lejelovskommissionen betænkning om lejeforhold (betænkning 1331/97). I overensstemmelse med kommissionens anbefalinger heri er der siden fremsat og vedtaget forslag til lejelove for såvel det almene område som for erhvervslejeområdet.

På området for privat boligudlejning indeholder betænkningen en række konkrete anbefalinger, men på det overordnede plan har kommissionen ikke kunnet pege på en model for den fremtidige lejelovgivning.

Kommissionen har foretaget grundige analyser af en såkaldt frimarkedsmodel og en såkaldt reguleringsmodel. Disse to modeller repræsenterer to principielt forskellige og modsatrettede udgangspunkter for debatten på dette område.

Endvidere har kommissionen beskrevet en skitse for en såkaldt modereret model, som indebærer en kombination af elementer fra de to ovennævnte modeller, herunder elementer, som har til hensigt at skabe en bedre sammenhæng imellem pris og kvalitet.

I forbindelse med regeringens drøftelser om en kommende lejelovsrevision på grundlag af Lejelovskommissionens betænkning har regeringen fundet, at der savnes en bedre beskrivelse og en mere dybdegående analyse og vurdering af den modererede model.

Det er fortsat regeringens opfattelse, at der er behov for en gennemgribende lejelovsrevision. Regeringen har imidlertid besluttet, at der på nuværende tidspunkt i det væsentlige fremsættes lovforslag med udgangspunkt i de områder, hvor der er et lovbestemt krav om fremsættelse af forslag til revision i folketingsåret 1999-2000. I forlængelse af behandlingen af dette lovforslag er det regeringens hensigt at nedsætte en ekspertgruppe med det formål at færdiggøre Lejelovskommissionens skitse til en modereret lejefastsættelsesmodel. Ekspertgruppen skal således analysere, gennearbejde og vurdere skitsen til en modereret model med henblik på, at der foreligger en fuldt beskrevet model, som herefter kan indgå i regeringens

kommende drøftelser vedrørende indholdet i en kommende lejelovsrevision.

Som anført omfatter lovforslaget i hovedsagen kun de områder, hvor der er et lovbestemt krav om fremsættelse af forslag til revision i folketingsåret 1999-2000. Et sådant gælder også for forsøgsordningen for husordenssager, der blev indført 1. juli 1995. Ordningen er med virkning fra 1. juli 1998 gjort permanent for det almene byggeri, og det var hensigten at ordningen med dette lovforslag tilsvarende skulle gøres permanent og landsdækkende for de private udlejningsboliger.

I forbindelse med høringer over et udkast til det foreliggende lovforslag har Dommerforeningen, Advokatrådet og Justitsministeriet imidlertid foreslået, at de dele af det oprindelige lovudkast, som angår huslejenævnene, undergives nærmere principielle overvejelser.

Lovforslaget indeholder derfor ikke en ordning for behandling af husordenssager ved huslejenævnene, idet der er behov for en mere indgående vurdering af spørgsmålet om huslejenævnenes kompetence i forhold til domstolene på hele det lejeretlige område, dvs. såvel med hensyn til husordenssager som andre lejesager.

By- og Boligministeren vil derfor tage initiativ til nedsættelse af en arbejdsgruppe med deltagelse af bl.a. Dommerforeningen, Advokatrådet og Justitsministeriet med det formål at foretage en samlet gennemgang og vurdering af ordningen med huslejenævn på det lejeretlige område. Det er By- og Boligministerens hensigt at fremsætte lovforslag om disse spørgsmål i den kommende folketingssamling.

Det foreliggende lovforslag indebærer herefter, at den gældende ordning med huslejenævn gøres landsdækkende, hvorimod huslejenævnene ikke efter forslaget tillægges kompetence i husordenssager.

Endelig foreslås den gældende forsøgsordning i Københavns og Århus amter for de private udlejningsboliger ophævet med dette forslag.

Lovforslagets indhold

Lovforslaget har følgende indhold:

- 1) Ændringer af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedrede lejemål.
- 2) Udbredelse af ordningen med huslejenævnen som tvinsteminstans til hele landet.
- 3) Revision af reglerne om betaling for fællesantenne med henblik på at forenkle reglerne.
- 4) Revision og modernisering af reglerne om Grundejernes Investeringsfond.
- 5) Øvrige ændringer fortrinsvis af redaktionel karakter.

Ad 1. Ændringer af § 5, stk. 2-ordningen

I 1996 indførtes ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 (L 267 fremsat 8.5.1996, FF 6217, Till. A 5215, FF 6535, Till. B 1021, FF 7082, delt - L 267 B, FF 7358, FF 7381, C 916) den gældende ordning i boligreguleringsloven § 5, stk. 2, som giver udlejere af gennemgribende forbedrede lejemål adgang til at fravige reglerne om omkostningsbestemt leje ved lejefastsættelsen i forbindelse med genudlejning og til at fastsætte lejen alene med det lejedes værdi som overgrænse.

Samtidig blev det vedtaget, at ordningen skulle revideres i folketingsåret 1997-98. Ved lov nr. 397 af 26. juni 1998 (L 54 fremsat 15.4.1998, Till. A 1437, Till. A 1434, FF 944, Till. B 214, FF 2013, FF 2092, Till. C 354) og lov nr. 280 af 12. maj 1999 (L 168 fremsat 27.1.1999, Till. A 3881, Till. A 3877, FF 3975, Till. B 493, FF 5827, FF 5974, Till. C 493) er revision af ordningen udsat til folketingsåret 1998-99, henholdsvis folketingsåret 1999-2000.

Som et led i vurderingen af ordningen har By - og Boligministeriet foretaget nogle undersøgelser af ordningens anvendelse. Det er på grundlag heraf regeringens opfattelse, at ordningen generelt set fungerer efter hensigten.

Undersøgelser viser således, at ordningen ikke indebærer større og utilsigtede forskydninger i huslejeniveauerne, og at anvendelsen af ordningen ligger i den forventede størrelsesorden.

Imidlertid fremgår det af en rundspørge blandt de 5 største huslejenævne om deres praksis sammenholdt med ministeriets almindelige kendskab til huslejenævnspraksis, at der på visse områder er behov for justeringer og opstramninger af lovens tekst, således at praksis mere præcist og ensartet kommer til at udtrykke de intentioner, som ligger bag ordningen.

Et af ordningens helt centrale elementer er opgørelsen af den forbedringsinvestering, som, såfremt den overstiger de i bestemmelsen fastsatte beløbsgrænser,

er medvirkende til, at lejemålet bliver omfattet af ordningen.

Det foreslås, at der i bestemmelsen indsættes en henvisning til lejelovens § 58, som indeholder principperne for opgørelse af forbedringsudgifter. Med henvisning til disse principper præciseres, at kun udgifter, som modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, kan medtages. Virkningen heraf er den, at der fra den samlede investering skal fratrækkes et beløb som udtryk for den del af investeringen, der ikke forøger det lejedes værdi. Som eksempel kan nævnes køkkenudskiftninger, hvor det eksisterende køkken repræsenterer en lejeværdi, der skal komme til udtryk i form af et fradrag i investeringen til det nye køkken, inden forbedringen kan beregnes.

Der er i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser nærmere redegjort for virkningen af det lejeretlige forbedringsbegreb i forbindelse med § 5, stk. 2-ordningen.

For at skabe klarhed og sikre korrekt lejefastsættelse er det fundet rimeligt at pålægge udlejeren en pligt til at fremlægge dokumentation for størrelsen af den afholdte forbedringsudgift og for gennemførelsestidspunktet for arbejderne i tilfælde af, at der indbringes sag om lejens størrelse for huslejenævnet. Fremlægger udlejeren ikke dokumentation for huslejenævnet, skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1.

Efter den gældende formulering af § 5, stk. 2, indeholder ordningen ikke et krav om, at den opnåede gennemgribende forbedring af lejemålet skal opretholdes i fremtiden. Da det imidlertid findes rimeligt, at udlejeren sørger for at bevare værdien af forbedringen som betingelse for at opretholde den særlige lejefastsættelse, foreslås der indsat en bestemmelse om, at der påhviler udlejeren en sådan pligt.

Samtidig fastsættes, at såfremt udlejeren ikke iagttaget denne pligt, skal lejen for fremtiden beregnes som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg. Lejeren kan indbringe sag om dette krav overholdelse for huslejenævnet, som i givet fald kan bestemme, at lejen skal beregnes som omkostningsbestemt leje. Der redegøres nærmere i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser for, at kravet om, at lejemålet skal kunne anses for at være gennemgribende forbedret, også på genudlejningstidspunktet har selvstændig betydning som supplement til kravet om, at investeringens størrelse opfylder de fastsatte beløbsgrænser.

Endvidere foreslås indført en ordning, hvorefter det gøres til en betingelse, at udlejeren indenfor nærmere fastsatte frister indhenter og tilsender lejeren en forhåndsgodkendelse af, at lejen kan fastsættes efter § 5,

stk. 2, hvis forbedringerne agtes udført i forbindelse med et bytte.

Lejeren kan herefter orientere den husstand, som lejeren vil bytte med, om den fremtidige leje.

Hermed sikres, at den husstand, som i forbindelse med et bytte skal flytte ind i en lejlighed, der påtænkes forbedret efter denne ordning, bliver bekendt med de planlagte forbedringer og størrelsen af den leje, som fastsættes efter § 5, stk. 2. Husstanden får hermed et bedre grundlag for at vurdere, om den er interesseret i at gennemføre et bytte.

Endelig foreslås det, at de gældende beløbsgrænser for forbedringsudgiften på henholdsvis 1.500 kr. pr. m² eller 170.000 kr. opreguleres til år 2000-niveau og herefter løbende pristalsreguleres. Formålet hermed er at fastholde niveauet for den forbedring, som skal være udført for at være omfattet af ordningen.

Ad 2. Huslejenævn i hele landet

Som et centralt element i lovforslaget foreslås der indført huslejenævn i alle kommuner. Der er i dag huslejenævn i de såkaldt regulerede kommuner, og med forslaget skal der også nedsættes huslejenævn i de kommuner, som ikke er regulerede. Formålet hermed er at give parterne mulighed for at få afgjort tvister om leje forhold hurtigt, nemt og billigt. Ud over den forenkling af parternes sagsførelse, der følger af forslaget, forventes forslaget endvidere at lette sagsmængden i boligretterne.

Efter forslaget er udgangspunktet, at der nedsættes huslejenævn i alle kommuner. Der er dog åbnet mulighed for, at kommuner, som på grund af et ringe antal private udlejningsboliger forventer et mindre antal nævnssager, kan etablere huslejenævn i fællesskab med andre kommuner med henblik på at tilvejebringe et rationelt arbejdsgrundlag samt et større erfaringsgrundlag, uden at dette dog må fratage nævnene den lokale tilknytning, som udgør et væsentligt element i huslejenævnskonstruktionen. Muligheden for at etablere huslejenævn for flere kommuner kan også benyttes af de kommuner, som allerede har et huslejenævn. Der kan herudover peges på muligheden for at etablere fælles administration, herunder fælles sekretariat, med beboerklagenævne.

Forslaget indebærer som en følge af, at hele landet bliver dækket af huslejenævn, at nævnene ligeledes får kompetence til at afgøre sager om lejefastsættelse og lejeregulering i uregulerede kommuner, det vil sige i sager, hvor lejen som hovedregel fastsættes og reguleres efter det lejedes værdi. Lejefastsættelse efter det lejedes værdi er imidlertid ikke ukendt for huslejenævne, idet det lejedes værdi dels indgår som gene-

rel overgrænse for den omkostningsbestemte husleje ved lejeregulering, dels udgør reguleringsmekanismen for lejemål i småejendomme.

Samtidig foreslås der, ligesom det er indført på det almene område for beboerklagenævnsager, indført betaling for indbringelse af sager for huslejenævne. Beløbet foreslås fastsat til 100 kr. i 1998-niveau (svarende til 103 kr. i 2000-niveau) for hver sag, der indbringes, således at der hermed opnås en vis brugerbetaling til dækning af de administrative udgifter, uden at betalingen forhindrer lejere med almindelige indkomster i at indbringe sager for nævnet. Beløbet betales pr. sag, og der kan indbringes én sag vedrørende flere lejemål under samme beløb. Beløbet foreslås reguleret efter udviklingen i nettoprisindekset. Beløbet svarer til det beløb, som skal indbetales til beboerklagenævne ved behandling af tvister inden for det almene område.

Huslejenævnets kompetence på lejelovens område foreslås af forenklingssyn fastsat i én samlet bestemmelse således, at det for brugerne bliver enklere at afklare, om en sag kan indbringes for huslejenævnet, eller om den skal indbringes for boligretten. Ud over lejespørgsmål får huslejenævne blandt andet kompetence til at behandle sager om vedligeholdelse, forbedring samt vand, varme og fællesantenne.

Ad 3. Betaling for fællesantenne

De gældende regler om lejerens betaling til fællesantenne m.v. i kapitel VII A i lejeloven foreslås ophævet og gennemgribende revideret i et nyt kapitel med det sigte at overlade forpligtelsen til at være tilsluttet og betale til et af udlejeren drevet fællesantenneanlæg til parternes aftale.

De gældende regler i lejelovens kapitel VII A (§§ 46 c-i) blev indført ved lov nr. 380 af 20. maj 1992 om lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om boligbyggeri m.v. om udgifter til fællesantenne (L 275 fremsat 28.4.1992, FF 9307, Till. A 6633, FF 9623, Till. B 1495, FF 10046, Till. B 2227, FF 10304, Till. C 1273). Ifølge en senere ændringslov, lov nr. 306 af 17. maj 1995 (L 153 fremsat 25.1.1995, FF 2536, Till. A 1912, FF 2872, Till. B 434, FF 4698, FF 4961, Till. C 362), skal forslag til revision af bestemmelserne om udgifter til fællesantenne m.v. fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98. Ved lov nr. 397 af 26. juni 1998 (L 54 fremsat 15.4.1998, Till. A 1437, Till. A 1434, FF 944, Till. B 214, FF 2013, FF 2092, Till. C 354) og lov nr. 280 af 12. maj 1999 (L 168 fremsat 27.1.1999, Till. A 3881, Till. A 3877, FF 3975, Till. B 493, FF 5827, FF 5974, Till. C 493) er revisionen dog

udsat til folketingsåret 1998-99, henholdsvis folketingsåret 1999-2000.

Ved lov nr. 968 af 17. december 1997 om leje af almene boliger (L 29 fremsat 22.10.1997, Till. A 763, Till. A 712, FF 926, Till. B 62, Till. B 77, FF 2021, Till. B 97, FF 2232, Till. C 54) er der gennemført en revision af bestemmelserne om udgifter til fællesantener m.v., som indebærer en betydelig forenkling af reglerne herom på det almene område.

De komplicerede regler om betaling for fællesantener foreslås også forenklet gennemgribende for den private udlejningssektor, idet det i højere grad overlades til parterne at træffe aftale vedrørende antenneforholdene i ejendommen.

Herunder foreslås det at give lejerne adgang til at installere egen signalforsyning og selv at administrere ordningen. Samtidig foreslås, at udlejeren skal kunne frigøre sig for forpligtelsen til at levere signalforsyning til lejerne og overlade det til lejerne at videreføre eller etablere andre forsyningsforhold.

Med hensyn til lejernes betaling til udlejeren for fællesantenne foreslås der - til erstatning for de gældende komplicerede regler - indført regler, hvorefter betalingen opgøres på grundlag af de udgifter, som er rimelige og nødvendige til etablering og drift af anlægget. Disse principper for opgørelse af betaling for programforsyning svarer til principperne i de gældende regler for betaling til fællesantener. Udgifterne kan fordeles på de lejere, som efter aftale med udlejeren er tilsluttet fællesantenneanlægget. Huslejenævnet foreslås gjort kompetent til at afgøre sager om størrelsen af det opkrævede beløb.

I forlængelse af at reglerne om betaling for fællesantener forenkles for de private udlejningsboliger, foreslås der med en ændring af andelsboligloven gennemført en tilsvarende forenkling for andelshavere i andelsboligforeninger. Det er herefter den enkelte andelsboligforening, som træffer beslutning om betaling for fællesantener.

Ad 4. Lovændringer vedrørende Grundejerns Investeringsfond

Grundejerns Investeringsfond blev oprindelig oprettet med henblik på at forvalte de normaliseringsforhøjelser, som udlejeren skulle binde i fonden efter boligreguleringsloven fra 1967. I 1981 fik fonden tillige ansvaret for at forvalte en del af hensættelsesbeløbene til vedligeholdelse. Efter den gennemførte tilbagebetaling af indbetalte normaliseringsforhøjelser er Grundejerns Investeringsfonds primære opgave nu at

forvalte de bindingsbeløb, der er indbetalt efter boligreguleringslovens § 18 b og lejelovens § 63 a.

Som følge heraf er de bestemmelser i kapitel VIII, der er blevet overflødige efter tilbagebetalingen af normaliseringsforhøjelserne, foreslået ophævet.

Kerneområdet for Grundejerns Investeringsfonds dispositioner over fondens egenkapital fremgår af boligreguleringslovens § 61 og - for så vidt angår udlån på favorable vilkår - af §§ 59 a og 59 b. Efter § 61 kan Grundejerns Investeringsfond bl.a. yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, yde støtte til aftalt boligforbedring og afholde en del af udgifterne til betaling af ydelsesbidraget til bygningsfornyelse efter byfornyelsesloven samt yde støtte til initiativer og projekter, herunder forsøg vedrørende byøkologi, byplanlægning og istandsættelse af den ældre boligmasse. Efter §§ 59 a og 59 b kan Grundejerns Investeringsfond yde lån til lav rente til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring af bevaringsværdige ejendomme, ligesom fonden kan yde lån til finansiering af aftalt boligforbedring efter byfornyelseslovens kapitel 5.

Det er regeringens opfattelse, at egenkapitalen i Grundejerns Investeringsfond i størst muligt omfang skal aktiveres til gavn for ejere og lejere i den private udlejningsboligsektor. Endvidere skal fonden kunne understøtte bypolitiske initiativer og dermed bidrage til at løse bredere samfundsorienterede opgaver. Herved vil behovet for en offentlig støttet byfornyelse på længere sigt kunne reduceres.

Samtidig er det regeringens opfattelse, at der fortsat bør være en offentlig kontrol med fondens virksomhed. Det foreslås derfor at give Grundejerns Investeringsfond mulighed for med godkendelse fra by- og boligministeren at tage nye områder op inden for det område, der er anført ovenfor.

Samtidig foreslås det at lempe den grænse for fondens aktiviteter, som i § 61 er fastlagt som 10 pct. af fondens renteindtægter i det år, hvor tilskud ydes. Grænsen foreslås forhøjet til 20 pct. af årets renteindtægter. Dette vil give fonden bedre muligheder for at udvide de aktiviteter, fonden allerede udøver.

Ad 5. Øvrige ændringer

Forslaget indeholder nogle konsekvensrettelser, som skyldes en ændring af retsplejeloven og vedtagelsen af erhvervslejeloven.

Herudover giver ændringerne i lejeloven og boligreguleringsloven anledning til konsekvensændringer i den almene lejelov, tvangsadministrationsloven, boligstøtteloven og byfornyelsesloven.

Lovforslagets systematik

Med indførelse af huslejenævn i samtlige kommuner sker der et brud på den gældende systematik i lejelovgivningningen med huslejenævnets kompetence til at afgøre tvister i de regulerede områder ifølge lov om midlertidig regulering af boligforholdene og boligrettens kompetence i de uregulerede områder ifølge lov om leje.

For at lette læsningen og forståelsen af lovgivningen er huslejenævnenes kompetence på lejelovens område foreslået beskrevet samlet i lov om leje med henvisning til de formelle regler om huslejenævnene, der fortsat findes i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

*Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**Ændringer af § 5, stk. 2-ordningen*

De foreslåede ændringer af § 5, stk. 2-ordningen, jf. ovenfor, skønnes samlet set ikke at have nævneværdige huslejevirkninger.

Huslejenævn i hele landet

Det foreslås, at der indføres huslejenævn i de uregulerede kommuner, således at der er huslejenævn i samtlige kommuner. Nævnene kan etableres som fælleskommunale nævn. Også i de regulerede kommuner vil der fremover kunne etableres huslejenævn, der dækker flere kommuner, som i dag har hver sit nævn.

Lejelovskommissionen forudsatte, at indførelse af mulighed for at etablere fælleskommunale huslejenævn ville resultere i tilsammen 75 huslejenævn i hele landet, dvs. en halvering af antallet af nævn i forhold til i dag, jf. afsnit 7.1.8.3 i kommissionsbetænkningen. Erfaringerne med etablering af beboerklagenævn for det almene byggeri synes at understøtte kommissionens opfattelse, idet der her er oprettet i alt 102 nævn, hvoraf 51 er fælleskommunale.

By- og Boligministeriet har senest undersøgt omfanget af huslejenævnenes sagsbehandling i 1993. Her viste det sig, at sagsfrekvensen var godt 1 sag pr. 50 private udlejningsboliger omfattet af huslejeregulering, og at knap 50 pct. af sagerne vedrørte lejefastsættelse. Samtidig blev der konstateret et fald i antallet af behandlede sager i forhold til 1989.

Omkring 15 pct. af de private udlejningsboliger er beliggende i uregulerede kommuner, hvor der ikke hidtil har været huslejenævn.

Med betydelig usikkerhed skønnes det, at de nye huslejenævn i uregulerede kommuner på årsbasis vil skulle behandle godt 1.000 sager, svarende til godt 1

sag pr. 70 private udlejningsboliger. Samtidig forventes der at være en »indkøringsperiode«, idet udbredelsen af kendskabet til en ny ordning erfaringsmæssigt tager nogen tid. Det forudsættes derfor, at sagsantallet over en to-årig periode gradvist når op på det forudsatte »normalantal«.

De foreslåede ændringer af § 5, stk. 2-ordningen indebærer bl.a., at det for at opretholde den særlige lejefastsættelse gøres til en betingelse, at udlejeren sørger for at opretholde værdien af forbedringen, og at lejeren kan indbringe sag om dette kravs overholdelse for huslejenævnet. Endvidere foreslås, at det gøres til en betingelse, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet af, at lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, hvis forbedringerne udføres i forbindelse med et bytte. Disse forslag skønnes isoleret set at medføre en begrænset forøgelse af antallet af huslejenævns sager.

Indbringelse af sager for huslejenævnene har ikke hidtil været pålagt nogen betaling. Nu foreslås, at der for huslejenævn - på linje med, hvad der allerede gælder for beboerklagenævn for almene boliger - bliver tale om brugerbetaling for indbringelse af sager. Som for beboerklagenævns sager fastsættes betalingen til 100 kr. i 1998-niveau (svarende til 103 kr. i 2000-niveau), der indbringes.

Indførelse af betaling skønnes med betydelig usikkerhed at medføre en reduktion af sagsantallet ved huslejenævnene i de regulerede kommuner, der modsvarer forøgelsen af sagsantallet som følge af indførelsen af huslejenævn i uregulerede kommuner.

Med henblik på en vurdering af udgifterne pr. sag, der indbringes for huslejenævnene, har det betydning, at kommuner, som forventer kun at have et mindre antal sager, i fællesskab med andre kommuner vil kunne etablere fælleskommunale huslejenævn. Som hidtil stiller kommunalbestyrelsen lokaler til rådighed for huslejenævnet og sørger for den fornødne sekretariatsbistand.

Det forudsættes, at udgifterne pr. sag udgør i alt 3.200 kr.

Det fremgår ovenfor, at der med hensyn til antallet af huslejenævns sager i uregulerede kommuner forventes at være en »indkøringsperiode« på to år. I den forbindelse forudsættes, at udgifterne pr. sag i denne periode vil være højere som følge af, at driftsudgifterne for huslejenævn i et vist omfang antages også at indeholde mere faste udgiftselementer.

På ovenstående baggrund skønnes de økonomiske konsekvenser for kommunerne som følge af, at der indføres huslejenævn i uregulerede kommuner med betydelig usikkerhed at blive som angivet nedenfor.

Tabel 1 Ændring i kommunale udgifter vedrørende driften af huslejenævn

(2000-priser, mill. kr.)	2000	2001	2002	2003
Udgifter	0,0	0,0	0,0	0,0
Indtægter	0,0	0,8	0,8	0,8
Nettoudgifter	0,0	-0,8	-0,8	-0,8

Anm.: »- « angiver mindreudgift.

Indførelsen af huslejenævn i de uregulerede kommuner må forventes at medføre en vis reduktion af antallet af boligretssager i disse områder. Dermed vil forslaget antagelig resultere i begrænsede mindreudgifter på Domstolsstyrelsens område.

Den ovennævnte forsøgsordning med boligklagenævn i Københavns og Århus amter foreslås afviklet således, at husordensovertrædelser, der sker inden 1. januar 2001, kan indbringes for og behandles af de to nævn.

Statsamternes udgifter vedrørende den oprindelige ordning, der blev gennemført i 1995, er blevet finansieret ved en tidsbegrænset overførsel fra By- og Boligministeriets ramme til Indenrigsministeriet. Omfanget heraf blev fastsat ud fra det sagsantal (knap 500 om året), der forventedes ved indførelsen af ordningen. Statsamternes udgifter som følge af den foreslåede forlængelse af forsøgsordningen afholdes af Indenrigsministeriet inden for den oprindeligt fastsatte rammeoverførsel.

Herudover vil der til vederlag til nævnsmedlemmer blive tale om ubetydelige merudgifter, som afholdes inden for By- og Boligministeriets ramme.

Andre forslag og samlede udgiftsmæssige konsekvenser

De øvrige forslag, herunder forslaget om betaling for fællesantenne og forslaget om ændring af reglerne

om Grundejernes Investeringsfond, skønnes ikke at have huslejevirkninger.

Det er således alene forslaget vedrørende huslejenævn, der skønnes at påvirke de offentlige udgifter, jf. tabel 1 ovenfor.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Erhvervsøkonomiske og erhvervsadministrative konsekvenser

Forslaget om betaling for fællesantenne vil medføre en vis administrativ lettelse for udlejer. Herudover skønnes lovforslaget ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Det er den foreløbige opfattelse, at forslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter, men dette er dog under nærmere undersøgelse, jf. bemærkningerne til § 11, stk. 2.

Samlet vurdering af konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Kommunal mindreudgift på 0,8 mill. kr. om året i 2001-2003	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Begrænset lettelse for regulerede kommuner	Merbelastning for uregulerede kommuner
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Vis lettelse for udlejere	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	-	

Høring

Forslaget har været udsendt til høring hos Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, Huslejenævnsforeningen, Administratorforeningen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Grundejernes Investeringsfond, Advokatrådet, Den Danske Dommerforening, Præsidenten for Østre Landsret, Præsidenten for Vestre Landsret, Socialministeriet, Indenrigsministeriet, Telestyrelsen, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune.

Forslagets § 3 har endvidere været i høring hos Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden, Kollegiekontorerne i Danmark, Landsforeningen Ældresagen og Ældremobiliseringen.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter § 3, 1. pkt., finder lovens regler om beboelseslejligheder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse (et såkaldt blandet lejemål). Er beboelses- og erhvervsdelen i et blandet lejemål beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder efter § 3, 2. pkt., dog ikke reglerne i kapitel VIII, men erhvervslejerereguleringslovens regler for erhvervsdelen, jf. § 1, stk. 2, i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Som en konsekvens af ophævelsen af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. med udgangen af 1999, jf. § 87, stk. 1, i lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler m.v. (Erhvervsleje-lov), foreslås lejelovens § 3, 2. pkt., ændret.

Ifølge § 1, stk. 2, i erhvervslejeloven, der trådte i kraft den 1. januar 2000, gælder erhvervslejelovens §§ 9-13 om lejefastsættelse og lejeregulering (markedsleje) og §§ 31 og 32 om forbedringsforhøjelser for erhvervsdelen i blandede lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed. I perioden 1. januar 2000 til 31. december 2002 gælder dog lejefastsættelsesreglerne i erhvervslejelovens kapitel 16 (det lejedes værdi) for erhvervsdelen.

Det foreslås derfor udtrykkeligt fastsat, at de tilsvarende regler i lejeloven ikke gælder for disse lokaler.

Til nr. 2

Det foreslåede stk. 1, 2. pkt., i den gældende § 27 er i overensstemmelse med gældende retspraksis, hvorefter misligholdelsesbeføjelserne i de gældende §§ 11-13 finder anvendelse i situationer, hvor udlejeren tilsidesætter sin forpligtelse til at holde orden i ejendommen. Det indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper som følge af, at udlejeren ikke griber ind over for husordensovertrædelser i ejendommen, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, ophæve lejeaftalen eller kræve erstatning.

Det foreslås på denne baggrund, at det udtrykkeligt præciseres i loven, at lejeren kan gøre de omtalte misligholdelsesbeføjelser gældende. Sag herom skal som i dag anlægges ved boligretten.

Til nr. 3

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 29, stk. 2, giver lejeren ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning, med mindre en tilsvarende antenne er anbragt ved udlejerens foranstaltning eller udlejerens godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Udlejerens kan forlange, at opsætning af radio- og fjernsynsantenne skal ske i form af fællesantenneanlæg.

Ordene »tilsvarende antenne« har skabt tvivl om rækkevidden af den gældende bestemmelse, idet det ikke fremgår, i hvilket omfang en antenne anbragt ved udlejerens foranstaltning udelukker den enkelte lejers adgang til at opsætte antenne, uanset hvilke programmer der rent faktisk fordeles i fællesantenneanlægget.

Det foreslås derfor, at lejeren får adgang til at opsætte egen antenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer. Udtrykket »antenne« forudsættes at omfatte alle former for installationer til signalforsyning til radio og tv, herunder parabolantennener.

Retten gælder, selvom udlejerens leverer fælles radio- og tv-signaler i ejendommen. Dog gælder retten ikke i det omfang, lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg, jf. nedenfor under nr. 4.

Med ændringen er det hensigten at sikre lejeren adgang til den programforsyning, som lejeren ønsker.

Endvidere skal udlejerens ikke fremover kunne kræve, at en eller flere lejere kun må sætte en antenne op, såfremt opsætning sker i form af fællesantenneanlæg. Baggrunden for forslaget er dels, at begrebet »fællesantenneanlæg« omfatter alle programforsyningsanlæg, hvori der sker fordeling af radio- og/eller tv-programmer til to husstande eller flere, dels at det kan forekomme urimeligt, at udlejere i princippet kan forlange etableret et fællesantenneanlæg, som alt andet lige er dyrere end en individuel antenne, selv om der ikke på tidspunktet for etableringen er andre lejere, som har udtrykt ønske om at blive tilsluttet lejerens fællesantenneanlæg.

For at sikre, at det er overladt til lejerens frie valg, om lejerens individuelle programforsyning skal etableres i form af opsætning af en antenne eller ved fremføring af kabler, er det fundet nødvendigt, at det fastsættes i loven, at lejeren har ret til at lade etablere kabelforbindelse, såfremt der er mulighed for tilslutning til kabel-tv i området. Dette indebærer, at udlejerens skal give lejeren adgang til de rum eller installationer i ejendommen, som er nødvendige for etablering af

kabel-tv i ejendommen. Det bemærkes, at der ikke i gældende lovgivning er regler, som sikrer lejeren denne adgang, og at der er forekommet eksempler på, at udlejere har nægtet enkelte lejere adgang til de for installation af kabel-tv nødvendige faciliteter.

Det foreslås endvidere, at flere lejere skal kunne beslutte at etablere egen programforsyning i form af et fællesantenneanlæg.

For så vidt angår spørgsmålet vedrørende den nærmere placering af antennen, kan det være hensigtsmæssigt, at udlejer opstiller forskrifter herfor enten i lejekontrakten eller i en husorden.

Det er ikke hensigten, at nogle lejerers etablering af et fællesantenneanlæg i ejendommen skal medføre administrative forpligtelser for udlejerens.

Lejerens adgang til at opsætte antenne eller etablere fællesantenneanlæg ændrer ikke på den forpligtelse til at betale til udlejerens fællesantenneanlæg, som lejerens aftalemæssigt måtte have påtaget sig.

Til nr. 4

Det foreslås som ny § 29, stk. 3, at retten til at opsætte en individuel antenne imidlertid ikke gælder, hvis udlejerens godtgør, at anbringelsen af antennen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Som eksempler på saglige grunde kan nævnes ejendommens konstruktive forhold. Udlejer vil ligeledes kunne modsætte sig opsætningen af antennen, såfremt denne indebærer en overtrædelse af anden lovgivning, f.eks. planlovgivningen. Udlejer vil derimod normalt ikke kunne nægte opsætning af en antenne ud fra æstetiske hensyn alene, det vil sige, at udlejer ikke blot kan henvise til, at antennen vil skæmme ejendommen.

For at begrænse antallet af antenner på ejendomme er det i stk. 3 endvidere foreslået, at det er en forudsætning for opsætningen, at det pågældende program ikke kan modtages gennem udlejerens fælles programforsyning i ejendommen eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg. Årsagen til, at lejeren ikke kan modtage et ønsket program, kan f.eks. skyldes, at et eksisterende fællesantenneanlæg, der fordeles det pågældende program, ikke er dimensioneret til flere tilslutninger.

Det foreslås som ny § 29, stk. 4, at udlejer kan sikre sig dækning for eventuelle udgifter som følge af nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning gennem lejerens indbetaling af et rimeligt depositum. Der kan f.eks. være tale om nedtagning af kabler og udbedring af huller o.lign., der er en følge af kabelføringen. Hvad der skal forstås ved rimeligt, er ikke muligt at fastlægge nærmere. Størrelsen af beløbet vil bl.a. afhænge af antennens karakter, og det fin-

des derfor mest hensigtsmæssigt, at udlejer - eventuelt efter at have rettet henvendelse til leverandøren - ansætter beløbet skønsmæssigt.

Som ny § 29, stk. 5, foreslås, at såfremt flere lejere uden udlejers deltagelse etablerer et fællesantenneanlæg i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at fællesantenneanlægget skal etableres og drives af en antenneforening. Udlejer kan herved sikre sig, at der ikke opstår tvivl om, hvem udlejer med frigørende virkning kan rette henvendelse til i spørgsmål angående antennen.

Der er ingen nærmere regler om antenneforeninger i anden lovgivning. Der kan imidlertid henvises til Telestyrelsens vejledning om fællesantenneanlæg, april 1997, s. 10 og 11, om etablering af antenneforening. Der vil desuden kunne rettes henvendelse til Foreningen af Danske Antenneforeninger.

I henhold til de standardvedtægter for antenneforeninger, som fremgår af Telestyrelsens vejledning, hæfter antenneforeningen kun for sine forpligtelser med den forening til enhver tid tilhørende formue. Der påhviler ikke foreningens medlemmer eller bestyrelsen nogen personlig hæftelse.

Forlanger udlejer, at der skal stiftes en antenneforening, følger det af den foreslåede bestemmelse, at der skal vælges en bestyrelse for foreningen, og at udlejer skal have et eksemplar af foreningens vedtægter. Da antenneforeningen efter forslaget er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget, skal vedtægterne, selv om det vil være overladt til foreningen at fastlægge det nærmere indhold af disse, indeholde bestemmelse om, at antenneforeningen skal tegne en ansvarsforsikring til dækning af skader, som forårsages af antenneanlægget. Vedtægterne skal desuden indeholde bestemmelse om, at der skal tegnes en kaskoforsikring, samt bestemmelse om, at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne som følge af antenneanlæggets nedtagning m.v.

I stk. 5, sidste punktum, foreslås, at udlejer også i forhold til en antenneforening kan stille krav om et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af fællesantenneanlægget og retablering, jf. herved bemærkningerne til stk. 4.

Som ny § 29, stk. 6, foreslås, at udlejer kan kræve antenneanlægget nedtaget og retablering, såfremt de pligter, som følger af det foreslåede stk. 5, væsentligt til sidesættes. Som eksempel herpå kan nævnes, at foreningen trods udlejerens indsigelse ikke tegner behørig forsikring.

Endelig er der som ny § 29, stk. 7, foreslået en særlig regel om lejerens pligt til nedtagning af antennen og retablering, idet det som en konsekvens af udvidel-

sen af lejerens adgang til at opsætte antenner m.v. foreslås, at udlejer sikres mulighed for at kræve, at lejer i tilfælde af fraflytning skal tage antennen ned og udbedre eventuelle huller og andet, som er forårsaget af monteringen af antennen. Udlejer kan efter forslaget også kræve retablering, når en lejer, der har været tilsluttet et fællesantenneanlæg, flytter.

Det følger af den gældende § 29, stk. 4, der bliver stk. 9, at lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, herunder egen antenne m.v., som lejer har foretaget. Udlejer kan efter bestemmelsen kræve, at lejer ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Til nr. 5

Efter den gældende § 29, stk. 3, der bliver stk. 8, har lejer ret til at installere hjælpemidler m.v. efter § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Efter bestemmelsen skal lejer underrette udlejer senest 4 uger, før indretningen finder sted.

Da lejerens krav er ubetinget, foreslås 4-ugers fristen ophævet. Der er herefter alene tale om en oplysningspligt uden frist, inden indretningen sker.

Til nr. 6

Den gældende § 29, stk. 5, der bliver stk. 10, foreslås ophævet som en konsekvens af den foreslåede udvidede adgang for lejer til at opsætte egen antenne m.v. Efter den gældende § 29, stk. 5, kan en udlejer, der anbringer et fællesantenneanlæg, som opfylder bestemte forskrifter, kræve lejernes enkeltantener eller fællesantenneanlæg, der ikke opfylder disse forskrifter, fjernet med 3 måneders varsel. Lejerne vil dog fortsat være forpligtet til at iagttage gældende forskrifter vedrørende antenneanlæg.

Til nr. 7

Erhvervslejere har branchebeskyttelse efter den gældende bestemmelse i § 30, stk. 3, hvorefter udlejer, når et lokale er udlejet til en forretning i en bestemt branche, ikke må udleje andre lokaler i ejendommen til en tilsvarende forretning eller selv bruge dem til drift af en sådan. Erhvervslejeloven har ingen regler om branchebeskyttelse, som derfor er et forhold, der er overladt til parternes aftale. Som en konsekvens heraf foreslås den gældende § 30, stk. 3, der alene vedrører de såkaldte blandede lejemål, ophævet, og spørgsmålet om branchebeskyttelse dermed overladt til parternes aftale. Der henvises til den foreslåede overgangsbestemmelse i § 11, stk. 3.

Til nr. 8

Det foreslås, at § 29 i sin helhed ikke kan fraviges til skade for lejer. I forhold til den gældende § 31 er der, når der bortses fra de foreslåede nye bestemmelser i § 29, kun tale om en ændring vedrørende den gældende § 29, stk. 3 (der bliver stk. 8), som også foreslås gjort ufravigelig.

Til nr. 9, 11, 15-17

De foreslåede ændringer er en konsekvens af forslaget om indførelse af huslejenævn i stedet for boligretten som »1. instans« i behandlingen af tvister på en række områder i lejeloven. Samtidig foreslås enkelte formuleringsmæssige ændringer, idet der anvendes en anden terminologi ved huslejenævnsager end ved boligretssager.

Til nr. 10, 13, 14, 18 og 19

Forslagene er af redaktionel karakter.

I nr. 18 foreslås den ophørte ordning med fri lejefastsættelse ved tidsbegrænset udlejning af lejligheder i en- og tofamiliehuse, der udløb med udgangen af 1995, ophævet.

Til nr. 12

Efter de gældende regler om udgifter til fællesantennener m.v. i lejelovens kapitel VII A består der en pligt for udlejer til at udarbejde et specificeret antennebudget på baggrund af de faktiske udgifter vedrørende fællesantenneanlægget. Der er endvidere meget detaljerede regler vedrørende varsling af øgede udgifter og den enkelte lejers adgang til fravalg af programmer.

Som et led i en forenkling af udlejerens administration af fællesantenneanlægget foreslås flere ændringer af de gældende regler. Det vil imidlertid også fremover være nødvendigt, at der i loven er en udtrykkelig hjemmel, som giver udlejer adgang til at forlange sine udgifter vedrørende antenneanlægget refunderet hos lejerne.

Efter bestemmelsen i den foreslåede § 46 c, stk. 1, kan udlejer kræve dækning for de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift af fællesantenneanlægget hos lejerne.

Som noget nyt er det vedrørende fordelingen af antenneudgifterne foreslået, at kun de lejere, som enten som en del af lejeaftalen eller efterfølgende har givet samtykke til at være tilsluttet og deltage i betaling m.v. vedrørende fællesantenneanlægget, skal bidrage hertil. Alle, der er tilsluttet antenneforsyning fra udlejer eller forpligtet efter hidtil gældende regler og dermed betaler for programforsyning ved lovens ikrafttræden, vil fortsat være forpligtet til at betale

hertil, jf. overgangsreglen i § 11, nr. 5. Der er som hidtil tale om en ligelig fordeling af udgifterne på de tilsluttede lejermål.

De enkelte udgiftsposter er ikke længere angivet i loven. Dette er imidlertid ikke udtryk for en ændring i størrelsen og arten af de udgifter, udlejer kan forlange dækket via opkrævningen af fællesantenneudgifter. Det fremgår således af bestemmelsen, at udgifterne skal være nødvendige og rimelige. Herved sikres, at udlejer, uanset om udgifterne er nødvendige, for at udlejer kan opfylde sine forpligtelser til at levere fælles programsignaler, samtidig må foretage en konkret vurdering af, om de er rimelige og således ikke overstiger, hvad der er sædvanligt for den pågældende ydelse.

Det er fortsat hensigten, at det er de faktiske udgifter vedrørende fællesantenneanlægget, som udlejer kan kræve godtgjort hos lejerne. Herudover er det præciseret i bestemmelsen, at udlejer kan beregne sig et rimeligt beløb til dækning af udgifter som følge af administration af fællesantenneanlægget.

Efter § 8, stk. 3, i lov nr. 380 af 20. maj 1992 gjaldt indtil den 1. januar 1998 en særlig overgangsordning for ejendomme med programforsyning udefra, når programforsyningen var etableret før den 22. maj 1992.

Overgangsordningen indebar, at der indtil den 1. januar 1998 kunne være indeholdt udgifter i huslejen, som vedrørte ejendommens programforsyning. Samtlige af disse udgifter skulle fra og med den 1. januar 1998 skilles ud fra lejen og opkræves sammen med de øvrige antenneudgifter. Huslejen skulle samtidig nedsættes med beløbet.

Da de nævnte udgifter således allerede er skilt ud fra huslejen og overført til antennebudgettet, vil det som udgangspunkt være de samme udgifter, som udlejer hidtil har opkrævet via antennebidraget, som udlejer også fremover vil kunne få dækket uden for lejen.

Det er, når henses til de administrative og praktiske problemer, som de hidtidige bestemmelser i lejeloven om den enkelte lejers adgang til fravalg af programmer eller programpakker har givet anledning til, fundet hensigtsmæssigt at ophæve disse. Dette skal blandt andet ses i lyset af, at det i Forskningsministeriets bekendtgørelse nr. 605 af 19. juli 1999 om programudbud i fællesantenneanlæg m.v. er bestemt, at brugeren (lejer) skal have mulighed for at foretage fravalg af betalingsprogrammer, der koster brugeren mere end 25 kr. månedligt pr. program. Hertil kommer, at den teknologiske udvikling må forventes at gå i retning af at kunne tilgodese den enkelte modtagers

behov for at vælge og betale for bestemte programmer.

De lejere, som i medfør af de hidtil gældende regler om fravalg, har fået opsat spærrefiltre m.v., vil kunne opretholde disse. I § 46 c, stk. 1, 3. pkt., foreslås, at den enkelte lejer kun skal betale for de programmer, lejereren har adgang til, hvor der er individuelt programudbud.

Udgifterne vedrørende fællesantenneanlægget kan efter forslaget fortsat ikke indeholdes i lejen. Dette indebærer bl.a., at der ikke kan opnås individuel boligstøtte til disse udgifter.

Det følger af bestemmelsen i den foreslåede § 46 c, stk. 2, at såvel udlejerens etablering af ny programforsyning som udlejerens forbedring af den eksisterende skal aftales med lejereren.

I § 46 c, stk. 2, er foreslået, at de etablerings- og forbedringsudgifter vedrørende ejendommens fælles tv-forsyning, udlejereren kan få godtgjort, såfremt der etableres eller foretages forbedringer af ejendommens programforsyning efter aftale med lejereren, er udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, herunder udgifter til en passende forrentning og afskrivning, som også omfatter vedligeholdelse. Finder lejereren, at udgiften ikke er afholdt med rimelighed, kan denne indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, jf. bestemmelsen i den foreslåede § 46 e, stk. 2.

Da lejernes deltagelse i et fællesantenneanlæg gøres til et aftalemæssigt anliggende, og da udlejereren efter forslaget får mulighed for at frigøre sig for en gældende pligt til at drive et fællesantenneanlæg, foreslås, at der ikke til sådanne anlægs vedligeholdelse kan fradrages beløb på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Samtidig foreslås det fastsat, at udlejereren ikke kan beregne lejeforhøjelse efter de almindelige regler om lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer, idet betaling for udlejerens etablering og forbedring af fællesantenneanlæg sker som foreslået i § 46 c, stk. 1 og 2. Det gælder også ved genudlejning efter en gennemført etablering/forbedring.

Ligesom efter de gældende regler foreslås det i § 46 c, stk. 3, at lejerens bidrag til fællesantenneanlægget m.v. er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Dette indebærer, at udlejereren som følge af misligholdelse med betalingen kan hæve den pågældende lejers lejeaftale.

Som noget nyt foreslås i § 46 d fastsat en hjemmel i loven, som uanset modstående aftale giver udlejer mulighed for at ophøre med at levere fælles tv-signaler i ejendommen og i stedet overlade det til lejerne selv at sørge for radio- og tv-forsyning.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede i § 1, nr. 3 og 4, om en videre adgang for lejerne til at opsætte egne antenner.

Forslaget er begrundet i, at nogle udlejere ønsker at blive frigjort fra forpligtelsen til at levere programforsyning, fordi lejernes ønsker om programmer er så forskellige, at det er umuligt for udlejereren at imødekomme alle ønsker om programforsyning samtidig med, at det kan være kostbart at vedligeholde og udbygge et fællesantenneanlæg, så det lever op til lovgivningens krav om levering af must-carry programmer, uanset om lejerne ønsker disse programmer.

Forslaget vil endvidere kunne være aktuelt i den situation, hvor det af udlejereren er besluttet at installere et nyt anlæg eller at forbedre et eksisterende anlæg. I sådanne situationer kan det være umuligt eller for kostbart at opretholde det eksisterende anlæg (forsyning). Udlejereren har med forslaget en adgang til at frigøre sig fra en kontraktmæssig forpligtelse til at levere programforsyning til lejereren.

Omvendt har de pågældende lejere efter det foreslåede i § 1, nr. 3 og 4, en adgang til at etablere egen programforsyning.

Det foreslås i § 46 e, stk. 1, at kompetencen til at afgøre uenighed imellem lejereren og udlejereren vedrørende de foreslåede bestemmelser i §§ 46 c og 46 d henlægges til huslejenævnet. Med hensyn til bestemmelsen i § 46 d kan der alene blive tale om uenighed vedrørende spørgsmålet om varsling.

I § 46 e, stk. 2, foreslås det, at huslejenævnet på lejerens begæring skal tage stilling til, om udlejereren har opkrævet de nødvendige og rimelige udgifter vedrørende fællesantenneanlægget.

Da lejerens tilslutning til et fællesantenneanlæg efter forslaget beror på parternes aftale, foreslås det ikke at videreføre en bestemmelse som den gældende i § 46 f, stk. 5, hvorefter det er udlejereren, der efter lejerens indsigelse imod kravets størrelse skal anlægge sag ved boligretten, hvis kravet ønskes fastholdt.

Som en konsekvens af, at lejerens tilslutning til udlejerens fællesantenneanlæg indgår i lejeaftalen som en del af aftaleforholdet, er det fundet naturligt, at der i loven gives den enkelte lejer mulighed for at frigøre sig fra den del af aftalen, såfremt udlejereren gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af aftalen på dette punkt.

Det foreslås derfor i § 46 d, stk. 2, at såfremt udlejereren gør sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget m.v., så kan lejereren ophøre med at modtage de af udlejereren leverede fælles programsignaler samt betale herfor både for så vidt angår udgifter til selve

anlægget og programudgifter. Som eksempler på »grov tilsidesættelse« kan nævnes, at udlejeren gentagne gange opkræver større beløb end tilladt, eller at udlejeren ikke inden for en rimelig tid reparerer antennen, hvis den er i stykker.

Det foreslås i § 46 f, at bestemmelserne i § 46 c ikke kan fraviges til skade for lejeren. Desuden foreslås, at bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e om bl.a. huslejenævnets kompetence ikke kan fraviges.

Til nr. 20-22

Forhåndsgodkendelser har hidtil i uregulerede kommuner været behandlet af byfornyelsesnævnet for det pågældende amt. Da det nu foreslås at indføre huslejenævn i alle kommuner, forekommer det mest hensigtsmæssigt at overføre byfornyelsesnævnenes kompetence til huslejenævnet for så vidt angår forhåndsgodkendelse.

Til nr. 23

Forslagets 1. og 2. led er redaktionelle.

Efter de gældende regler afgøres tvister vedrørende afsætning til forbedring efter kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond af boligretten. Som konsekvens af forslaget om indførelse af huslejenævn i hele landet foreslås det i 3. led, at også tvister imellem udlejeren og lejerne afgøres af huslejenævnet således, at tvister imellem udlejeren og lejeren såvel som tvister imellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond afgøres af huslejenævnet.

Til nr. 24

Ændringen er redaktionel og skyldes ændringer i § 29.

Til nr. 25

Som en efterhånden almindelig praksis gennemfører udlejere forbedringer af det lejede i forbindelse med genudlejning, herunder ved bytning efter § 73, ofte med henblik på at kunne fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. I praksis gennemføres sådanne forbedringer ofte ved, at udlejeren, når denne meddeler sin accept af byttet, tager forbehold om gennemførelse af forbedringer inden indflytningen. Dette indebærer, at den indflyttende lejer ikke har mulighed for at vurdere de fremtidige lejevilkår, herunder om lejen i realiteten vil kunne fastsættes efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Det har fra flere sider været kritiseret, at lejerens bytteret på denne måde reelt kan udhules. Det er derfor i stk. 3 foreslået, at det fortsat skal være muligt at modernisere en lejlighed i forbindelse med et lejer-skifte ved bytte af lejligheder, men at det skal foregå

på en sådan måde, at der sikres den indflyttende lejer et overblik over lejeforholdene, herunder ikke mindst den fremtidige lejestørrelse.

Det foreslås således, at det gøres til en betingelse for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter det lejedes værdi, jf. muligheden herfor i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse vedrørende de påtænkte forbedringer. Udlejeren skal give lejeren en kopi af sin anmodning til huslejenævnet om forhåndsgodkendelse af et forbedringsprojekt for lejligheden samt give oplysning om den fremtidige lejes forventede størrelse efter projektets gennemførelse. Retsvirkningen af en forhåndsgodkendelse er, at lejefastsættelsen ikke kan ændres efterfølgende, med mindre ændringen er begrundet i ændrede forhold.

Herved sikres lejeren kendskab til huslejens størrelse efter byttets gennemførelse, herunder kendskab til omfanget af de påtænkte forbedringsarbejder, samt om der er tale om forbedringer i et omfang, der opfylder betingelserne i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Det er herefter op til den byttende lejer at orientere den lejer, der ønskes byttet med. Ved huslejenævnets behandling af udlejerens ansøgning om forhåndsgodkendelse indgår lejeren ikke som part, og der er således ikke tale om en tvist, som giver lejeren mulighed for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten.

Det bemærkes, at lejeren har mulighed for at meddele udlejeren om planerne om at bytte, inden der foreligger en konkret aftale om at bytte. Herved kan udlejeren påbegynde indhentelse af forhåndsgodkendelse således, at sagsbehandlingstiden får mindst mulig indvirkning på tidspunktet for det endelige byttes gennemførelse.

Den foreslåede ordning tager udgangspunkt i, at byttesituationen indledes med, at lejeren meddeler det påtænkte bytte til udlejeren.

Påtænker udlejeren at gennemføre forbedringer i forbindelse med byttet, skal udlejeren straks efter, at lejeren har meddelt det påtænkte bytte, give lejeren meddelelse herom. Udlejeren skal endvidere senest 1 måned efter at have modtaget meddelelse om byttet indsende en anmodning til huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse efter § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det er en betingelse for, at udlejeren efterfølgende kan fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at disse krav er overholdt.

Ved fastsættelsen af en frist på en måned for anmodning om forhåndsgodkendelse gives der udlejeren en passende tid til at få udarbejdet et nærmere projekt

for de forbedringer, der ønskes gennemført i lejlighe-
den, samt et overslag over udgifterne hertil.

Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreliger,
skal lejeren straks have oplysning om, hvad huslejenævnet
har godkendt, herunder om huslejenævnet
finder, at betingelserne for at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt, idet udlejer-
eren skal fremsende en kopi af nævnets afgørelse.

Det forudsættes, at de nævnte oplysninger meddeles
lejereren, inden byttet gennemføres, hvilket vil sige
senest på det tidspunkt, hvor den indflyttende lejer under-
skriver lejekontrakten. Videregiver udlejereren ikke
straks disse oplysninger til lejeren, kan lejen for den
indflyttende lejer ikke fastsættes efter bestemmelsen i
§ 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, men må fastsættes
efter de almindelige regler som omkostningsbestemt
leje med et beregnet forbedringstillæg.

Har udlejereren fulgt den foreslåede procedure, og
vælger de to lejere at gennemføre byttet, inden huslejenævnets
afgørelse foreligger, er forslaget ikke til
hinder for, at lejen fastsættes efter boligreguleringslovens
§ 5, stk. 2.

Sikringen af bytteretten sker ved, at lejeren får mulighed
for at fortryde byttet i en periode på 14 dage efter,
at lejeren har modtaget en kopi af huslejenævnets
forhåndsgodkendelse af, at lejen kan fastsættes efter
§ 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Lejeren må som
nævnt orientere den lejer, der ønskes byttet med, og
sikre sig, at denne er indforstået med at betale den leje,
huslejenævnet har forhåndsgodkendt.

Meddeler lejeren ikke inden for fristen på 14 dage
udlejereren, at byttet ønskes gennemført, medfører det,
at det gældende lejeforhold fortsætter på uændrede
vilkår i relation til det overvejede bytte.

Har lejeren imidlertid opsagt lejeforholdet i forventning
om, at byttet realiseres, vil lejeren som udgangspunkt
være bundet af denne opsigelse, selvom resultatet af den
indhentede forhåndsgodkendelse bevirker, at byttet opgives.

Det foreslås, at en af udlejereren indhentet forhåndsgodkendelse
skal have gyldighed i forbindelse med senere byttetilfælde
i det pågældende lejeforhold i indtil 2 år efter godkendelsens
datering således, at udlejereren ikke vil være forpligtet
til at forny godkendelsen i tilfælde af bytte inden for
denne periode, såfremt det projekt, udlejereren forventer
at gennemføre, svarer til det projekt, som huslejenævnet
har forhåndsgodkendt.

Til nr. 26

Det foreslås at ophæve forsøgsordningen vedrørende
behandlingen af husordenssager ved boligklagenævn.

De indhøstede erfaringer fra forsøgsordningen har
dannet grundlag for indførelse af en permanent og
landsdækkende ordning med behandling af husordenssager
ved beboerklagenævn på det almene område og vil blive
inddraget i udarbejdelsen af den ordning for det private
område, som vil blive udarbejdet i et lovforslag med
henblik på fremsættelse i næste folketingssamling. Der
henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 27

Den foreslåede ændring er redaktionel, idet det dog
foreslås, at den gældende § 94 ikke skal kunne fraviges
til skade for lejeren. Efter § 94, stk. 1, kan udlejereren
ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges
lejereren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.
Efter § 94, stk. 2, kan udlejereren ikke påberåbe sig de
i den gældende § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte op-
hævelsesgrunde, hvis de omhandlede forhold er rettet,
inden udlejereren hæver aftalen.

Til nr. 28-30

Som et centralt element i lovforslaget foreslås der
indført huslejenævn i alle kommuner. Formålet hermed er
at give parterne i lejeforholdet mulighed for at få afgjort
tvister hurtigt, nemt og billigt, idet det er erfaringen,
at sagsbehandlingstiden ved huslejenævne er kort samtidig
med, at parternes sagsførelse er nemmere, da huslejenævne
fungerer på grundlag af officialprincippet, hvorefter det
påhviler huslejenævnet at oplyse sagen. Udover den forenkling
af parternes sagsførelse, der følger af forslaget, forventes
forslaget endvidere at lette presset på boligretterne.

Efter forslaget er udgangspunktet, at der nedsættes
huslejenævn i alle kommuner. Der åbnes dog samtidig
mulighed for, at kommuner, som på grund af et ringe
antal private udlejningsboliger forventer et mindre antal
nævnsager, kan etablere huslejenævn i fællesskab med
andre kommuner med henblik på at tilvejebringe et
rationelt arbejdsgrundlag samt et større erfaringsgrundlag,
uden at dette dog må fratage nævne den lokale tilknytning,
som udgør et væsentligt element i huslejenævnskonstruktionen.

Forslaget indebærer som en følge af, at huslejenævnsordningen
bliver landsdækkende, at nævne ligeledes bl.a. får kompetence
til at afgøre sager om lejefastsættelse og lejeregulering i
uregulerede kommuner, det vil sige i sager, hvor lejen som
hovedregel fastsættes og reguleres efter det lejedes værdi.
Lejefastsættelse efter det lejedes værdi er imidlertid ikke
nyt for huslejenævne, idet det lejedes værdi dels indgår
som generel overgrænse for den omkostningsbestemte
husleje ved lejeregulering, dels udgør regu-

leringsmekanismen for lejemaal i småejendomme, og dermed udgør et begreb, som huslejenævnene er vant til at arbejde med.

Det er hensigten at give huslejenævnene kompetence på de samme områder, som de har i de regulerede kommuner. Som hovedområder kan nævnes lejefastsættelse og lejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer samt betaling for forbrug af varme, vand o.lign. Dette indebærer imidlertid ikke, at der foreslås en materiel harmonisering af reglerne i lejeloven og reglerne i boligreguleringsloven. Som eksempel kan nævnes, at huslejenævnene i uregulerede kommuner foreslås at blive kompetente vedrørende tvister om parternes opfyldelse af vedligeholdelsespligten. De særlige regler om vedligeholdelse efter boligreguleringsloven, som bl.a. tager udgangspunkt i, at udlejeren afsætter beløb på konti for ejendommens udvendige vedligeholdelse, foreslås dog ikke udbredt til også at gælde i uregulerede kommuner. Der er således tale om at gøre huslejenævnene kompetente på de samme områder, uanset at de materielle regler på disse områder er forskellige.

Det foreslås, at det i én samlet bestemmelse udtrykkeligt angives, hvor huslejenævnet er kompetent. På enkelte områder er der samtidig i de enkelte materielle bestemmelser særlige regler om huslejenævnens kompetence. Det drejer sig om de gældende bestemmelser i § 34, stk. 2, § 59, stk. 4, § 63 h, stk. 2, og § 66 a.

Nedenfor refereres til den foreslåede bestemmelses enkelte numre.

Det foreslås således i nr. 1, at huslejenævnet skal kunne afgøre tvister vedrørende lejeregulering efter §§ 47-52, hvilket vil sige reglerne om regulering af lejen efter det lejedes værdi og skatte- og afgiftsforhøjelser, og tvister om lejefastsættelse efter kapitel VIII A, som omfatter det indeksfinansierede boligbyggeri.

I nr. 2 er det foreslået, at huslejenævnet kan afgøre, om lejeren har opkrævet højere depositum eller forudbetalt husleje end tilladt efter § 34. Dette indebærer bl.a., at huslejenævnet skal afgøre tvister om regulering af depositum i forbindelse med lejeregulering.

I nr. 3 og 4 er det foreslået, at huslejenævnet skal afgøre tvister om udlejers henholdsvis lejerens pligt til at foretage renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse efter reglerne i kapitel IV.

Lovens udgangspunkt er, at vedligeholdelsespligten påhviler udlejeren bortset fra vedligeholdelse af låse og nøgler. Såfremt parterne ikke ved aftale har fraveget denne fordeling, vil lejeren kunne indbringe tvister vedrørende udlejers pligt til at udføre såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, herunder f.eks.

uenighed om forhold vedrørende afsætning af midler på lejlighedens konto for indvendig vedligeholdelse.

Har lejeren overtaget dele af udlejers vedligeholdelsespligt, som f.eks. pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, vil udlejeren kunne indbringe uenighed om lejerens opfyldelse af pligten.

Ligeledes afgør huslejenævnet tvister om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Dette indebærer bl.a. en vurdering af lejerens pligter efter reglerne om vedligeholdelse i sammenhæng med reglerne om istandsættelse ved fraflytning efter § 98. I denne forbindelse afgør huslejenævnet samtidig uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning. Den typiske tvist vil i denne forbindelse vedrøre udlejers opgørelse over istandsættelsesudgifter, som debiteres det af lejeren indbetalte depositum. Huslejenævnet kan således tage stilling til, om det beløb, som udlejeren har opgjort vedrørende istandsættelsesudgifter, er rimeligt og nødvendigt.

Inr. 5 er det foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om lejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer i lovens §§ 58 og 59.

Huslejenævnet kan herefter tage stilling til tvister vedrørende det formelle grundlag for forbedringsforhøjelsen, herunder om der er foretaget behørig varsling af iværksættelse og lejeforhøjelse, og om beregningen af forhøjelsen er foretaget korrekt.

Huslejenævnet kan endvidere tage stilling til, om forbedringsforhøjelsen omfatter andre arbejder end arbejder, som bevirker en forøgelse af det lejedes værdi, herunder vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder, hvor udgiften ikke fuldt ud modsvares af en forøgelse af det lejedes værdi.

Ligeledes kan huslejenævnet tage stilling til forhold vedrørende opkrævning af en foreløbig lejeforhøjelse, herunder fastsættelse af tidsfrist for aflæggelse af byggegenskab med den virkning, at den foreløbige lejeforhøjelse bortfalder, hvis fristen overskrides, jf. § 59, stk. 4.

Endvidere kan nævnet tage stilling til uenighed om lejeforhøjelse som følge af gårdrydning efter § 60 og om godtgørelse for tilslutning til kollektivt varmesyningsanlæg efter § 61.

Endelig kan huslejenævnet tage stilling til tvister vedrørende lejerens ret til at foretage forbedringer i lejligheden efter reglerne om lejerens råderet i § 62 a. Nævnet afgør herunder uenighed om den lejeforhøjelse, som udlejeren ved genudlejning kan afkræve den ny lejer for forbedringer, som den tidligere lejer har udført i henhold til råderetsordningen.

I nr. 6 er det foreslået, at huslejenævnet afgør uenighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3 og

4, samt, om en aftale indgået i henhold til de særlige regler om fri lejefastsættelse for de i § 53, stk. 3 og 4, nævnte lejemål er rimelig efter aftalelovens § 36.

I nr. 7 er det foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om lejerens betaling for varme og varmt vand m.v. efter reglerne i kapitel VII, tvister om lejerens betaling for vand m.v. efter reglerne i kapitel VII B og tvister om lejerens betaling af antennebidrag efter reglerne i kapitel VII A.

Endelig er det i nr. 8 foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om lejerens ret efter § 29, stk. 8, til at installere hjælpemidler og om deposita efter den foreslåede § 29, stk. 4 og 5.

Endvidere er det foreslået, at huslejenævnet afgør tvister vedrørende reglerne i kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 63 h, stk. 2.

I samme bestemmelse er det ligeledes foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om, hvorvidt en aftale imellem beboerrepræsentanterne og udlejereren om gennemførelse af forbedringsarbejder efter § 66 a er åbenbart urimelig.

Til nr. 31

Det foreslås præciseret i overensstemmelse med gældende retspraksis, at sager, som huslejenævnene har kompetence til at træffe afgørelse i, ikke kan indbringes for boligretten, medmindre sagen har været indbragt for huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse er i forhold til den gældende § 107 omformuleret sprogligt. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i boligrettens kompetence.

Til nr. 32

Forslaget er af redaktionel karakter, idet der er tale om konsekvenser af ændringer af retsplejeloven.

Til nr. 33

Det foreslås præciseret, at reglerne i kapitel XVIII ikke kan fraviges.

Dette indebærer bl.a., at det ikke gyldigt kan aftales, at indbringelse af en sag for huslejenævnet udelades, før sagen rejses ved boligretten.

Forslaget indebærer samtidig, at der ikke vil kunne aftales voldgift.

Til nr. 34

Forslaget er af redaktionel karakter, idet det er en konsekvens af vedtagelsen af lov om byfornyelse.

Til nr. 35

Som en konsekvens af indførelse af huslejenævn i hele landet foreslås, at også huslejenævnene i uregulerede kommuner kan begære en sag rejst om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme efter reglerne i kapitel XVIII A, således som huslejenævnene i regulerede kommuner kan efter de gældende regler.

Til § 2

Til nr. 1

Som en konsekvens af, at det i § 2, nr. 5, foreslås at ophæve § 15, stk. 3, i boligreguleringsloven, hvorefter stk. 4 bliver stk. 3, udgår henvisningen til § 15, stk. 4, i henvisningen i boligreguleringslovens § 4, stk. 5, til regler, som gælder for småejendomme efter kapitel IV A.

Til nr. 2 og 3

Den gældende § 5 foreslås ændret på en række områder samtidig med, at bestemmelsen af hensyn til overskueligheden foreslås opdelt i flere stykker.

Det foreslåede stk. 1 er identisk med den gældende lovs § 5, stk. 1. Bestemmelsen indeholder hovedreglen for lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorefter lejen ved lejefastsættelsen ikke må overstige det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter efter § 8 og afkast af ejendommen efter § 9. I det omfang, der er udført forbedringer, kan der til denne leje lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, hvilket typisk vil sige en forbedringsforhøjelse beregnet efter reglerne i lejelovens § 58, stk. 2.

I stk. 2 foreslås de gældende regler om, hvilke lejemål, der er omfattet af ordningen med en særlig lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål, bibeholdt.

Til disse regler foreslås en række ændringer.

Der foreslås således indsat en henvisning til lejelovens § 73, stk. 3, hvori det foreslås fastsat, at det er en betingelse for, at udlejereren i forbindelse med et bytte kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, at udlejereren indhenter en forhåndsgodkendelse vedrørende de påtænkte forbedringer.

Bestemmelsen får virkning for lejemål, som påtænkes ombygget efter ordningen i § 5, stk. 2, i forbindelse med et bytte, der meddeles udlejereren efter lovens ikrafttræden.

Den foreslåede ordning går i korthed ud på, at udlejereren, når en lejer meddeler at ville bytte, straks skal meddele lejereren, at der påtænkes gennemført forbedring med den virkning, at lejen vil blive fastsat efter

boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og inden én måned efter meddelelsen om bytte indsende anmodning om forhåndsgodkendelse til huslejenævnet med kopi til lejeren.

Herefter skal udlejeren, når forhåndsgodkendelsen foreligger, straks give lejeren kopi deraf. Hvis udlejeren ikke iagttager disse regler, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2.

Lejeren skal herefter inden 14 dage meddele udlejeren, om byttet ønskes gennemført. Sker dette ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår.

Det foreslås endvidere, at der indsættes en henvisning til forbedringsbegrebet i § 58 i lov om leje for der ved at præcisere, at de forbedringer, som efter ordningen i § 5, stk. 2, kan give adgang til den særlige lejefastsættelse, er forbedringer i lejelovgivningens almindelige forstand, som tager udgangspunkt i den lejeretlige sondring imellem forbedring og vedligeholdelse. Princippet er herefter, at alene arbejder, som indebærer en forøgelse af det lejedes værdi for lejemålet, kan medtages i opgørelsen over forbedringsudgiften.

Ligeledes skal der være en rimelig sammenhæng mellem arbejdet og den dertil knyttede udgift. Er dette ikke tilfældet, må udgiften sættes ned. Er der eksempelvis tale om, at den opgjorte udgift overstiger den sædvanlige og rimelige udgift for forbedringsarbejder, der indebærer en tilsvarende forøgelse af det lejedes værdi, må udgiften reguleres ned til et niveau, der vurderes at være sædvanligt og rimeligt for sådanne forbedringer.

I de tilfælde, hvor der ikke i forbindelse med forbedringen sker udskiftninger, vil den fulde - sædvanlige og rimelige - forbedringsudgift dermed som udgangspunkt kunne medtages.

Såfremt der som et 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 er tale om en god vedligeholdelsesstand.

Den del af udgiften, som skal fradrages, fordi der ikke herved sker en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet 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.

Med den hidtidige tilstand forstås lejemålets tilstand, som det var forud for forbedringen, hvormed

forstås alle de ændringer, som indgik i det samlede forbedringsprojekt. Har projektet således indebåret, at der er nedtaget indretninger i det lejede som et led i forbedringen, skal vurderingen tage udgangspunkt i den tilstand, som var tilstede forud for nedtagningen. Der kan således ikke i denne vurdering ses bort fra eksistensen af de indretninger, som var tilstede - ej heller indretninger, som var udført og bekostet af en tidligere lejer - før projektet sættes i værk, med mindre fjernelsen sker som følge af, at lejeren ikke har overholdt retableringspligten.

Som eksempel kan nævnes den situation, at udlejeren fjerner et af den tidligere lejer bekostet nyt køkken og installerer et nyt tilsvarende køkken for egen regning for at opnå en tilstrækkelig stor investering for at være omfattet af § 5, stk. 2. I denne situation vil det af udlejeren installerede køkken ikke have tilført lejemålet en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi i forhold til lejemålet med det af lejeren installerede nye køkken.

Sådanne modifikationer i sammenligningsgrundlaget harmonerer ikke med det bærende hensyn bag ordningen, som er at skabe incitament for gennemførelse af gennemgribende forbedringer af den eksisterende boligmasse.

Det er ikke i overensstemmelse med ordningen, at den skal kunne finde anvendelse i tilfælde, hvor udskiftning af indretninger sker af hensyn til investeringens størrelse, og hvor ingen eller kun en ringe forøgelse af lejeværdien opnås.

Ovennævnte principper er generelle i forbindelse med anvendelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb, men er af særlig betydning i relation til ordningen i § 5, stk. 2, idet det typisk har stor betydning for den endelige lejefastsættelse, om den i ordningen krævede beløbstørrelse opnås, og lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, eller skal fastsættes efter § 5, stk. 1, som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Endvidere foreslås ordningens beløbsgrænser fastsat til 2000-niveau ved en inflationsregulering tilbage fra 1996, hvor ordningen blev indført.

De foreslåede beløbsgrænser har virkning for lejemål, der forbedres og genudlejes efter lovens ikrafttræden. Forbedringer, som gennemføres før lovens ikrafttræden i lejemål, som først udlejes efter lovens ikrafttræden, skal opfylde de nugældende beløbsgrænser. Det samme princip vil gælde fremover, idet det foreslås, at det er de beløbsgrænser, som er gældende ved forbedringernes gennemførelse, det vil sige på det tidspunkt, hvor forbedringerne må anses at være færdiggjort, som finder anvendelse ved vurderingen af, om betingelserne er opfyldt. Er forbedrin-

F. t. l. vedr. leje og forskellige andre love

gerne gennemført før ordningens ikrafttræden 1. juli 1996 finder de beløbsgrænser, som var gældende ved ordningens indførelse, anvendelse.

For at undgå, at kravet til investeringens størrelse i § 5, stk. 2, forringes som følge af pris- og lønudviklingen, foreslås endelig, at de foreslåede beløbsgrænser i 2000-niveau reguleres årligt efter udviklingen i nettoprisindekset i lighed med andre beløb og beløbsgrænser i lejelovgivning.

Det foreslåede stk. 3 indeholder bestemmelser om udlejerens pligt til at fremlægge dokumentation i en sag om lejefastsættelse efter stk. 2 samt om udlejerens bevisbyrde.

I henhold til boligreguleringslovens § 40, stk. 1, afgør huslejenævnet selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Fremlægger parterne ikke de krævede oplysninger, søger nævnet at undersøge sagen på anden måde, herunder ved besigtigelse af lejemålet.

I sager om fastsættelse af lejen efter stk. 2 er det afgørende for ordningens anvendelse, at udlejereren har forbedret lejemålet for de mindstebeløb, som er fastsat i stk. 2, og at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år.

Til brug for afgørelsen af, om lejen kan fastsættes efter stk. 2, er det for at skabe klarhed omkring lejefastsættelsen fundet hensigtsmæssigt, at der tilvejebringes en egentlig dokumentation for størrelsen af de afholdte forbedringsudgifter, og at arbejderne er gennemført inden for 2 år.

Hensigten hermed er at sikre, at lejefastsættelsen sker på et korrekt grundlag.

Denne dokumentationspligt må påhvile udlejereren som den, der har gennemført forbedringerne, og det foreslås derfor, at udlejereren skal fremlægge en sådan dokumentation. Fremlægger udlejereren ikke dokumentation - uanset årsagen hertil - skal lejen i stedet fastsættes efter stk. 1. Det er således fundet rimeligt at pålægge udlejereren risikoen for, at der kan tilvejebringes dokumentation for størrelsen af forbedringsudgifterne og gennemførelsestidspunktet.

Dokumentationen skal normalt bestå i fremlæggelse af håndværkerregninger, men udlejereren vil undtagelsesvist kunne dokumentere forbedringsudgiftens størrelse og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge anden dokumentation som f.eks. et bankkonto-udtog. En erklæring fra en bygningsagkyndig kan ikke i sig selv anses for dokumentation.

Udlejerens dokumentationspligt finder anvendelse på alle sager om fastsættelse af lejen efter stk. 2, hvor forbedringerne er udført efter lovens ikrafttræden, jf. overgangsordningen i § 11, stk. 7.

Såfremt sådanne sager efterfølgende indbringes for boligretten og eventuelle højere retsinstanser, gælder udlejerens dokumentationspligt også her. Det vil sige, at udlejereren kun kan føre bevis for størrelsen af de afholdte forbedringsudgifter og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge dokumentation herfor.

For at undgå, at udlejere vil være afskåret fra at kunne anvende § 5, stk. 2, i tilfælde, hvor lejemålet utvivlsomt er forbedret i et omfang, som opfylder beløbskravene i stk. 2, men ikke er i stand til at fremlægge den fornødne dokumentation for arbejderne i form af fakturaer m.v., foreslås dog, at § 5, stk. 2, undtagelsesvist kan finde anvendelse, hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at kravet til forbedringsudgiftens størrelse og til forbedringernes gennemførelsesperiode er opfyldt.

Med den foreslåede modifikation til hovedreglen om dokumentation er det tilsigtet at give udlejereren mulighed for at godtgøre, at kravene er opfyldt på anden måde end ved dokumentation med en sådan vægt, at det samlet set må anses for utvivlsomt, at kravene er opfyldt.

Udgangspunktet for anvendelse af denne undtagelse er, at der tillægges udlejereren processuel skadevirkning som følge af den manglende dokumentation i form af fakturaer m.m., og at der derfor stilles skærpede krav såfremt beviserne for udgifternes afholdelse m.v. søges ført på anden måde.

Godtgørelse kan ske i form af besigtigelse, indhentelse af uvildige udtalelser fra sagkyndige, afgivelse af forklaring fra involverede parter o.lign.

I huslejenævnet, hvor der ikke sker egentlig vidneførelse, er det op til nævnet på grundlag af besigtigelse, fremlagte udtalelser, afgivne forklaringer m.m. at foretage et skøn over, hvorvidt det må anses for utvivlsomt godtgjort, at kravene er opfyldt.

Ved en efterfølgende retssag vil udlejereren der imod kunne benytte sig af de sædvanlige bevismidler. Også her gælder de ovenfor nævnte skærpede beviskrav.

Som følge af den foreslåede bestemmelse i stk. 3, 1. pkt., om dokumentation er det fundet nødvendigt at ændre den efter stk. 2 gældende bestemmelse om udlejerens bevisbyrde i en retssag. Samtidig er bestemmelsen foreslået indsat som 2. pkt. i stk. 3. Bestemmelsen om udlejerens bevisbyrde i en retssag vedrører nu kun spørgsmålet om, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, fordi udlejereren allerede ved den i 1. pkt. foreslåede bestemmelse om

dokumentation er pålagt bevisbyrden for, at lejemålet er gennemgribende forbedret. Den foreslåede bestemmelse om bevisbyrde finder efter sagens natur ikke anvendelse ved huslejenævnets behandling af en sag.

I stk. 4 foreslås indført en pligt for udlejerens til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at stk. 2 indeholder et krav om, at der er sket en gennemgribende forbedring af lejemålet, og dette krav har en selvstændig betydning i relation til vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af ordningen er opfyldt.

Første led i vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af § 5, stk. 2, er opfyldt, indebærer en vurdering af, om de i ordningen fastsatte beløbsstørrelser for forbedringsinvesteringen er opnået, og om arbejderne er gennemført inden for en 2-årig periode.

Dernæst kommer en selvstændig vurdering af, hvorvidt forbedringsudgifterne har indebåret, at lejemålet samlet set kan anses at være gennemgribende forbedret med en deraf følgende væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringer forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at vurderingens resultat er, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret.

Til brug for vurderingen af, om et lejemål er gennemgribende forbedret, vil det være hensigtsmæssigt, hvis huslejenævnet kan besigtige et lejemål, der fremstår som det omtvistede forud for forbedringernes gennemførelse.

Hvis dette ikke er muligt, må nævnet søge den oprindelige tilstand belyst på anden måde, herunder ved erklæringer fra parterne eller andre.

I forlængelse heraf er det foreslået, at der påhviler udlejerens en pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet for at bevare adgangen til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi og ikke efter hovedreglen om omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Forslaget indebærer et krav om, at de lejemål, som er omfattet af ordningen, også fremover bevarer karakteren af gennemgribende forbedrede lejemål, således som det er intentionen med ordningen.

Opstår der tvist imellem lejerens og udlejerens om, hvorvidt dette krav er opfyldt, gives der med forslaget lejerens mulighed for at få huslejenævnets vurdering af forholdet såvel i forbindelse med genudlejningen som i lejeperioden.

Manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan ske ved, at udlejerens ikke udfører den løbende vedligeholdelse og fornøden fornyelse af de udførte forbedringer, eller ved at udlejerens foretager ændringer, hvorved lejemålet samlet set mister karakteren af fortsat at være gennemgribende forbedret.

Det er væsentligt for den foreslåede ordning, at vurderingen retter sig imod de udførte forbedringer, som samlet set bevirker, at lejemålet kan anses at være gennemgribende forbedret.

Der er således ikke tale om, at vedligeholdelsesmangler, der ikke påvirker lejemålets samlede karakter af at være gennemgribende forbedret, kan medføre en ændring af lejen. Sådanne mangler må lejerens foranledige udbedret under henvisning til udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt.

Det forudsættes, at det er udlejerens, som har vedligeholdelsespligten for de udførte forbedringer, som lejerens ikke finder er opretholdt i tilstrækkeligt omfang.

Såfremt der er tale om vedligeholdelsesmangler, indebærer udlejerens pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring således kun, at udlejerens vedligeholder de dele af det lejede, som er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt.

For så vidt angår manglende vedligeholdelse fra lejerens side, vil udlejerens kunne indbringe sag herom for huslejenævnet efter de sædvanlige regler om lejerens pligt til vedligeholdelse.

Den foreslåede reaktion over for manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan anvendes sammen med lovens øvrige reaktioner over for vedligeholdelsesmangler.

For at undgå, at lejerens adgang til løbende at få vurderet lejemålets stand bevirker, at lejerens med u hensigtsmæssige korte mellemrum indbringer sagen for huslejenævnet, er det samtidig foreslået, at den enkelte lejer ikke kan indbringe sagen med kortere mellemrum end 5 år, siden lejerens senest modtog huslejenævnets afgørelse herom. Begrænsningen gælder alene for den enkelte lejer og hindrer således ikke, at en ny lejer i forbindelse med genudlejningen får forholdet vurderet, uanset der forud for genudlejningen ikke er gået 5 år siden den seneste vurdering.

Resultaterne af sagen i, at det vurderes, at kravet om, at lejemålet kan anses for at være gennemgribende forbedret, ikke længere er opfyldt, skal lejen herefter beregnes og fastsættes efter § 5, stk. 1, det vil sige som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Pligten til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for lejemål, der udlejes efter § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttrædelse. Der henvises i den-

ne forbindelse til den i § 11, stk. 8, foreslåede overgangsregel.

Udlejeren kan ved næste genudlejning på ny anvende § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Det bemærkes endelig, at en ændring af lejeafsetsættelsen i lejeperioden kun kan ske, hvis huslejenævnet vurderer, at kravene ikke er opfyldt, eller hvis lejeren og udlejeren indgår aftale herom. Udlejeren kan således ikke énsidigt bestemme, at lejen fremover skal beregnes som omkostningsbestemt leje, selv om en sådan leje ville overstige en leje fastsat med det lejedes værdi som overgrænse.

Det foreslåede stk. 5 er identisk med det gældende stk. 2, 5.-7. pkt., og indeholder regler om, hvilke forhold der skal ses bort fra ved sammenligninger i forbindelse med fastlæggelse af det lejedes værdi.

Det foreslåede stk. 6 er identisk med det gældende stk. 3 og indeholder regler om, hvilke forhold der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra.

Det foreslåede stk. 7 er identisk med det gældende stk. 4, som indeholder den såkaldte »lighedsregel«. Reglen indebærer, at der ikke kan aftales lejevilkår, som samlet set er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Det foreslåede stk. 8 er identisk med det gældende stk. 5 og indeholder regler om, at lejen for forbedrede lejemål, hvor der ikke samtidig er gennemført en forbedringsforhøjelse, ved genudlejning uanset stk. 7 kan aftales efter stk. 1-6.

Ændringen til § 7, stk. 2, er redaktionel og følger af den ændrede opdeling af § 5.

Til nr. 4, 6 og 7

Forslagene er af redaktionel karakter. Der henvises herunder til bemærkningerne til § 1, nr. 18.

Til nr. 5

Ændringen er redaktionel, idet den er en konsekvens af indførelse af generelle regler om huslejenævnets kompetence i lejeloven, jf. § 1, nr. 30.

I det foreslåede nye stk. 3 opretholdes de gældende regler om beboerrepræsentanternes adgang til at indbringe sager for huslejenævnet uændret.

Til nr. 8

Forslaget er en konsekvens af de i § 1, nr. 12, i kapitel VII A i lov om leje foreslåede nye regler om lejerens betaling til fællesantenne m.v.

Til nr. 9

Som en konsekvens af forslaget om ophævelse af de gældende regler om betaling for fællesantenne,

herunder forslaget om at ophæve bestemmelsen i boligreguleringslovens § 23, stk. 3, samt forslaget om, at betaling til fællesantenne gøres til et aftaleforhold, foreslås det, at ophæve henvisningen til § 23, stk. 3. Ændringen indebærer, at aftalt etablering og forbedring af fællesantenne ikke betragtes som en forbedring i relation til bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 23-26 om varsling af forbedringsarbejder af en vis størrelse, forhåndsgodkendelse og erstatningsbolig.

Til nr. 10

Det foreslås, at huslejenævnet i forbindelse med en lejers bytte af lejlighed skal kunne tage stilling til, dels om betingelserne for, at udlejeren kan kræve lejen fastsat efter § 5, stk. 2, er opfyldt, dels om hvilken størrelse leje udlejeren i givet fald kan kræve.

Formålet med forslaget er at løse den interessekonflikt, som kan opstå mellem udlejer og lejer i den situation, hvor lejeren ønsker at bytte sit lejemål, og udlejeren ønsker at benytte opsigelsen til at gennemføre en gennemgribende forbedring inden genudlejning. I den situation skal bytte ikke udgøre en hindring for lejemålets forbedring, men samtidig bør den lejer, der ønsker at bytte, have klarhed over, hvilken leje der vil kunne aftales ved genudlejning efter den gennemgribende forbedring.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget i § 1, nr. 26.

Det foreslås derfor, at udlejeren skal indhente en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet, hvis lejligheden skal forbedres væsentligt, som betingelse for, at lejen skal kunne fastsættes efter § 5, stk. 2, idet denne forhåndsgodkendelse i givet fald skal udleveres til lejeren i forbindelse med bytte efter § 73 i lov om leje. Lejeren kan så sammen med den indflyttende lejer tage stilling til, om byttet ønskes gennemført.

Til nr. 11

Som en konsekvens af forslaget om at indføre huslejenævnensordningen i lejelovens system er der ikke længere behov for en særlig bestemmelse om huslejenævnens kompetence vedrørende småejendomme. Småejendommene, der som begreb alene findes i regulerede kommuner, er i det væsentlige undtaget fra boligreguleringslovens regler og er således omfattet af lejeloven. Da bestemmelserne om småejendomme indførtes pr. 1. januar 1995, fandtes det mest hensigtsmæssigt, at tvister vedrørende lejemål i sådanne ejendomme skulle afgøres af huslejenævnene, hvilket fastsattes i § 29 f.

Da der nu foreslås indført huslejenævnet med kompetence på de pågældende områder, er bestemmelsen overflødig og foreslås derfor ophævet.

Til nr. 12

Det foreslås, at der indføres huslejenævn i hele landet i lighed med det system, som er indført på det almene område med etablering af beboerklagenævn for denne sektor i hele landet.

Det foreslås således, at huslejenævnet indføres som generel tvisteinstans på lejelovens område i hele landet.

For de lejemål, som er beliggende i ejendomme, der ikke er omfattet af boligreguleringsloven, foreslås der, jf. § 1, nr. 30, i nærværende lovforslag, indsat en bestemmelse i lejeloven, som nærmere fastlægger huslejenævnenes kompetence på lejelovens område.

Med henblik på at tilvejebringe et rationelt arbejdsgrundlag for huslejenævnene foreslås, at der gives mulighed for at etablere huslejenævn på fælleskommunalt niveau, således at kommuner, som typisk ikke forventer et større antal sager ved nævnet, kan oprette fælleskommunale huslejenævn enten med andre nævn, som heller ikke forventer en større sagsmængde, eller med større kommuner, som allerede har eller vil få nævn med en større sagsmængde. Etablering af fælleskommunale huslejenævn må dog ikke ske på en sådan måde, at nærhedsprincippet, som er et væsentligt element i huslejenævnsoverordningen, sættes ud af kraft.

Ud over, at de enkelte nævn hermed sikres et vist minimum af sager, der gør det muligt at oparbejde en praksis og rutine for behandling og afgørelse af huslejenævnsager, ligger der ligeledes en økonomiske besparelse i denne konstruktion.

Såfremt der etableres fælleskommunale huslejenævn, bør kommunerne afklare, hvorledes udgifter og indtægter skal fordeles imellem kommunerne. Ligeledes bør det afklares, hvorledes udpegningsproceduren skal fastlægges.

Det er i overensstemmelse med de foreslåede regler at etablere fælleskommunale huslejenævn på tværs af amtsgrænserne. I sådanne tilfælde er det vigtigt at afklare forhold, som påvirkes af denne omstændighed, så som beskikkelse af nævnensformanden.

Til nr. 13

Det foreslås præciseret, at det påhviler kommunalbestyrelsen at foretage indstilling vedrørende formand for huslejenævn og ankenævn.

Til nr. 14

Det foreslås præciseret, at det på udlejersiden fortrinsvis er foreninger af udlejere, som er indstillingsberettigede. I tilfælde, hvor der er flere foreninger, som ønsker at indstille medlemmer til huslejenævnet, herunder grundejerforeninger, bør det således vurde-

res, hvilke af de pågældende foreninger der repræsenterer udlejere. I denne forbindelse er det ikke afgørende, om foreningen benævnes udlejerforening eller grundejerforening, men derimod i hvilket omfang foreningens medlemmer er udlejere.

Det foreslås samtidig at ophæve adgangen for by- og boligministeren til at afgøre tvister om, hvilke foreninger der kan afgive indstilling. I tilfælde af uenighed om en forenings indstillingsret vil sagen herefter kunne indbringes for tilsynsmyndigheden. Forslaget svarer til det, som gælder for indstilling af medlemmer til beboerklagenævnene på det almene område.

Til nr. 15

Forslaget indebærer, at der gives det enkelte medlem af huslejenævnet mulighed for at udtræde på grund af alder, når medlemmet er fyldt 67 år. Den samme regel gælder for medlemmer af beboerklagenævnet på det almene område.

Træder et medlem ud af huslejenævnet på grund af alder i funktionsperioden, indtræder dennes suppleant i stedet. Der skal herefter vælges en ny suppleant for den resterende funktionsperiode.

Til nr. 16

Forslaget er af redaktionel karakter. Der henvises til § 1, nr. 32.

Til nr. 17

Det foreslås som indført på det almene område samt efter forsøgsordningen om boligklagenævn, jf. den gældende lejelovs § 79 j, stk. 1, 3. pkt., at der skal betales et beløb for indbringelse af sager for huslejenævnet. Beløbet foreslås fastsat til 100 kr. i 1998-niveau svarende til 103 kr. i 2000-niveau - for hver sag, der indbringes. Beløbet reguleres årligt efter udviklingen i nettoprisindekset.

Indbringer flere lejere i fællesskab en sag til afgørelse for nævnet, skal der kun betales for én sag. Det samme gælder, hvis en udlejer indbringer en sag, der omfatter flere lejere, for nævnet.

Baggrunden for forslaget er et ønske om en vis brugerbetaling til dækning af de administrative udgifter, uden at betalingen bliver af en sådan størrelse, at den forhindrer lejere med almindelige indkomster i at indbringe sager for nævnet.

Til nr. 18

Det foreslås, at der indføres adgang til genoprejsningsbevilling i tilfælde, hvor en huslejenævnsafgørelse søges indbragt for ankenævnet efter fristens udløb efter de samme retningslinier, som gælder ved indbringelse af huslejenævnsafgørelser uden for Kø-

benhavn for boligretten efter fristens udløb, jf. § 43, stk. 1.

Den manglende adgang til genoprejsningsbevilling efter de gældende regler indebærer, at der i Københavns Kommune ingen mulighed er for at indbringe en huslejenævnsafgørelse hverken for ankenævnet eller for boligretten i tilfælde, hvor fristen er udløbet.

Til nr. 19

Forslaget om at præcisere, at beskikkelse af formanden for ankenævnet sker efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, svarer til det om beskikkelse af formanden for huslejenævnene foreslåede, jf. § 2, nr. 13.

Til nr. 20

Idet der for så vidt angår betaling for ankenævnsbehandling ikke er tale om et gebyr, som beregnes på baggrund af en skønsmæssig ansættelse af de udgifter, der medgår til behandling af en sag, foreslås det, at betegnelsen ændres til »beløb«.

Til nr. 21-23

Forslagene er en følge af, at Grundejernes Investeringsskats tilbagebetaling til indskyderne af de såkaldte normaliseringsforhøjelser er afsluttet i april 1999. Administration af ordningen med binding af normaliseringsforhøjelserne er herefter ikke længere en opgave for Grundejernes Investeringsskat.

Der er heller ikke længere behov for regler om bindingsperiode og udbetalingsregler vedrørende beløbene, hvorfor bestemmelserne i §§ 55, 55 a og 55 b samt bestemmelsen i § 56 om udbetaling af renter af de indbetalte normaliseringsforhøjelser foreslås ophævet.

Til nr. 24 og 25

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 26 og 27

Det centrale område for Grundejernes Investeringsskats dispositioner over egenkapitalen fremgår af boligreguleringslovens § 61 og - for så vidt angår udlån på favorable vilkår - af §§ 59 a og 59 b.

Efter § 61 kan Grundejernes Investeringsskat bl.a. yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, yde støtte til aftalt boligforbedring og afholde en del af udgifterne til betaling af ydelsesbidraget til bygningsfornyelse efter byfornyelsesloven samt yde støtte til initiativer og projekter, herunder forsøg vedrørende byøkologi, byplanlægning og istandsættelse af den ældre boligmasse.

For støtte efter § 61 gælder den begrænsning, at fonden højst kan yde støtte inden for et beløb, der svarer til 10 pct. af det pågældende års renteindtægter.

Det foreslås at hæve denne grænse til 20 pct. for herved at forbedre fondens muligheder for at støtte de aktiviteter, fonden allerede arbejder med.

Efter §§ 59 a og 59 b kan Grundejernes Investeringsskat yde lån til lav rente til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring af bevaringsværdige ejendomme, ligesom fonden kan yde lån til finansiering af aftalt boligforbedring efter byfornyelseslovens kapitel 5.

Herudover afholder fonden af sine renteindtægter udgifter til administration af ordningen i boligreguleringslovens § 60 vedrørende gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder og forbedringer på ejerens vegne og for dennes regning. Fondens afholder ligeledes eventuelle tab i forbindelse med ordningen, der er forårsaget af, at fonden ikke kan inddrive de beløb, der er lagt ud.

Endelig anvender fonden en del af sine renteindtægter til at tilbyde en lavere rente på sine udlån efter boligreguleringslovens § 58, end fonden kunne have opnået ved anbringelse af sine midler i obligationer.

Det antages, at fonden ikke kan påtage sig at yde støtte til aktiviteter, som ikke er omfattet af disse bestemmelser.

Det foreslås, at den nuværende relativt snævre regulering af anvendelsesområdet for fondens egenkapital som udgangspunkt opretholdes, således at der fortsat er en offentlig kontrol med anvendelsen af fondens midler.

For samtidig at give mulighed for, at fonden kan påtage sig nye opgaver inden for den private udlejningsboligsektors område, foreslås det at give Grundejernes Investeringsskat mulighed for med godkendelse fra by- og boligministeren at tage nye opgaver op, som ikke udtrykkeligt er nævnt i boligreguleringslovens § 61.

Ændringen til § 61, stk. 3, er redaktionel og skyldes en ændring af byfornyelsesloven.

Det er formålet med forslaget, at fonden med by- og boligministerens godkendelse skal kunne medvirke til at sikre en god vedligeholdelse og forbedring af den private udlejningsboligsektor, samtidig med at fonden får mulighed for aktivt at medvirke til udvikling og implementering af bypolitiske initiativer, som berører sektoren. Herved opnås der en offentlig indflydelse på, hvilke nye initiativer fonden kan tage, og dermed indflydelse på, hvad fonden ud over det allerede fastlagte indsatsområde kan bruge sin egenkapital til.

Det er fonden, der skal tage initiativet til at tage et nyt anvendelsesområde op. Fondens skal i den forbindelse redegøre for, hvilke konsekvenser for egenkapitalen en opgaveudvidelse skønnes at ville få, herunder

om fonden udelukkende forventer at bruge renteindtægterne fra egenkapitalen.

By- og boligministeren kan som led i sin godkendelse af et initiativ vælge at give sin tilladelse inden for en bestemt tidsperiode eller bestemt økonomisk ramme, således at fonden efter at have forbrugt rammen på ny må søge godkendelse, hvis der ønskes brugt flere midler til den pågældende opgave.

Som eksempler på opgaver inden for den private udlejningsboligsektor, som fonden kunne tænkes at få tilladelse til at gå ind i, kan nævnes en ordning med tilskud til forbedring og istandsættelse af private udlejningsejendomme, hvor fonden i tilknytning hertil tilbyder administrativ bistand, rådgivning og vejledning. En bistands-, rådgivnings- og vejledningsindsats er under opbygning i forbindelse med fondens långivning. Fondens kunne tillige tænkes at få tilladelse til at gå aktivt ind i den bypolitiske indsats vedrørende private udlejningsejendomme, f. eks. ved at yde økonomisk støtte til en ordning med private beboerrådgivere.

Der vil ligeledes være mulighed for, at fonden i begrænset omfang vil kunne få tilladelse til at anvende en del af sine renteindtægter eller af sin egenkapital til andre aktiviteter som udviklingsopgaver i forbindelse med konvertering af erhverv til beboelse, hvor der f.eks. ses på nye ejerformer og indragelse af de fremtidige beboere i planlægnings- og projekteringsprocessen.

Til nr. 28

Den gældende regel i § 62, stk. 1, angiver, at et eventuelt tab i Grundejernes Investeringsfond, som ikke kan dækkes af fondens formue, dækkes ved en forholdsmæssig nedskrivning af de indskudte normaliseringsforhøjelser, som ikke er tilbagebetalt til indskyderne på det tidspunkt, hvor tabet opstår.

Da alle indskudte normaliseringsforhøjelser er tilbagebetalt til indskyderne pr. april 1999, er der behov for at fastsætte regler om, hvorledes et tab i fonden dækkes.

Det foreslås derfor, at tabet dækkes ved en forholdsmæssig nedskrivning af de vedligeholdelsesbeløb, der er bundet i fonden efter boligreguleringslovens § 18 b og lejelovens § 63 a. Nedskrivningen forudsætter som hidtil, at fondens egenkapital ikke kan dække tabet.

Til nr. 29

Efter den gældende § 62, stk. 2, fordeles et overskud ved fondens ophør forholdsmæssigt blandt indskyderne af normaliseringsforhøjelser. Dette frudsætter dog, at fondens bestyrelse med tilslutning af

by- og boligministeren og Finansudvalget ikke har truffet anden beslutning om fordelingen.

Da alle indskudte normaliseringsforhøjelser er tilbagebetalt til indskyderne pr. april 1999, foreslås det, at et eventuelt overskud skal fordeles efter en model, der foreslås af bestyrelsen for fonden, og som kan godkendes af såvel by- og boligministeren som Finansudvalget.

Staten får herved indflydelse på, hvorledes overskuddet ved fondens ophør kan fordeles på en hensigtsmæssig måde.

Til § 3

Til nr. 1

Efter den gældende § 37 har lejereren ret til at installere hjælpemidler m.v. efter § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af reableringsudgifterne ved lejerens fraflytning. Efter bestemmelsen skal lejereren underrette udlejereren senest 4 uger, før indretningen finder sted.

Da lejerens krav er ubetinget, foreslås 4-ugers fristen ophævet. Der er herefter alene tale om en oplysningspligt uden frist, inden indretningen sker.

Forslaget svarer til det forslag, der ligeledes er rejst i dette lovforslag vedrørende lejeloven.

Til nr. 2

Det foreslås, at beboerklagenævnet - ligesom huslejenævnet - får kompetence til at afgøre uenighed om varslingen i § 63, stk. 1 - det vil sige uenighed om, hvorvidt udlejereren bringer levering af fælles program-signaler til ophør med det korrekte varsel (6 måneder).

Til nr. 3

Efter den gældende bestemmelse i § 94, stk. 1, skal udlejer indkalde en fraflyttende lejer til fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel. Bestemmelsen er ufravigelig. Manglende overholdelse af fristen bevirker, at udlejereren fortaber sit krav mod den fraflyttende lejer.

Denne bestemmelse om indkaldelse med mindst 1 uges varsel har i praksis vist sig at give problemer i de situationer, hvor lejereren har ønsket synet afholdt med et kortere varsel, f.eks. fordi vedkommende lejer allerede var flyttet på det indkaldte tidspunkt. Hvis udlejereren i de situationer imødekommer lejerens ønske, kan udlejereren principielt miste sit krav på istandsættelsesudgifterne.

Det foreslås derfor, at lejer og udlejer i forbindelse med fraflytningen skal kunne aftale et kortere varsel. Af bevismæssige grunde bør udlejereren sikre sig skriftlig dokumentation for aftalen.

Til nr. 4

Formanden for beboerklagenævnet beskikkes af amtmanden og i København af overpræsidenten. Det foreslås, at denne beskikkelse sker efter indstilling fra kommunalbestyrelsen, således som det også foreslås for huslejenævnet.

Til nr. 5

Ændringen er af redaktionel karakter, idet det er en konsekvens af ændringer i retsplejeloven.

Til nr. 6

Da der for så vidt angår betaling for beboerklagenævnetsbehandling ikke er tale om et gebyr, som beregnes på baggrund af en skønsmæssig ansættelse af de udgifter, der medgår til behandlingen af en sag, foreslås det, at betegnelsen ændres til "beløb".

Til § 4

Til nr. 1, 2 og 4

Der er tale om redaktionelle ændringer, idet der er tale om konsekvensrettelser, da reglerne om opførelse af private andelsboliger er overført fra lov om boligbyggeri til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Til nr. 3 og 5

Ændringerne er en konsekvens af lov om byfornyelse (ændrede finansieringsregler m.v.). Efter de tidligere regler blev ombygningstabet og udgifter til nedrivning finansieret med indekslån. Ved lovændringen blev by- og boligministeren bemyndiget til at fastsætte regler om, hvilke realkreditlån, der skal anvendes til finansiering af lån til tabsgivende byfornyelsesudgifter og nedrivningsudgifter.

Reglerne er fastsat i By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 455 af 11. juni 1999 om fastsættelse af låntype til finansiering af tabsgivende udgifter m.v. efter lov om byfornyelse. Det fremgår blandt andet af bekendtgørelsen, at låntyper offentliggøres i Statstidende. Senest er låntypen udmeldt som nominallån med løbetid på 30 år.

Til nr. 6 og 7

Forslaget indebærer, at de gældende antennerregler i andelsboligloven, hvor der stilles en række detaljerede krav til udarbejdelse af et antennebudget, ophæves.

Formålet med bestemmelsen i den foreslåede § 7 a er herefter at sikre, at udgifterne til tv-forsyning ikke indgår i boligafgiften og dermed i boligstøtteberegningen.

De gældende regler i § 7 b om den enkelte andels-havers adgang til at fravælge programmer/program-pakker inden for ejendommens programforsyning foreslås ophævet. Reglerne er meget komplicerede og anvendes ikke i nævneværdigt omfang.

Det overlades hermed til foreningerne at træffe beslutning om, hvorvidt den enkelte andelshaver skal have mulighed for at fravælge programmer/program-pakker inden for ejendommens tv-forsyning.

Til § 5

Ændringen er en konsekvens af forslaget om at indføre huslejenævn i hele landet.

Efter § 11, stk. 2, i lov om individuel boligstøtte kan en kommune lade en boligstøttemodtagers leje prøve efter lejelovgivningen, hvis kommunen vurderer, at lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse.

I kommuner, hvor lejen fastsættes efter lejeloven, skal indbringelse af spørgsmålet om lejens størrelse i dag ske for boligretten.

Efter den foreslåede ændring skal indbringelsen fremover også i disse kommuner - ligesom i kommuner med lejefastsættelse efter boligreguleringsloven - ske for huslejenævnet.

Til § 6

Til nr. 1 og 15

Ændringerne er af redaktionel karakter.

Til nr. 2 - 14

Ændringerne er en konsekvens af forslaget om at indføre huslejenævn i hele landet således, at huslejenævnene i uregulerede kommuner kan behandle sager om tvangsadministration i stedet for boligretten som 1. instans. Ligeledes overføres byfornyelsesnævnets kompetence til at behandle sager om tvangsadministration til huslejenævnene. Der foretages ingen ændringer i de materielle regler om beslutning om tvungen administration.

Til § 7

De foreslåede ændringer i lov om byfornyelse er konsekvensændringer som følge af forslaget om at indføre huslejenævn i hele landet.

Til § 8

Som en konsekvens af forslaget om at ophæve de gældende regler om betaling til fællesantenne samt forslaget om at indføre nye regler herom foreslås den

gældende revisionsbestemmelse vedrørende fællesantennereglerne ophævet.

Til § 9

Som en konsekvens af forslaget om at ophæve den gældende forsøgsordning vedrørende behandling af husordenssager ved boligklagenævn foreslås den gældende revisionsbestemmelse vedrørende forsøgsordningen ophævet.

Af de almindelige bemærkninger fremgår, at der vil blive udarbejdet lovforslag om en permanent og landsdækkende ordning om behandling af husordenssager ved huslejenævne til fremsættelse i den kommende folketingssamling.

Til § 10

Som en konsekvens af det samlede forslag om ændringer i den gældende ordning om lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemaal i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, foreslås den gældende revisionsbestemmelse vedrørende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ophævet.

Til § 11

Til stk. 1

Loven foreslås at træde i kraft den 1. januar 2001 for at give den nødvendige tid til at forberede etablering af de landsdækkende huslejenævn. Når loven er trådt i kraft, kan de nye huslejenævn behandle tvister, der indbringes efter ikrafttrædelsen.

Til stk. 2

Af hensyn til den i de almindelige bemærkninger under forholdet til EU-retten omtalte nærmere undersøgelse af de foreslåede ændringer af Grundejerns Investeringsfonds adgang til at yde tilskud i relation til EU-retten foreslås, at de pågældende ændringer, jf. lovens § 2, nr. 26 og 27, sættes i kraft efter by- og boligministerens bestemmelse.

Baggrunden for forslaget er, at det kan blive nødvendigt at udskyde ændringernes ikrafttrædelse af hensyn til gennemførelsen af ovennævnte undersøgelse.

Til stk. 3

Det foreslås, at en erhvervslejer i et eksisterende lejeforhold vedrørende et blandet lejemaal er beskyttet mod konkurrerende virksomhed efter de regler om branchebeskyttelse, der var gældende, da aftalen blev indgået, medmindre andet er aftalt. Der henvises til forslaget i § 1, nr. 7, om ophævelse af den gældende § 30, stk. 3, i lov om leje om branchebeskyttelse.

Til stk. 4

Da lejernes deltagelse i et fællesantenneanlæg som foreslået i § 1, nr. 12, gøres til et aftalemæssigt anlæg, vil der efter forslaget ikke fremover kunne fradrages beløb på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene til sådanne anlægs vedligeholdelse.

Det findes dog rimeligt at foreslå, at vedligeholdelsesudgifter, der er afholdt inden lovens ikrafttræden til arbejder, der ligeledes er udført inden dette tidspunkt, fortsat kan fradrages på de nævnte vedligeholdelseskonti.

Til stk. 5

For at sikre, at lejere, som ved lovens ikrafttræden betaler antennebidrag, fortsat er forpligtet til at betale bidrag til fællesantenne, uanset at forpligtelsen efter den i § 1, nr. 12, foreslåede bestemmelse fremover er aftalemæssig, foreslås det udtrykkeligt fastsat, at lejerens forpligtelse til at betale til fællesantenne fortsætter uanset lovændringen.

Efter den gældende § 46 f, stk. 1, i lov om leje kan en lejer forlange at betale andelen af godtgørelsen for etablering og forbedring af fællesantenneanlæg kontant.

For lejere, der har betalt denne andel kontant før denne lovs ikrafttræden, foreslås af rimelighedsgrunde, at udlejere, der efter den i § 1, nr. 12, i denne lov foreslåede § 46 d i lejeloven ophører med at levere fælles programsignaler, skal tilbagebetale den del af den kontant betalte godtgørelse, som vedrører den resterende del af en 10-årige afskrivningsperiode.

Beløbet opgøres som en forholdsmæssig andel af den betalte godtgørelse i forhold til det antal år, der resterer af den 10-årige afskrivningsperiode efter udlejerens ophør med leveringen.

Til stk. 6

Som et led i forslaget om at ophæve forsøgsordningen foreslås, at sager om de husordensovertrædelser, der har fundet sted i Københavns og Århus amter før denne lovs ikrafttræden, kan indbringes for og behandles af de to boligklagenævne og boligretten efter forsøgsordningens regler i kapitel XII A, hvis indbringelse sker for boligklagenævnet eller boligretten i 1. instans inden den 1. januar 2001.

Det foreslås, at de to boligklagenævne herefter først nedlægges, når sagerne er færdigbehandlet. By- og Boligministeriet vil anmode nævne om at give ministeriet meddelelse herom. Der forventes at blive tale om et beskedent antal sager, da boligklagenævnenes kompetence i sager om husordensovertrædelser, der

har fundet sted efter den 1. juli 1998, alene vedrører det private byggeri. På det almene område ligger kompetencen i disse sager hos beboerklagenævnene.

Til stk. 7

I § 2, nr. 2, i denne lov er det i den foreslåede § 5, stk. 3, foreslået, at det påhviler udlejeren at dokumentere de afholdte forbedringsudgifter, samt at forbedringerne er udført inden for en periode på 2 år, hvis der opstår tvist om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. For at udelukke at denne dokumentationspligt får virkning for forbedringer, der er udført inden lovens ikrafttræden, foreslås det udtrykkeligt fastsat i en overgangsbe-

stemmelse, at kravet ikke gælder i tilfælde, hvor forbedringerne er udført inden denne lovs ikrafttræden.

Til stk. 8

Som et led i de foreslåede ændringer af ordningen for gennemgribende forbedrede lejemål i § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 2, foreslås indført en pligt for udlejeren til at opretholde den gennemgribende forbedring i lejeperioden. Det foreslås dog, at pligten gælder i lejeforhold, som er indgået i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter denne lovs ikrafttræden.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. Reglerne i kapitel VIII gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om lejeregulering af erhvervslokaler m.v.

§ 27. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen.

Stk. 2. Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejers anvisning, medmindre en tilsvarende antenne er anbragt ved udlejerens foranstaltning eller udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Dog kan udlejeren forlange, at opsætning af radio- og fjernsynsantenne skal ske i form af fællesantenneanlæg, således at andre lejere, der senere ønsker opsætning af antenne, får mulighed for tilslutning mod betaling af en forholdsmæssig andel af udgifterne.

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lovebekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som senest ændret ved § 88 i lov nr. 934 af 20. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 3, 2. pkt., affattes således:

»§§ 47-53, 58 og 59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.«.

2. I § 27, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12-13 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.«.

3. § 29, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer i ejendommen med henblik på tilslutning til kabel-tv. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning, kan disse beslutte, at opsætning af antenne skal ske i form af et fællesantenneanlæg.«.

4. I § 29 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»*Stk. 3.* Lejerens ret efter stk. 2 gælder ikke, såfremt udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.«.

Gældende formulering

Stk. 3. Lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejers fraflytning. Lejeren skal underrette udlejer senest 4 uger, før indretningen finder sted.

Stk. 4. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejer kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Lovforslaget

Stk. 4. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejers fraflytning, jf. stk. 7.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Stk. 6. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 5, kan udlejer kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering.

Stk. 7. Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejer kræve lejers antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.«.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 8-10.

5. I § 29, stk. 3, der bliver stk. 8, udgår »senest 4 uger«.

Gældende formulering

Stk. 5. Anbringer udlejeren til brug for lejeren et fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagelse, som opfylder de forskrifter, der er fastsat af ministeren for offentlige arbejder, kan han forlange, at lejerne med 3 måneders varsel fjerner de af dem opsatte enkeltantener eller fællesantenneanlæg, som ikke opfylder de nævnte forskrifter.

Stk. 3. Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan.

§ 31. Reglerne i § 29, stk. 1 og 2, og § 30, stk. 2, 2. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

§ 34, stk. 2. Boligretten kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejeres tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt.

§ 59, stk. 4. Boligretten kan på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

§ 66 a, 4. pkt. Boligretten kan på en lejers begæring tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

§ 63 h, stk. 2. Uenighed mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af boligretten.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 2.

§ 40, stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod varmeregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet.

Lovforslaget

6. § 29, stk. 5, der bliver stk. 10, ophæves.

7. § 30, stk. 3, ophæves.

8. § 31 affattes således:

»§ 31. Reglerne i § 29 og § 30, stk. 2, 2. pkt., kan ikke fraviges til skade for lejeren.«.

9. I § 34, stk. 2, § 59, stk. 4, og § 66 a, 4. pkt., ændres »Boligretten« til: »Huslejenævnet«, og i § 63 h, stk. 2, ændres »boligretten« til: »huslejenævnet«.

10. I § 36, stk. 3, ændres »§ 93, stk. 2« til: »§ 93, stk. 1, litra a«.

11. I § 40, stk. 3, sidste pkt., § 46 l, stk. 3, sidste pkt., § 48, stk. 3, sidste pkt., § 50, stk. 5, sidste pkt., § 53 a, stk. 7, sidste pkt., og § 59, stk. 5, sidste pkt., ændres »anlægge sag ved boligretten« til: »indbringe sagen for huslejenævnet«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 46 l, stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod vandregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af vandregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod vandregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til vandregnskabet.

§ 48, stk. 3. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse 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.

§ 50, stk. 5. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 53 a, stk. 7. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 59, stk. 5. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. dog § 59 a, stk. 3.

Gældende formulering

Kapitel VII A

Udgifter til fællesantenner m.v.

§ 46 c. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, f.eks. fra et eksternt fællesantenneanlæg, fra et såkaldt byanlæg eller fra det offentlige telenet (hybridnet), kan udlejeren kræve sine udgifter til etablering og drift heraf refunderet. Udgifter som nævnt i stk. 2 kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Udlejeren skal udarbejde et budget, på grundlag af hvilket lejerens betaling for udgifterne til fællesantenne m.v. (antennebidrag) opkræves. Budgettet udarbejdes på baggrund af de faktiske udgifter på budgetteringstidspunktet. I budgettet kan udlejeren medtage nedennævnte udgifter:

- 1) Udgifter til passende forretning og afskrivning m.v. vedrørende fællesantenneanlæg, kollektiv dekoder samt oprettelses- og tilslutningsafgifter.
- 2) Telestyrelsesgebyr.
- 3) Løbende afgifter.
- 4) Tv-antenneforsikring.
- 5) Internt tv.
- 6) Udgifter til administration med et beløb, der svarer til 3 pct. af de under nr. 1-5 og 7 nævnte udgifter, dog højst 62 kr. pr. lejemål pr. år, jf. stk. 6.
- 7) Ophavsretlige afgifter.

Stk. 3. Udgiften til de i stk. 2, nr. 7, anførte afgifter skal specificeres i budgettet i det omfang, ejeren af anlægget har mulighed for det.

Stk. 4. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 2, nr. 1-6, er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 5. Lejeren eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller i vedkommende byområde.

Lovforslaget

12. Kapitel VII A affattes således:

»Kapitel VII A

Lejerens betaling til fællesantenner m.v.

§ 46 c. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Udgifterne fordeles ligeligt på de lejemål i ejendommen, som ifølge aftale med lejeren er forpligtet til at bidrage til fællesantenneanlægget. I ejendomme, hvor lejeren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, lejeren har adgang til. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejeren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning, kan udlejeren forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 46 d. Leverer udlejeren fælles programsignaler i ejendommen, kan udlejeren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler i ejendommen til ophør.

Gældende formulering

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte regler om udlejersens opkrævning af bidrag til fællesantenneanlægget m.v.

Stk. 7. Det i stk. 2, nr. 6, nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmark Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 46 d. Udgifterne efter § 46 c, stk. 2, fordeles på samtlige beboelseslejemål og desuden alle erhvervslejemål med antennestik i ejendommen med lige store beløb. Af huslejeopkrævningen eller -kvitteringen skal fremgå størrelsen af lejen og antennebidraget. I ejendomme, hvor lejeren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, han har adgang til.

Stk. 2. Den enkelte lejer kan fravælge programmer eller programpakker inden for ny programforsyning i ejendommen, såfremt stigningen i antennebidraget som følge af den ny programforsyning sammen med de øvrige stigninger i en 2-årig periode forud for beslutning om ny programforsyning overstiger 180 kr. om året for det enkelte lejemål. Anmodning om fravalg skal fremsættes i tilknytning til, at lejeren træffer beslutning om ny programforsyning i ejendommen.

Stk. 3. Det i stk. 2 nævnte beløb er opgjort i 1995-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Lovforslaget.

Stk. 2. Har udlejeren gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget m.v., kan lejeren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

§ 46 e. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejeren og udlejeren vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Stk. 2. Efter lejers anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 46 f. Bestemmelserne i § 46 c kan ikke fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.«.

Gældende formulering

Stk. 4. Beslutninger om ny programforsyning, som medfører en stigning på over 180 kr. om året for det enkelte lejemål som nævnt i stk. 2, skal skriftligt meddeles de lejere, som efter stk. 1, 1. pkt., indgår i den ligelige fordeling af antenneudgifterne. Meddelelsen skal indeholde oplysning om stigningens størrelse og om, hvordan den er beregnet, samt oplysning om lejerens adgang til at kræve fravalg inden for den ny forsyning.

Skt. 5. Vil lejeren benytte sig af adgangen til at foretage fravalg efter stk. 2, skal lejeren sende skriftlig meddelelse herom til udlejer senest 4 uger efter, at meddelelsen efter stk. 4 er kommet frem. Har ingen lejere reageret inden denne frist, kan udlejer forlange stigningen i antennebidraget betalt efter reglerne i § 46 g, dog med 2 måneders varsel.

Stk. 6. Såfremt en lejer i henhold til stk. 5 har meddelt, at lejeren ønsker at fravælge programmer eller programpakker, og ejendommens fællesantenneanlæg ikke giver mulighed for individuel frakobling og derfor skal ombygges, skal udlejer sende skriftlig meddelelse til lejerne. Meddelelsen skal indeholde oplysning om stigningens størrelse og om, hvordan den er beregnet, samt oplysning om, at såfremt mere end halvdelen af lejerne inden 4 uger meddeler, at de ikke ønsker den ny programforsyning, bortfalder beslutningen herom. Lejere, som derefter fortsat ønsker at foretage fravalg, skal meddele udlejer dette inden for den i stk. 5 angivne frist. Såfremt beslutningen efter stk. 2 herefter opretholdes, kan udlejer forlange udgifterne godtgjort efter reglerne i §§ 46 f og 46 g, dog med 2 måneders varsel.

§ 46 e. Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig, iværksætte foranstaltninger som nævnt i § 46 f, der vil medføre forhøjelse af antennebidraget for beboelseslejemålene.

Lovforslaget

Bilag til f. t. l. vedr. leje og forskellige andre love

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 46 f. Opsætter eller forbedrer udlejerens under iagttagelse af § 46 e eller under iagttagelse af §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eget fællesantenneanlæg for sædvanlig radio- og fjernsynsmodtagelse i ejendommen, som opfylder de forskrifter, der er fastsat af kommunikationsministeren, eller etablerer eller forbedrer udlejerens tilslutning til programforsyning udefra, kan udlejerens forlange, at lejerens over 10 år godtgør udlejerens de udgifter, der med rimelighed er forbundet hermed, herunder udgifter til passende forretning og afskrivning og eventuelt administrationsbidrag til et realkreditinstitut. Lejerens kan dog kræve at betale beløbet kontant. Har lejerens opsat et sådant fællesantenneanlæg, kan udlejerens dog kun kræve betaling af lejerens efter 1. pkt., såfremt udlejerens overtager anlægget. Udlejerens kan ved udskiftning af et eksisterende anlæg kun forlange godtgørelse efter 1. pkt. for den del af udgiften til det nye anlæg, som udgør en forbedring i forhold til det eksisterende anlæg.

Stk. 2. Den del af udgiften, der dækkes af udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 63 e eller i henhold til § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, medregnes ikke ved beregningen af antennebidrag efter stk. 1.

Stk. 3. Udlejerens krav efter stk. 1 kan gennemføres med 3 måneders varsel og kan tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor opsætningen eller forbedringen af fællesantenneanlægget eller tilslutningen til programforsyning udefra er fuldført.

Stk. 4. Krav efter stk. 1 skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes det er fremkommet, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Med kravet skal følge det senest udarbejdede budget, jf. § 46 c, stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 5. Vil lejerens ikke godkende kravet, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet efter stk. 1.

Gældende formulering

Stk. 6. I ejendomme med beboerrepræsentation skal beboerrepræsentanterne senest samtidig med varslingen overfor lejerne have tilsendt kopi af de bilag, der ligger til grund for forhøjelsen, og beboerrepræsentanterne kan på vegne af lejerne gøre indsigelse efter stk. 5.

§ 46 g. Udlejeren kan forlange nye eller forøgede udgifter til drift, jf. § 46 c, stk. 2, nr. 2-7, som ikke er omfattet af § 46 d, stk. 2-6, udlignet gennem en forhøjelse af lejerens antennebidrag.

Stk. 2. Forhøjelse af bidrag i henhold til stk. 1 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Forhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt udlejeren, hvis kravet om forhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt. Bestemmelserne i § 46 f, stk. 4, 5 og 6, finder tilsvarende anvendelse.

§ 46 h. Bortfalder eller nedsættes udlejerens udgifter til fællesantenneanlæg m.v., skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende nedsættelse af lejerens antennebidrag.

§ 46 i. Bestemmelsen i § 46 c, stk. 1, 2. pkt., kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 46 c, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2-6, og i §§ 46 d-46 h kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Lovforslaget

13. §§ 46 g, 46 h og 46 i ophæves.

Gældende formulering

§ 47, stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål, der er forbedret efter § 62 b, samt lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3 og 6-8, og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

§ 53, stk. 9. Lejeforhøjelse for de af stk. 3 og 6-8 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejeren af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 6, stk. 3.

Stk. 4. Retssag om nedsættelse af lejen skal anlægges inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 5. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagsanlægget.

Lovforslaget

14. I § 47, stk. 2, 2. pkt., og § 53, stk. 9, der bliver stk. 5, ændres »stk. 3 og 6-8« til: »stk. 3 og 4«.

15. I § 48, stk. 4, 1. pkt., ændres »boligrettens« til: »huslejenævnets«.

16. I § 49, stk. 4, ændres »Retssag« til: »Sag«, og »anlægges« ændres til: »indbringes«.

17. I § 49, stk. 5, sidste pkt., ændres »sagsanlægget« til: »sagen«.

Gældende formulering

Stk. 3. Uanset stk. 1, og 2, kan §§ 47-52 dog fraviges i en tidsbestemt lejeaftale, der indgås efter den 14. april 1991 og udløber senest den 31. december 1995, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed i en ejendom, der pr. 15. april 1991 alene består af denne beboelseslejlighed, jf. dog stk. 6. Det er dog en betingelse, at lejligheden tidligere har været beboet af udlejeren, eller at det godtgøres, at lejligheden er erhvervet med egen beboelse for øje, eller at udlejeren som pantthaver har erhvervet den som led i retsforfølgning mod ejendommen.

Stk. 4. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i stk. 3 som en ejendom.

Stk. 5. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, anses disse ligeledes i stk. 3 som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk. 6. Ejeren af en ejendom, der pr. 15. april 1991 ikke indeholder flere lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, kan tilsvarende anvende bestemmelsen i stk. 3 for den lejlighed i ejendommen, som han selv har beboet.

Stk. 7. Vil lejerer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerer senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 59 a. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornylsesnævnet på udlejers 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 gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Lovforslaget

18. § 53, stk. 3-6, ophæves.

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 3-5.

19. I § 53, stk. 7, der bliver stk. 3, udgår: »endvidere«.

20. I § 59 a, stk. 1 og 3, 1. pkt., § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og 2, og § 59 c, stk. 1, 1. pkt., ændres »det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornylsesnævnet« til: »huslejenævnet«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 3. Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejerens fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 5, 3. pkt., indbringe sagen for det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn inden 6 uger efter udløbet af lejefristen i § 59, stk. 5, 1. pkt. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 59 b. For de enkelte beboelseslejemål i en ejendom, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, eller efter § 96, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om byfornyelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

§ 59 c. Inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal i den forbindelse give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Gældende formulering

§ 59 a, stk. 4. Sager indbragt af udlejeren i henhold til stk. 1, og 3, behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel 12 i lov om byfornyelse fastsatte regler.

§ 59 b, stk. 4. Byfornyelsesnævntet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejeren forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attestet af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for byfornyelsesnævnet.

§ 59 b, stk. 5. Byfornyelsesnævnets afgørelser efter stk. 1-3 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 193 i lov om byfornyelse. Fristen for lejerens indbringelse for boligretten efter § 193, stk. 2, i lov om byfornyelse regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret afgørelsen.

§ 59 c, stk. 4. Sager indbragt af udlejeren i henhold til denne bestemmelse behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel 12 i lov om byfornyelse fastsatte regler.

§ 59, stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 2-4, i lov om byfornyelse, afgør byfornyelsesnævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejeren beregnende lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Lovforslaget

21. § 59 a, stk. 4, § 59 b, stk. 5, og § 59 c, stk. 4, ophæves.

22. I § 59 b, stk. 3, 1. pkt., og 4, sidste pkt., og § 59 c, stk. 2 og 3, 1. pkt., ændres »byfornyelsesnævnet« til: »huslejenævnet«, og i § 59 a, stk. 3, sidste pkt., § 59 b, stk. 4, 1. pkt., og § 59 c, stk. 3, sidste pkt., ændres »Byfornyelsesnævnet« til: »Huslejenævnet«.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 4. Byfornyelsesnævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejer forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attestet af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for byfornyelsesnævnet.

§ 59 c, *stk. 2.* For de lejemål, som byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

Stk. 3. Såfremt byfornyelsesnævnet har givet forhåndsgodkendelse vedrørende lejens størrelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter lejerens indsigelse. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 59 a, *stk. 3.* Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 5, 3. pkt., indbringe sagen for det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn inden 6 uger efter udløbet af lejefristen i § 59, stk. 5, 1. pkt. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Gældende formulering

§ 59, b, stk. 4. Byfornyelsesnævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejeren forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attestet af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for byfornyelsesnævnet.

§ 59 c, stk. 3. Såfremt byfornyelsesnævnet har givet forhåndsgodkendelse vedrørende lejens størrelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter lejerens indsigelse. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 63 h. Reglerne i §§ 54, 56-59 og 61-62 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder tilsvarende for afsætningsbeløbet efter § 63 a.

Stk. 2. Uenighed mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af boligretten.

Lovforslaget

23. I § 63 h, stk. 1, ændres »59« til: »59 b«, »61« ændres til: »60 a« og i stk. 2, indsættes efter »mellem«: »udlejeren og lejerne samt«.

Gældende formulering

Stk. 3. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som en ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Kapitel XII A

Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden – boligklagenævn (forsøgsordning i Københavns og Århus Amter)

§ 79 a. En lejer kan pålægges en eller flere retsfølger efter § 79 b i følgende tilfælde:

- a) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for udlejeren, dennes ansatte, beboere i ejendommen eller andre.
- b) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for udlejeren, dennes ansatte, beboere i ejendommen eller andre.
- c) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de øvrige beboere, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.

Lovforslaget

24. I § 73 indsættes efter *stk. 2* som nye stykker:

»*Stk. 3.* Såfremt der er tale om et lejemål, som udlejeren agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejeren straks meddele lejeren dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, *stk. 3*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejeren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejeren. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejeren straks give lejeren kopi heraf. Undlader udlejeren at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte.

Stk. 4. Lejeren skal senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter *stk. 3* er kommet frem til lejeren, meddele udlejeren, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter *stk. 3* har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.«.

Stk. 3 bliver herefter *stk. 5*.

25. *Kapitel XII a* ophæves.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

- d) Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for udlejerens eller de øvrige beboere i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- e) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- f) Når lejerens vanrøgt det lejede.
- g) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for ejendommens beboere på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- h) Når lejerens, uden at der er tale om de i litra d nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for udlejerens eller ejendommens øvrige beboere.
- i) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i litra g nævnte tilfælde, er til gene for ejendommen eller de øvrige beboere.
- j) Når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de øvrige beboere.
- k) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejerens, dennes ansatte, beboere i ejendommen eller andre.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, litra b og d-k, at tilsidesættelsen sker trods udlejers advarsel.

Stk. 3. Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, af dennes husstandsmedlemmer eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

§ 79 b. Har lejerens tilsidesat god skik og orden jf. § 79 a, kan lejerens pålægges en eller flere af følgende retsfølger, jf. dog stk. 2-7:

- a) Lejeforholdet kan opsiges betinget. således at opsigelsen først får virkning, hvis lejerens overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i det lejede.
- b) Lejeforholdet kan opsiges under forudsætning af, at lejerens samtidig accepterer tilbud om anden passende bolig. Denne bolig kan samtidig opsiges betinget, jf. litra a.
- c) Lejerens kan pålægges at søge og at flytte til en anden passende bolig.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

- d) Lejeren kan pålægges at betale en økonomisk kompensation til ejendommen som godtgørelse for ikkeøkonomisk skade lidt på grund af lejerens adfærd.
- e) Lejeren kan pålægges arbejde i ejendommen eller deltagelse i sociale eller andre forebyggende aktiviteter vedrørende adfærden i det lejede.
- f) Lejeren kan pålægges konfrontation med udlejer eller de lejere, for hvem lejerens adfærd har været til gene. Konfrontationen skal ske med deltagelse af en i afgørelsen om pålægget udpeget mægler.
- g) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 79 a, vil føre til mere indgribende retsfølger, jf. litra a-f, eller at lejemålet opsiges eller ophæves.

Stk. 2. Har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, litra a-f eller k, jf. § 79 a, stk. 2, og er forholdet af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, kan lejeren i stedet pålægges en eller flere af følgende retsfølger, jf. dog stk. 4-7:

- a) Lejemålet kan opsiges.
- b) Lejemålet kan ophæves.

Stk. 3. Har lejeren alene tilsidesat god skik og orden efter § 79 a, stk. 1, litra h eller i, kan den pågældende alene pålægges retsfølger efter stk. 1, litra d-g. Vedrører overtrædelsen alene § 79 a, litra j, kan den pågældende alene pålægges retsfølger efter stk. 1, litra a, b, c, f eller g.

Stk. 4. Opsiges eller ophæves lejemålet efter stk. 2, kan lejeren tillige pålægges at betale økonomisk kompensation efter stk. 1, litra d.

Stk. 5. Har en lejer været pålagt retsfølger efter stk. 1, kan lejeren uanset stk. 3 pålægges en eller flere af samtlige retsfølger efter stk. 1, eller lejemålet kan opsiges eller ophæves, såfremt lejeren inden for 3 år fra pålægget på ny har udøvet adfærd i strid med § 79 a.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 6. Kompensation efter stk. 1, litra d, kan fastsættes som et engangsbeløb eller som en løbende ydelse, der skal betales, så længe lejerens tilsidesætter god ro og orden i strid med § 79 a eller undlader at overholde en retsfølge pålagt efter denne bestemmelse, herunder tilsidesætter vilkår fastsat efter litra a, c, e eller f. Kompensationen indbetales på en boligmiljøkonto for den enkelte ejendom, jf. § 79 c.

Stk. 7. Reglerne i § 86, stk. 1 og 3, § 87 og § 95 finder tilsvarende anvendelse efter dette kapitel.

Stk. 8. Boligministeren kan endvidere fastsætte regler om vederlæggelse af mæglere, der deltagere i konfrontation efter stk. 1, litra f.

§ 79 c. Har en lejer undladt at efterleve en retsfølge pålagt efter § 79 b, kan lejerens uanset § 79 b, stk. 3, pålægges en eller flere af samtlige retsfølger efter § 79 b, stk. 1 og 2. Betaling af økonomisk kompensation efter § 79 b, stk. 1, litra d, betragtes som pligtig pengeydelse i lejerforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 79 d. Udlejerens skal orientere beboerrepræsentanterne eller samtlige lejere om indbetalinger til en boligmiljøkonto for ejendommen, jf. § 79 b, stk. 1, litra d, og § 79 f, stk. 2. Udlejerens kan med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne træffe beslutning om anvendelse af beløb på kontoen til forbedring af boligmiljøet på ejendommen. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå forbedringer af boligmiljøet finansieret med beløb på kontoen. Udlejerens kan modsætte sig anvendelsen af beløb fra kontoen til de foreslåede formål, hvis de ikke kan anses for rimelige og hensigtsmæssige efter ejendommens forhold.

§ 79 e. Lejerne kan på et beboermøde beslutte, at udlejer til at føre tilsyn med ejendommen skal ansætte et vagtselskab. Lejerne kan tilsvarende beslutte, at ejendommen skal forsynes med dørtelefon. Udlejerens kan kræve sine udgifter til vagtordningen refunderet af lejerne efter reglerne i § 51. Installation af dørtelefon betragtes som en forbedring. Udlejerens kan modsætte sig gennemførelse af lejernes beslutning, hvis den efter ejendommens forhold ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 79 f. Sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b, stk. 1, kan af udlejeren indbringes for boligklagenævnet, jf. dog § 79 o. Udlejeren har mulighed for i stedet at indbringe sagen for boligretten. Sag om, hvorvidt betingelserne for fortsat opkrævning af kompensation efter § 79 b, stk. 1, litra d, er bortfaldet, kan indbringes for boligretten.

Stk. 2. En lejer kan forlange, at en udlejer skal give en anden lejer en advarsel, jf. § 79 a, stk. 2, eller skal anlægge sag mod en anden lejer om pålæg af retsfølger på grund af tilsidesættelse af god ro og orden i ejendommen. Boligretten kan pålægge en udlejer, der har tilsidesat sin pligt til at anlægge sag eller meddele advarsel, at betale en kompensation til en boligmiljøkonto for ejendommen, jf. § 79 b, stk. 1, litra d. Kompensation kan fastsættes som et engangsbeløb eller som en løbende ydelse. Den løbende ydelse kan fastsættes til at skulle betales, indtil udlejeren har meddelt en advarsel eller har opfyldt sin pligt til at anlægge sag efter 1. pkt., eller indtil der er faldet dom i sagen.

§ 79 g. Der nedsættes et boligklagenævn i København og Århus Amter.

Stk. 2. Nævnet består af en formand og 4 medlemmer. Statsamtmanden er formand, såfremt denne har bestået juridisk kandidateksamen. Er dette ikke tilfældet, beskikker statsamtmanden som formand en juridisk kandidat ansat i det pågældende statsamt. 3 medlemmer er sagkyndige med hensyn til boligforhold i udlejningsbyggeri, og 1 medlem er sagkyndigt med hensyn til sociale forhold.

Stk. 3. Medlemmerne beskikkes af boligministeren. To sagkyndige med hensyn til boligforhold beskikkes efter indstilling fra henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i det enkelte amt. Et sagkyndigt medlem med hensyn til boligforhold beskikkes efter indstilling fra Boligselskabernes Landsforening. Det medlem, der skal være sagkyndigt med hensyn til sociale forhold, beskikkes efter indstilling fra kommuneforeningen i amtet.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 4. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i amtet, eller afgiver disse ikke indstilling om valg af medlemmer til nævnet, foretager boligministeren beskikkelse af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 5. Der beskikkes en eller flere suppleanter for en formand beskikket efter stk. 2, 3. pkt., og for hvert af medlemmerne efter de i stk. 2-4 nævnte regler.

Stk. 6. Udnævnelse af formand beskikket efter stk. 2, 3. pkt., medlemmer og suppleanter sker for indtil 3 år.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter en forretningsorden for nævnet med nærmere regler for dets virksomhed, jf. §§ 79 j-79 m, herunder regler for, at sager, der er åbenlyst ubegrundede, kan afvises af formanden. Boligministeren kan endvidere fastsætte regler om vederlæggelse af nævnets medlemmer.

§ 79 h. En formand beskikket efter stk. 2, 3. pkt., medlemmer og suppleanter skal opfylde betingelserne i § 109, stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 79 i. Statsamtet yder sekretariatsmæssig bistand til nævnet. Udgifterne ved nævnets virksomhed afholdes af staten.

§ 79 j. Indbringelse af sager for boligklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Udlejeren skal ved indbringelsen for nævnet betale et gebyr på 300 kr. for hver sag.

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

§ 79 k. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Finder nævnet, at der er tale om en sag af social karakter, skal nævnet dog altid, forinden der fastsættes en retsfølge over for lejeren, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra den kommunale socialforvaltning.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 2. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overskride 2 uger, for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler derfor.

§ 79 l. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelse med mindst en uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne til at afgive forklaring for nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en fuldmægtig. Nævnet kan endvidere anmode andre om at afgive forklaring.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmødet.

Stk. 4. Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse. Nævnet giver i øvrigt parterne fornøden vejledning.

§ 79 m. Boligklagenævnet fastsætter tidspunktet for afslutning af sagens forberedelse, og afgørelse skal træffes senest 4 uger fra dette tidspunkt. Nævnet kan mægle forlig.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter § 79 j, stk. 2, eller efter § 79 k, stk. 2, er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for påkendelsen.

Stk. 3. Boligklagenævnets afgørelse træffes ved stemmeflerhed. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med ankeadgangen efter § 79 n. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen. Afgørelsen skal meddeles parterne i lejeforholdet skriftligt.

Stk. 6. Nævnet kan fastsætte en frist til opfyldelse af afgørelsen. Ved betinget opsigelse, jf. § 79 b, stk. 1, litra a, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 7. Er der truffet afgørelse, uden at en part har svaret, kan denne part kræve sagen genoptaget, når parten skriftligt indgiver anmodning herom til nævnet inden 4 uger fra afgørelsen. Nævnet kan undtagelsesvis genoptage sagen, hvis anmodning indgives senere, men inden et år efter afgørelsen.

§ 79 n. Boligklagenævnets afgørelse kan af en part indbringes for boligretten inden 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. Så længe en sag verserer ved nævnet, kan sagens parter ikke anlægge sag ved domstolene om de spørgsmål, der omfattes af sagen.

Stk. 3. Indbringelse for boligretten har opsættende virkning.

Stk. 4. Retsplejelovens § 259, stk. 3, 2. pkt., om beskikkelse af advokat finder tilsvarende anvendelse i sager om opsigelse og ophævelse af lejemål, jf. §§ 79 b og 79 c.

Stk. 5. Boligrettens afgørelse efter stk. 1 kan ikke indbringes for en højere ret.

Stk. 6. Anmoder en lejer om, at en sag, der kan indbringes for et boligklagenævn, må blive behandlet ved det pågældende nævn, udsætter retten sagen på ubestemt tid og sender den til nævnet.

Stk. 7. Boligklagenævnets afgørelser, hvorefter lejerer meddeles en advarsel efter § 79 b, stk. 1, litra g, kan ikke indbringes for boligretten.

§ 79 o. Boligretten behandler sager om lejerens manglende overholdelse af pålæg efter § 79 b, jf. § 79 c, herunder om overtrædelse af betingelserne i en betinget opsigelse.

Stk. 2. Ved behandling af sagen efter stk. 1 kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af boligklagenævnets afgørelse.

§ 96. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejerer skal kunne hæve aftalen af andre grunde end de i § 93 nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerer end fastsat i § 95.

26. § 96 affattes således:

»§ 96. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges således, at udlejerer skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerer end fastsat i § 95.«

Bilag til f. t. l. vedr. leje og forskellige andre love

Gældende formulering

Kapitel XVII

Om mellemænd ved udlejning

Kapitel XVIII

*Boligretten**Lovforslaget*27. Overskriften til *Kapitel XVII* udgår.28. Overskriften til *kapitel XVIII* affattes således: »*Huslejenævn og boligret*«.29. Efter § 105 indsættes i *kapitel XVIII*:

»§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

- 1) Tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.
- 2) Tvister om depositum og forudbetalt husleje efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
- 5) Tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4. Tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.
- 6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3 og 4, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3 og 4, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.

Gældende formulering

§ 107. Retssager om hus eller husrum, der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

§ 110. Boligrettens formand udtager efter forhandling med sagens parter en person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 62 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller hæfstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt lov om byfornyelse og boligforbedring,

Lovforslaget

- 7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag efter kapitel VII A, og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.
- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 8, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.«.

30. § 107, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten.«.

31. I § 110, stk. 1, sidste pkt., ændres »§ 62« til: »§ 61«.

32. Efter § 112 indsættes:

»§ 112 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.«.

33. I § 113 a, stk. 3, nr. 1, ændres »samt« til: »,«, og efter »boligforbedring« indsættes: samt »lov om byfornyelse,«.

Gældende formulering

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3, kan alene rejses, såfremt vedkommende kommunalbestyrelse har anmodet herom. Vedrører sagen en ejendom, som er beliggende i en kommune, hvor kapitel II-IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, kan huslejenævnet dog på tilsvarende måde begære sagen rejst. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3 og 4, 17, 21, 22, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Lovforslaget

34. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt., ændres »Vedrører sagen en ejendom, som er beliggende i en kommune, hvor kapitel II-IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, kan huslejenævnet« til: »Huslejenævnet kan«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 166 af 10. marts 1998, som senest ændret ved lov nr. 341 af 2. juni 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 5, udgår: »og 4«.

2. § 5 affattes således:

»§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Gældende formulering

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- b) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- c) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- e) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,

Lovforslaget

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved gendulejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Stk. 4. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

Gældende formulering

- f) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 4. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 5. Reglen i stk. 4 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-3.

Lovforslaget

Stk. 5. Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 i lov om leje og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 6. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Stk. 7. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Gældende formulering

§ 11. For husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 2 omhandlede enkeltværelser, skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Stk. 3. Nævnet afgør endvidere uenighed om lejerens antennebidrag i henhold til lejelovens kapitel VII A, betaling for varme og lign., herunder uenighed om acontobidrag, betaling for vand efter lejelovens kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag, lejerens ret efter § 29, stk. 3, i lejeloven, om en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig samt om lejeforhøjelser efter lejeloven, således at udlejeren i tilfælde af indsigelse fra lejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet under iagttagelse af de i lejeloven angivne frister for indbringelse for boligretten. I Københavns og Århus Amter afgør huslejenævnet herudover uenighed om anvendelsen af indestående på en boligmiljøkonto for ejendommen og om ansættelse af vagtselskab eller installation af dørtelefon efter § 79 e i lov om leje.

§ 15 a. Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i en tidsbestemt lejeaftale, der indgås efter den 14. april 1991 og udløber senest den 31. december 1995, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed i en ejendom, der pr. 15. april 1991 alene består af denne beboelseslejlighed, jf. dog stk. 2. Det er dog en betingelse, at lejligheden tidligere har været beboet af udlejeren, eller at det godtgøres, at lejligheden er erhvervet med egen beboelse for øje, eller at udlejeren som panthaver har erhvervet den som et led i retsforfølgning mod ejendommen.

Lovforslaget

Stk. 8. Reglen i stk. 7 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-6.«.

3. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

4. § 15, stk. 3, ophæves, og stk. 4, der bliver stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 3, i lejeloven, uenighed om hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.«.

5. § 15 a, stk. 1-3, ophæves.

Gældende formulering

Stk. 2. Ejeren af en ejendom, der pr. 15. april 1991 ikke indeholder flere lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, kan tilsvarende anvende bestemmelsen i stk. 1 for den lejlighed i ejendommen, som han selv har beboet.

Stk. 3. Som en ejendom anses i stk. 1 og 2 ud over de i § 4 a nævnte ejendomme flere ejendomme, der ejes af samme ejer, og som er opført kontinuerligt, som en samlet bebyggelse.

Stk. 4. Reglerne i §§ 5-14 kan endvidere fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Stk. 6. Lejeforhøjelse for de af stk. 1, 2, 4 og 5 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

Stk. 7. Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1, 2, 4 eller 5 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

Stk. 3. Opsætning eller forbedring af antenneanlæg efter § 46 f i lov om leje og forhøjelse af antennebidrag som følge heraf betragtes som en forbedring og forbedringsforhøjelse som nævnt i stk. 1.

§ 25 a, stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, 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 gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse. § 23, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Lovforslaget

Stk. 4-7 bliver herefter stk. 1-4.

6. I § 15 a, stk. 4, der bliver stk. 1, udgår: »endvidere«, i § 15 a, stk. 6, der bliver stk. 3, ændres »stk. 1, 2, 4 og 5« til: »stk. 1 og 2«, og i § 15 a, stk. 7, der bliver stk. 4, ændres »stk. 1, 2, 4 eller 5« til: »stk. 1 eller 2«.

7. § 23, stk. 3, ophæves.

8. I § 25 a, stk., 2, og § 26, stk. 1, udgår begge steder sidste pkt.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejer om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. § 23, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 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 udlejer 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, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, 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 udlejer forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse. § 23, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

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

9. I § 25 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, jf. § 73 i lov om leje, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.«.

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

Gældende formulering

§ 29 f. Huslejenævnet træder i stedet for boligretten og byfornyelsesnævnet i de i kapitlerne VIII, VIII A og X i lov om leje nævnte tilfælde. Huslejenævnet skal endvidere på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3 eller stk. 6-8, i lov om leje er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

§ 35. I hver kommune, hvor reglerne i kap. II-V gælder, nedsættes et eller flere huslejenævn.

Stk. 2. Formanden beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten.

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med huslejeforhold. Tvivl om, hvilke foreninger der kan afgive indstilling, afgøres af by- og boligministeren.

Stk. 4. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 6. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år.

Stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 62 finder tilsvarende anvendelse.

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

Lovforslaget

10. § 29 f ophæves.

11. § 35, *stk. 1*, affattes således:

»I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.«

12. I § 36, *stk. 2, 1. pkt.*, indsættes efter »overpræsidenten«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

13. I § 36, *stk. 3, 1. pkt., og 4, 1. pkt.*, ændres »grundejerforeninger« til: »udlejerforeninger«, og i *stk. 3* ophæves sidste pkt.

14. I § 36, *stk. 6*, indsættes som 2. pkt.: »Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.«

15. I § 37, *stk. 4*, ændres »§ 62« til: »§ 61«.

16. I § 39, *stk. 1*, indsættes som sidste pkt.:

»Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

Gældende formulering

§ 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. 4. Klageren afkræves et gebyr på 106 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Gebyret tilfalder kommunen. Gebyret er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 54. Grundejernes Investeringsfond forvalter de lejeforhøjelser, der er bundet i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967, samt midler, der er bundet i medfør af § 18 b og § 63 a i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af by- og boligministeren.

§ 55. De beløb, der er indbetalt til fonden i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967 vedrørende et regnskabsår, bindes for en periode af 15 år, regnet fra regnskabsårets udløb. Ved periodens udløb tilbagebetales de for et regnskabsår indbetalte beløb over 10 år med lige store andele hvert år.

Stk. 2. Fonden udsteder beviser for modtagne indbetalinger. Indskyderen kan ikke sælge, pantsætte eller på anden måde råde over beviset. Så længe et beløb er bundet, kan det heller ikke gøres til genstand for udlæg eller udpantning.

Lovforslaget

17. I § 44, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.:

»Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles til-ladelse, skal sag dog indbringes inden 4 uger.«.

18. I § 44, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »by- og boligministeren«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

19. I § 44, stk. 4, ændres i 1. pkt. »gebyr« til: »be-løb«, og i 2. og 3. pkt. ændres »Gebyret« til: »Be-løbet«.

20. I § 54, stk. 1, udgår: »lejeforhøjelser, der er bundet i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967, samt«.

21. §§ 55, 55 a og 55 b ophæves.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 55 a. Har en indskyder efter 1. januar 1984 på en eller flere af sine ejendomme afholdt udgifter, der kan fradrages efter § 19, kan indskyderen kræve frigivelse af bundne beløb. Det er dog en betingelse for frigivelse, at det dokumenteres, at indestående beløb på de berørte ejendommers vedligeholdelseskonto efter §§ 18 og 18 b er opbrugt, og at beboerrepræsentanterne eller lejerne underrettes herom.

Stk. 2. Det frigivne beløb kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen har indbragt en sag for huslejenævnet vedrørende anvendelse af indestående beløb på ejendommens vedligeholdelseskonto efter §§ 18 og 18 b, jf. § 22, stk. 1.

Stk. 3. Resterende bundne beløb udbetales efter § 55, stk. 1, 2. pkt., idet der dog sker nedrundning af resterende beløb indbetalt vedrørende et regnskabsår til nærmeste hele kronebeløb deleligt med det resterende antal udbetalingsår.

§ 55 b. Ved indskyderens død, konkurs eller tvangsakkord eller i tilfælde af et boligselskabs afvikling kan boet kræve de bundne beløb frigivet.

Stk. 2. En indskyder, der har en konto, hvor saldoen pr. 1. januar ikke overstiger 10.000 kr., får indestændet udbetalt ved førstkommende renteudbetaling.

§ 56. Indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb indbetalt i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967 udbetales en gang årligt. Renten af beløb, der er bundet efter § 18 b i denne lov og § 63 a i lov om leje, tilskrives kontoen en gang årligt.

§ 57. De indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, skal til enhver tid være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkreditinstitutter.

22. § 56, 3. pkt., ophæves.

23. I § 57 ændres »realkreditinstitutter« til: »realkredit«.

Gældende formulering

Stk. 3. Forrentning af beløb, som investeringsfonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, som svarer til renten på kontantlån ydet i en serie med en løbetid på 10 år i realkredit i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligstyrelsen.

§ 61. Af sine renteindtægter kan fonden foretage kapitalindsat i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 3 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinier fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinier for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 10 pct. af fondens renteindtægter for det pågældende år.

Stk. 3. Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 106, stk. 5, og § 111, stk. 3, i lov om byfornyelse.

Lovforslaget

24. I § 60, stk. 3, sidste pkt., ændres »boligstyrelsen« til: »by- og boligministeren«.

25. Efter § 60 indsættes:

»§ 60 a. By- og boligministeren kan efter indstilling fra fondens bestyrelse godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end de, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.«.

26. I § 61, stk. 1, sidste pkt., ændres »10« til: »20«, og i stk. 3 ændres »§ 106, stk. 5« til: »§ 106, stk. 4«.

Gældende formulering

§ 62. Opstår der ved fondens virksomhed tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb endnu ikke tilbagebetalte indskud.

Stk. 2. Medmindre bestyrelsen med tilslutning af boligministeren og finansudvalget træffer anden bestemmelse, fordeles eventuelt overskud ved fondens ophør forholdsmæssigt blandt de indskydere, der har indbetalt beløb, som ikke er tilbagebetalt i medfør af § 55 b.

§ 37. Lejeren har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Udlejer kan stille krav om, at lejeren foretager retablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifterne. Lejeren skal underrette udlejeren senest 4 uger, før indretningen finder sted.

§ 63. Leverer udlejeren fælles programsignaler i ejendommen, kan udlejeren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler i ejendommen til ophør.

§ 94. Ved fraflytning gennemføres et syn af boligen, hvorunder omfanget af lejerens forpligtelser efter § 25, stk. 4, og § 26 fastlægges. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel. Syn kan undlades, såfremt der ikke agtes fremsat krav imod lejeren om betaling af istandsættelsesudgifter.

§ 97, *stk. 2.* Formanden beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Formanden må ikke have særlig tilknytning til grundejer-, bolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendoms-handler.

Lovforslaget

27. I § 62, *stk. 1*, ændres »endnu ikke tilbagebetalte indskud« til: »indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje«.

28. § 62, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra by- og boligministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.«

§ 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 91 af 11. februar 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 37 udgår »senest 4 uger«.

2. I § 63 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Uenighed om overholdelse af varslingsfristen i *stk. 1* afgøres af beboerklagenævnet.«

3. I § 94, *stk. 1*, indsættes efter 3. pkt.: »Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet.«

4. I § 97, *stk. 2*, indsættes efter »overpræsidenten«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

Gældende formulering

§ 98, stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 62 finder tilsvarende anvendelse.

§ 102. Indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager skal betales et gebyr på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Loven gælder ikke for ejendomme, som tilhører almenyttige boligselskaber, der er godkendt i medfør af lov om boligbyggeri.

Stk. 7. Bestemmelserne i stk. 1-2 og stk. 6, gælder ikke for andelsboligforeninger, der er omfattet af kapitel 10 i lov om boligbyggeri.

Stk. 5. Den del af indeksslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånet, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-4.

Stk. 7. Uanset reglerne i stk. 2-4 kan en andels-haver ved overdragelsen beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri og finansieret med indeksslån.

Lovforslaget

5. I § 98, stk. 4, ændres »§ 62« til: »§ 61«.

6. I § 102, stk. 1, ændres »gebyr« til: »beløb«.

§ 4

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovekændtgørelse nr. 164 af 9. marts 1998, som ændret ved § 3 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Loven gælder ikke for ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, der er godkendt i medfør af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller tidligere love om boligbyggeri.«.

2. I § 2, stk. 7, indsættes efter »lov om boligbyggeri«: »eller kapitel 11 a eller kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

3. § 5, stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Den del af indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-4.«.

4. I § 5, stk. 7, indsættes efter »lov om boligbyggeri«: »eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«.

Gældende formulering

Stk. 6. Har foreningen optaget indekslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indekslån, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af indekslån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.

§ 7 a. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, f.eks. fra et eksternt fællesantenneanlæg, fra et såkaldt byanlæg eller fra det offentlige telenet (hybridnet), kan udgifterne nævnt under nr. 1-7 ikke indeholdes i boligafgiften. Foreningen kan udarbejde et budget på baggrund af enten de faktiske udgifter på budgetteringstidspunktet eller de forventede udgifter, hvor følgende poster kan medtages:

- 1) Udgifter til passende forrentning og afskrivning m.v. vedrørende fællesantenneanlæg, kollektiv dekoder samt oprettelses- og tilslutningsafgifter.
- 2) Telestyrelsesgebyr.
- 3) Løbende afgifter.
- 4) Tv-antenneforsikring.
- 5) Internt tv.
- 6) Ophavsretlige afgifter.
- 7) Udgifter til administration med et beløb, der svarer til 3 pct. af de under nr. 1-6 nævnte udgifter, dog højst 62 kr. pr. lejemål pr. år, jf. stk. 2.

Stk. 2. Et eventuelt over- eller underskud skal reguleres over det følgende regnskabsår.

Stk. 3. Det i stk. 1, nr. 7, nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Lovforslaget

5. § 6, stk. 6, affattes således:

»*Stk. 6.* Har foreningen optaget indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.«.

6. § 7 a affattes således:

»§ 7 a. Afholder andelsboligforeningen udgifter til eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller til programforsyning udefra, kan disse udgifter ikke indeholdes i boligafgiften. Af boligafgiftsopkrævningen eller -kvitteringen skal størrelsen af boligafgiften og antennebidraget fremgå.«.

Gældende formulering

§ 7 b. Udgifterne efter § 7 a fordeles mellem samtlige boligandelsnavere med lige store beløb. Af boligafgiftsopkrævningen eller -kvitteringen skal fremgå størrelsen af boligafgiften og antennebidraget. I ejendomme, hvor andelshaveren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte andelshaver dog kun betale for de programmer, andelshaveren har adgang til.

Stk. 2. Den enkelte andelshaver kan fravælge programmer/programpakker inden for ny programforsyning i ejendommen, såfremt stigningen i antennebidraget som følge af den ny programforsyning sammen med de øvrige stigninger i en 2-årig periode forud for beslutning om ny programforsyning overstiger 180 kr. om året for den enkelte andelsbolig. Anmodning om fravalg skal fremsættes i tilknytning til, at der træffes beslutning om ny programforsyning i foreningen.

Stk. 3. Det i stk. 2 nævnte beløb er opgjort i 1995-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om satsreguleringsprocent. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 4. I forbindelse med beslutning om ny programforsyning, som medfører en stigning på over 180 kr. om året for den enkelte andelsbolig som nævnt i stk. 2, skal andelsboligforeningen skriftligt oplyse andelshaveren om stigningens størrelse, og hvordan den er beregnet, samt oplyse om andelshaverens adgang til at kræve fravalg inden for den ny forsyning. Såfremt foreningens fællesantenneanlæg ikke giver mulighed for individuel frakobling og derfor skal ombygges, hvis en andelshaver anmoder om fravalg efter stk. 2, skal andelsboligforeningen endvidere oplyse om størrelsen af de udgifter, som vil være forbundet med en ombygning af anlægget. Underretningen efter 1. og 2. pkt. skal indeholde angivelse af, hvornår og hvordan andelshaverens anmodning om fravalg fremsættes.

Lovforslaget

7. § 7 b ophæves.

§ 5

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 855 af 25. november 1999 foretages følgende ændring:

Bilag til f. t. l. vedr. leje og forskellige andre love

Gældende formulering

For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for boligretten efter § 49 i den pågældende lov.

§ 2. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, stk. 3, § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere, eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år, har ladet arbejder udføre for ejerens regning, jfr. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Lovforslaget

1. I § 11, stk. 2, 3. pkt., ændres »boligretten« til: »huslejenævnet«.

§ 6

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme nr. 610 af 12. december 1984, som ændret ved lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »boligministeren« til: »by- og boligministeren«, og »Boligministeren« ændres til: »By- og boligministeren«.

2. § 2, stk. 1, affattes således:

»Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.«.

3. § 2, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, stk. 3, § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere, eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år, har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.«.

Gældende formulering

Stk. 3. Såfremt Grundejernens Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 2 a. For ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse, kan der på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde træffes beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, træffes beslutningen af huslejenævnet. I andre kommuner træffes beslutningen af det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn.

Stk. 1. For ejendomme, der er omfattet af reglerne i kapitel 10 i lov om byfornyelse, kan der på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde træffes beslutning om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, træffes beslutningen af huslejenævnet. I andre kommuner træffes beslutningen af det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornyelsesnævn.

Lovforslaget

4. Efter § 2, stk. 3, indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at ejendommen er mangelfuld, at udlejeren tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejeren herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldført de nævnte vedligeholdelsesarbejder.«.

5. I § 2 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »kan der« til: »kan huslejenævnet« og »træffes« ændres til: »træffe«.

6. § 2 a, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

Gældende formulering

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet henholdsvis byfornyelsesnævnet fastsatte frist i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang inden for de sidste to år har ladet arbejder udføre for ejerens regning i henhold til § 175, stk. 4, i lov om byfornyelse, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet henholdsvis byfornyelsesnævnet.

Stk. 3. Såfremt Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet henholdsvis byfornyelsesnævnet. Huslejenævnet henholdsvis byfornyelsesnævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, hvorvidt ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 3. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, træffer boligretten afgørelse efter § 2, stk. 1, i en af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne anlagt sag. Afgørelsen træffes ved dom.

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at boligretten kan træffe afgørelse efter stk. 1, at ejendommen er mangelfuld, at udlejerens tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejerens herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldført de nævnte vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 1. Et huslejenævns eller et byfornyelsesnævns beslutning eller en dom om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i denne lov.

Stk. 2. Afgørelser om tvungen administration skal meddeles boligministeren. Er beslutningen truffet ved dom, jfr. § 3, stk. 1, skal meddelelse tillige gives til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Huslejenævnet, byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Lovforslaget

7. I § 2 a, stk. 2, 1. og 2. pkt., og stk. 3, 1. og 2. pkt., udgår: »henholdsvis byfornyelsesnævnet«.

8. § 3 ophæves.

9. I § 4, stk. 1, udgår: »eller et byfornyelsesnævns« og »eller en dom«.

10. I § 4, stk. 2, ophæves 2. pkt., og i 3. pkt. udgår: », byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen«.

Gældende formulering

§ 6. Huslejenævnet eller kommunalbestyrelsen fastsætter efter aftale med administrator en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

Stk. 1. Huslejenævnet, byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jfr. dog § 6, er udført og betalt og administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af loven, jfr. § 1.

Stk. 2. Ejers en ejendom af en kommune, i hvilken reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, træffes afgørelsen efter stk. 1 af boligministeren.

§ 17. Huslejenævnets afgørelser i henhold til denne lov kan indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Byfornyelsesnævnets afgørelser i henhold til denne lov kan indbringes for boligretten. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

§ 18. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

Lovforslaget

11. I § 6 udgår: »eller kommunalbestyrelsen«.

12. I § 16, *stk. 1, 1. pkt.*, udgår: », byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen«.

13. § 16, *stk. 2*, ophæves.

14. § 17, *2. pkt.*, ophæves.

15. § 18 ophæves.

§ 7

I lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 17. august 1999, som ændret ved § 4 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

Gældende formulering

§ 53. I kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, indbringes spørgsmål, der efter §§ 49-52 kan indbringes for huslejenævnet, for byfornyelsesnævnet.

§ 101, stk. 2. Vil udlejer ikke godkende lejerens afvisning af gennemførelse af arbejder efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter, at lejerens afvisning er kommet frem til udlejer, såfremt udlejer fastholder kravet om gennemførelse af arbejderne. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for byfornyelsenævnet. Såfremt udlejer ikke gives medhold, kan lejeforhøjelse for de af udlejer gennemførte arbejder i den omhandlede bolig ikke gennemføres over for den lejer, der har afvist arbejderens gennemførelse, jf. stk. 1, 1. pkt. Ved genudlejning finder § 112, stk. 1, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.

§ 109, stk. 2. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, kan ansøgningen først indsendes efter udløbet af den i § 114, stk. 2, angivne frist på 6 uger. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, kan ansøgningen først indsendes efter udløbet af fristen for klage over huslejenævnets afgørelse, jf. § 25 b, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, kan ansøgningen for lejemål omfattet af 2. pkt. først indsendes efter udløbet af fristen for klage over byfornyelsesnævnets afgørelse, jf. § 59 b, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 3. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 3, i lov om leje.

Lovforslaget

1. § 53, § 101, stk. 2, 2. pkt., § 109, stk. 2, 3. pkt., § 109, stk. 3, 2. pkt., og § 114, stk. 1, 3. pkt., ophæves.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 114. Klage over lejeforhøjelse efter § 105 kan indbringes af den enkelte lejer for huslejenævnet. Det samme gælder klage over, at den af lejer skriftligt accepterede aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder ikke opfylder vilkårene i § 100, samt klage over, at de i medfør af § 123 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt ved gennemførelse af aftalen. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for byfornyelsesnævnet.

Stk. 2. For private udlejningsboliger skal kommunalbestyrelsen, såfremt lejen efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger det lejedes værdi, indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 3 år gør bekendtgørelsen af beslutning efter § 12, stk. 1, for huslejenævn henholdsvis boligret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi. Dette gælder ligeledes, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at lejen ved genudlejning, der er foretaget inden for samme periode, overstiger det lejedes værdi.

Stk. 2. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 1, som er udlejet til såvel beboelse som erhvervs-mæssige formål, skal ansøgning om tilsagn om tilskud vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje. Afgørelsen, jf. 1. og 2. pkt., må på ansøgnings-tidspunktet ikke være mere end 6 måneder gammel.

Stk. 3. For lejemål omfattet af § 96, stk. 1, nr. 2-4, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om leje. Afgørelsen, jf. 1. og 2. pkt., må på ansøgningstidspunktet ikke være mere end 6 måneder gammel.

2. I § 60, stk. 2, udgår: »henholdsvis boligret«.

3. § 108, stk. 2, 2. pkt., ophæves, og i 3. pkt. udgår: », jf. 1. og 2. pkt.,«.

4. § 108, stk. 3, 2. pkt., ophæves, og i 3. pkt. udgår: », jf. 1. og 2. pkt.,«.

Gældende formulering

Stk. 3. Klage over byfornyelsesnævnets henholdsvis huslejenævnets afgørelser efter § 59 b, stk. 1-3, i lov om leje eller § 25 b, stk. 1-3, i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene sker efter reglerne i § 59 b, stk. 5, i lov om leje og § 25 b, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal for byfornyelsesnævnet indbringe spørgsmål om overtrædelse af de i stk. 3 nævnte planer, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at bygningens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Endvidere kan uenighed om bygningsejerens opfyldelse af de i stk. 3 nævnte planer af mindst 1/4 af lejerne eller i ejendomme med beboerrepræsentation efter lov om leje af beboerrepræsentanterne i den pågældende ejendom indbringes for byfornyelsesnævnet. Hvis ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal indbringelse efter 1. og 2. pkt. dog ske for huslejenævnet. § 22, stk. 3, i lov om midlertidig boligregulering finder tilsvarende anvendelse ved byfornyelsesnævnets eller huslejenævnets afgørelse af, om de i stk. 3 nævnte planer er overholdt. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 60 finder anvendelse på Grundejernes Investeringsfonds gennemførelse af arbejder, der er omfattet af de i stk. 3 nævnte planer.

§ 6. Forslag til revision af denne lov fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1999-2000.

Lovforslaget

5. I § 114, stk. 3, udgår: »byfornyelsesnævnets henholdsvis«.

6. I § 175, stk. 4, ændres i 1. og 2. pkt. »byfornyelsesnævnet« til: »huslejenævnet«, 3. pkt. ophæves, og i 4. pkt. udgår: »byfornyelsesnævnets eller«.

§ 8

I lov nr. 306 af 17. maj 1995 om ændring af lov om leje, lov om boligbyggeri, lov om boliger for ældre og personer med handicap og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Revision af reglerne om udgifter til fællesantennener m.v.), som ændret ved § 1 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 6 ophæves.

§ 9

I lov nr. 361 af 14. juni 1995 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri (Forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter), som ændret ved § 2 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

Gældende formulering

§ 5. Forslag til revision af reglerne i denne lov fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1999-2000.

§ 3. Forslag til revision af § 1, nr. 1-4, fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1999-2000.

Lovforslaget

1. § 5 ophæves.

§ 10

I lov nr. 461 af 12. juni 1996 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.), som ændret ved § 3 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 3 ophæves.

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).

Folketingsåret 1981-82:

Sp. 63, 710.

A 53.

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 1982-83:

Sp. 1570, 1734, 3248, 3753.

A 1181, B 783, C 175.

Loven stadfæstet 22. december 1982.

(Lovtidende nr. 706).

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 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.

Folketingsåret 1984-85:

Sp. 374, 883, 3606, 3895.

A 617, B 189, C 105.

Loven stadfæstet 19. december 1984.

(Lovtidende nr. 618).

Sp. 1860, 2990.

A 1341.

Sp. 1861, 2991.

A 1365.

Folketingsåret 1985-86:

Sp. 5475.

Sp. 6920, 7341, 11007, 12260.

Loven stadfæstet 4. juni 1986.

(Lovtidende nr. 300).

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 1987-88:

Sp. 5282, 3633, 6465, 9484.

B. 619.

Sp. 6896, 9070.

A 4341.

Sp. 7593, 9088.

A 4505.

Sp. 9741.

A 5237.

Folketingsåret 1988-89:

Sp. 98, 397, 3588, 4323.

A 541, B 325 og 533, C 403.

Loven stadfæstet 21. december 1988.

(Lovtidende nr. 828).

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A 557, B 327 og 537, C 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988.

(Lovtidende nr. 831).

Sp. 6248, 7269, 10161, 10948.

A 4815, B 1441 og 2239, C 1175.

Loven stadfæstet 7. juni 1989.

(Lovtidende nr. 365).

Sp. 10986.

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).

Sp. 6096, 6398, 6790, 7246.

A 6411, B 1465, C 1687.

Loven stadfæstet 6. juni 1991.

(Lovtidende nr. 378).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 777, 1381, 4140, 4568.

A 1225, B 141, C 181.

Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 934).

Sp. 9623, 10046, 10304.

A 6633.

(Lovtidende nr. 380).

Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.

A 6721, B 2575, C 1349.

Loven stadfæstet 24. juni 1992.

(Lovtidende nr. 475).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 3185, 3448, 3816, 4153.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1048).

Sp. 7016, 7573, 8629, 9020.

A 8003, B 1171, C 1165.

Loven stadfæstet 6. maj 1993.

(Lovtidende nr. 254).

Folketingsåret 1993-94:

Sp. 539, 764, 4176, 4377.

A 385, B 401, C 423.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1070).

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009, B 277, C 135.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1072).

Sp. 2281, 3438, 7901, 8321.

A 1711, B 629, C 639.

Loven stadfæstet 6. april 1994.

(Lovtidende nr. 221).

Sp. 9296, 9490, 11498, 12301.

A 8335, B 1507, 1849, C 1359.

Loven stadfæstet 1. juni 1994.

(Lovtidende nr. 418).

Sp. 8542, 9242, 10916, 11724, 11951.

A 7847, B 1271, 1715, 1731, C 1235.

Loven stadfæstet 1. juni 1994.

(Lovtidende nr. 419).

Folketingsåret 1994-95:

Sp. 1705, 2184, 3850, 4066.

A 1140, B 264, C 249.

Loven stadfæstet 29. marts 1995.

(Lovtidende nr. 204).

Sp. 2536, 2872, 4698, 4961.

A 1912, B 434, C 362.

Loven stadfæstet 17. maj 1995.

(Lovtidende nr. 306).

Sp. 3366, 3784, 5952, 6061.

A 2174, B 612, C 451.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 360).

Sp. 3646, 3942, 5957, 6062.

A 2364, B 644, 723, C 459.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 361).

Sp. 4749, 5252, 6082, 6216.

A 3013, B 670, C 489.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 362).

Sp. 4872, 5210, 6294, 6487.

A 3438, B 947, 956, 1054, C 532.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 371).

Folketingsåret 1995-96:

Sp. 181, 502, 1896, 2238.

A 1308, B 59, 235, C 160.

Loven stadfæstet 20. december 1995.

(Lovtidende nr. 1065).

Sp. 731, 1099, 1897, 1970.

A 1752, B 54, C 123.

Loven stadfæstet 20. december 1995.

(Lovtidende nr. 1066).

Sp. 2118, 2371, 5841, 5993.

A 2968, B 506, C 447.

Loven stadfæstet 22. maj 1996.

(Lovtidende nr. 386).

Sp. 6217, 6535, 7082.

A 5215, B 1021.

Sp. 7383, C 914.

Loven stadfæstet 12. juni 1996

(Lovtidende nr. 460).

Sp. 5455, 5795, 7115, 7395.

A 4783, B 971, C 808.

Loven stadfæstet 12. juni 1996.

(Lovtidende nr. 485).

Folketingsåret 1996-97:

Sp. 653, 1809, 2102.

A 1054, 1084, B 61, C 53.

Loven stadfæstet 11. december 1996.

(Lovtidende nr. 1048).

Sp. 3039, 4879, 5006.

A 2700, 2717, B 408, 417, C 310.

Loven stadfæstet 2. april 1997.

(Lovtidende nr. 230).

Sp. 5292, 7992, 8293.

A 4294, 4324, B 1341, C 702.

Loven stadfæstet 10. juni 1997.

(Lovtidende nr. 382).

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 1060, 2018, 2228.

A 1150, 1197, B 51, 76, 106, C 74.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 970).

Sp. 1142, 2017, 2236.

A 1199, 1244, B 43, 73, C 82.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 980).

Folketingsåret 1997-98 (2. samling):

Sp. 944, 2013, 2092.

A 1434, 1437, B 214, C 354.

Loven stadfæstet 26. juni 1998.

(Lovtidende nr. 397).

Folketingsåret 1998-99:

Sp. 222, 1825, 2049.

A 120, 129, B 28, 107, C 46.

Loven stadfæstet 16. december 1998.

(Lovtidende nr. 899).

Folketingsåret 1999-2000:

Sp. 594, 2226, 2334.

A 966, 1026, B 113, C 103.

Loven stadfæstet 20. december 1999.

(Lovtidende nr. 934).

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 1896-87:

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 2101, C 735.

Loven stadfæstet 10. juni 1987.
(Lovtidende nr. 377).

Folketingsåret 1988-89:

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A 557, B 327 og 537, C 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988.
(Lovtidende nr. 831).

Folketingsåret 1989-90:

Sp. 4787, 5457.

Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990-91:

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.

A 1999, B 287.

Loven stadfæstet 16. april 1991.
(Lovtidende nr. 234).

Sp. 6096, 6398, 6790, 7246.

A 6411, B 1465, 1687.

Loven stadfæstet 6. juni 1991.

(Lovtidende nr. 378).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 9623, 10046, 10304.

A 6633.

Loven stadfæstet 20. maj 1992.

(Lovtidende nr. 380).

Sp. 777, 1381, 4140, 4568.

A 1225, B 141, C 181.

Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 931).

Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.

A 6721, B 2575, C 1349.

Loven stadfæstet 24. juni 1992.

(Lovtidende nr. 475).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 3432, 3814, 4152.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1046).

Sp. 3185, 3448, 3816, 4153.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1048).

Sp. 9184, 9779, 11199, 11231.

A 10231, B 2117, C 1527.

Loven stadfæstet 30. juni 1993.

(Lovtidende nr. 443).

Folketingsåret 1993-94:

Sp. 539, 764, 4176, 4377.

A 385, B 401, C 423.

Loven stadfæstet 22. december 1993

(Lovtidende nr. 1070).

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009, B 277, C 135.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1072).

Sp. 2281, 3438, 7901, 8321.

A 1711, B 629, C 639.

Loven stadfæstet 6. april 1994.

(Lovtidende nr. 221).

Sp. 8542, 9242, 10916, 11724, 11951.

A 7847, B 1271, 1715, 1731, C 1235.

Loven stadfæstet 1. juni 1994.

(Lovtidende nr. 419).

Folketingsåret 1994-95:

Sp. 3366, 3784, 5952, 6061.

A 2174, B 612, C 451.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 360).

Sp. 3646, 3942, 5957, 6062.

A 2364, B 644, 723, C 459.

Loven stadfæstet 14. juni 1995.

(Lovtidende nr. 361)

Folketingsåret 1995-96:

Sp. 180, 487, 1896, 1970.

A 1292, B 53, C 121.

Loven stadfæstet 20. december 1995

(Lovtidende nr. 1064).

Sp. 731, 1099, 1897, 1970.

A 1752, B 54, C 123.

Loven stadfæstet 20. december 1995.

(Lovtidende nr. 1066).

Sp. 1647, 1911, 2130, 2350.

A 2605, B 250, C 279.

Loven stadfæstet 20. december 1995.

(Lovtidende nr. 1069).

Sp. 6217, 6535, 7082, 7383.

A 5215, B 1021, C 914.

Loven stadfæstet 12. juni 1996.

(Lovtidende nr. 460).

(se gul seddel i kladden)

Loven stadfæstet 12. juni 1996.

(Lovtidende nr. 461).

Folketingsåret 1996-97:

Sp. 3039, 4879, 5006.

A 2700, 2717, B 408, 417, C 310.

Loven stadfæstet 2. april 1997.

(Lovtidende nr. 230).

Folketingsåret 1997-98:

Sp. 1060, 2018, 2228.

A 1150, 1197, B 106, C 74.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 970).

Folketingsåret 1998-99:

Sp. 222, 1825, 2049.

A 120, 129, B 28, 107, C 46.

Loven stadfæstet 16. december 1998.

(Lovtidende nr. 899).

Sp. 3353, 6811, 7130.

A 3481, 3482, B 763, 1199, C 722.

Loven stadfæstet 2. juni 1999.

(Lovtidende nr. 341).

Sp. 3975, 5827, 5974.

A 3877, 3881, B 493, C 493

Loven stadfæstet 12. maj 1999.

(Lovtidende nr. 280).

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om leje af almene boliger.*Folketingsåret 1997-98:*

Sp. 926, 2021, 2232.

A 712, 763, B 62, 77, 97, C 54.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 968).

Folketingsåret 1998-99:

Sp. 222, 1825, 2049.

A 120, 129, B 28, 107, C 46.

Loven stadfæstet 16. december 1998.

(Lovtidende nr. 899).

Til lovforslag nr. L 226. Skriftlig fremsættelse (22. marts 2000)

By- og boligministeren (Jytte Andersen) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love (Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantennen og Grundejernes Investeringsfond)
(Lovforslag nr. L 226).

Lovforslaget fremsættes med udgangspunkt i de områder, hvor der er et lovbestemt krav om fremsættelse af forslag til revision i folketingsåret 1999-2000.

I forlængelse af behandlingen af lovforslaget er det regeringens hensigt at nedsætte en ekspertgruppe med det formål at færdiggøre Lejelovskommissionens skitse til en modereret lejefastsættelsesmodel. Ekspertgruppen skal således analysere, gennemarbejde og vurdere skitsen til en modereret model med henblik på, at der foreligger en fuldt beskrevet model, som herefter kan indgå i regeringens kommende drøftelser vedrørende indholdet i en kommende lejelovsrevision.

På baggrund af en række hørings svar til et forslag om indbringelse af husordenssager for huslejenævn, indeholder lovforslaget ikke et forslag herom, idet der er behov for en mere indgående vurdering af spørgsmålet om huslejenævnenes kompetence i forhold til domstolene på hele det lejeretlige område, dvs. såvel med hensyn til husordenssager som andre lejesager. Der vil derfor blive nedsat en arbejdsgruppe med det formål at foretage en samlet gennemgang og vurdering af ordningen med huslejenævn på det lejeretlige område. Det er hensigten, at der skal fremsættes et lovforslag om disse spørgsmål i næste folketings samling.

Lovforlaget har følgende indhold:

1. Ændringer af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse efter det lejedes værdi for gennemgribende forbedrede lejemål.

Det foreslås at præcisere sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse med det formål at skabe større ensartethed i huslejenævnspraksis.

Det foreslås, at værdien af de forbedringer, udlejereren i sin tid gennemførte for at komme ind i ordningen, skal bevares som betingelse for at opretholde den særlige lejefastsættelse.

Beløbskravene (170.000 kr./1.500 kr. pr. m²) foreslås reguleret efter nettoprisindeks. Hermed fastholdes niveauet for den forbedring, som skal være udført for at være omfattet af ordningen.

Der foreslås en pligt for udlejereren til at indhente en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af lejens størrelse i de situationer, hvor lejeren ønsker at bytte lejligheden, men hvor størrelsen af den fremtidige leje ikke kendes, fordi udlejereren vil modernisere lejligheden og fastsætte lejens størrelse efter § 5, stk. 2. Lejeren skal herefter orientere den husstand, som lejeren vil bytte med, om den fremtidige leje, hvis byttet ønskes gennemført.

2. Udbredelse af ordningen med huslejenævn som tvisteinstans til hele landet.

Det foreslås at indføre huslejenævn i alle kommuner. Herved får lejere og udlejere i uregulerede kommuner ligesom parterne i regulerede kommuner adgang til at få prøvet tvister på en hurtig, nem og billig måde.

3. Revision af reglerne om betaling for fællesantenne med henblik på at forenkle reglerne.

De komplicerede regler om betaling for fællesantennen foreslås forenklet gennemgribende, idet det i højere grad overlades til parterne at

træffe aftale vedrørende antenneforholdene i ejendommen.

4. Revision og modernisering af reglerne om Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslås at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for med godkendelse af by- og boligministeren at tage nye opgaver op for at sikre en god vedligeholdelse og forbedring af den private udlejningssektor, samtidig med at fonden får mulighed for aktivt at medvirke til udvikling og implementering af bypolitiske initiativer, som berører sektoren.

Indførelse af huslejenævn i samtlige kommuner skønnes med betydelig usikkerhed at medføre en årlig kommunal mindreudgift på 0,8 mill. kr. i 2001-2003 som følge af indførelsen af beta-

ling for indbringelse af sager for huslejenævnet. Herudover vil forslaget ikke få økonomiske konsekvenser for det offentlige. De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Forslaget om betaling for fællesantenne vil medføre en vis administrativ lettelse for udlejer.

Herudover skønnes lovforslaget ikke at have erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser. Det undersøges, om forslagene vedrørende GI indeholder EU-retlige aspekter.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.