

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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