

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

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

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

Til nr. 6

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

Til nr. 7

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

Til § 2

Til nr. 1, 2, 4 og 5

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

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

Til nr. 3 og 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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