

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

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

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

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

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

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

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

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

Til nr. 7

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

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

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

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

Til nr. 8

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

Til § 3

Til nr. 1 og 2

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

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

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

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

Retsafgiften revideres ved ændring af retsafgiftsloven.

Til § 4

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