

## Bilag til bet. o. lovf. vedr. leje m.m.

stemt, at huslejenævnet efterfølgende kun kan ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Foreningen spørger i denne forbindelse, hvorledes der skal forholdes, hvis der, efter at forhåndsgodkendelse er givet, og inden forbedringslejeforhøjelse er gennemført, varsles omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Jeg skal hertil først bemærke, at der i bemærkningerne til lovforslaget er givet eksempler på, hvad der vil kunne anses at være »ændrede forhold«.

Jeg har på ingen måde anset, at disse eksempler skulle være en udtømmende fastlæggelse af begrebet, men alene en angivelse af, på hvilket niveau »ændrede forhold« skal betragtes.

Jeg mener da også, at dette med størst mulig tydelighed fremgår af den anvendte formulering.

I den række af forhold, som ikke er nævnt blandt eksemplerne, er det min opfattelse at et forhold som en »mellemliggende« lejeforhøjelse i vid udstrækning vil indgå.

Det er således i forslaget bestemt, at huslejenævnet skal tage stilling til »størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres«. Det er således udtrykkeligt fastsat, at det ikke alene er lejeforhøjelsens størrelse, der skal vurderes, men i høj grad også størrelsen af den lejeforhøjelse, *der vil kunne gennemføres*. Hermed forstås – naturligvis – i forhold til lejelovgivningens lejereguleringsbestemmelser i deres helhed.

Dette er uddybet i bemærkningerne til lovforslaget.

Samtidig bygger ordningen på det princip, at det er ved forhåndsgodkendelsen, den egentlige afgørelse træffes.

Grundlaget for en efterfølgende vurdering må derfor i sagens natur være identisk med det grundlag, hvorpå forhåndsgodkendelse blev givet, og dermed også omfatte en vurdering af lejeforhøjelsen i forhold til det lejedes værdi.

Jeg mener således, at det er en konsekvens af ovennævnte, at såfremt der gennemføres en »mellemliggende« omkostningsbestemt lejeforhøjelse, som bringer lejeniveauet tættere på det lejedes værdi og dermed maksimum, vil en sådan ændring af lejen være et ændret forhold, som vil kunne begrunde nedsættelse af den

samlede lejeforhøjelse, i det omfang lejen ved den kommende forbedringsforhøjelse vil overstige det lejedes værdi.

Spørgsmålet om, i hvilket omfang huslejenævnen skal påse, om lejen efter forhøjelsen overstiger det lejedes værdi, mener jeg således er løst allerede ved den foreslåede formulering.

*Ad bestemmelsen om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser sammenholdt med lovforslag nr. L 206 om statstilskud til forbedringsarbejder*

Det fremgår, at foreningen er lidt usikker på, hvorledes en forbedringsforhøjelse skal beregnes, hvis det fremsatte lovforslag om statstilskud til forbedringsarbejder m.v. i helårsboliger (L 206) bliver vedtaget.

Hertil kan jeg oplyse, at efter den foreslåede § 2, nr. 3, i L 206 er det den enkelte lejer selv, der har ansvaret for at søge om tilskud til sin lejlighed. Meningen er, at forbedringsudgiften skal reduceres for den enkelte lejlighed med det bevilgede tilskud til netop denne lejlighed, således at kun de lejere, der søger og får tilskud, får en reduceret lejeforhøjelse. Herved motiveres alle ejendommens lejere til at søge om tilskud.

Jeg mener, at denne ordning fremgår tilstrækkelig tydeligt af de foreslåede bestemmelser i § 2, nr. 3, og § 4 i L 206, og finder således ikke behov for at præcisere den i nærværende forslag.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt en udlejer skal være forpligtet til at ansøge om tilskud, må det i henvendelsen anførte bero på en misforståelse.

Jeg kan således, jf. det ovenfor anførte, oplyse, at tilskudsordningen efter det foreslåede bygger på, at tilskud til forbedringsarbejder m.v. i udlejningsejendomme ansøges af og bevilges til lejeren og ikke udlejeren.

I det omfang lejeren ønsker at anvende sit tilskud til forbedringsarbejder, som udlejeren gennemfører på lejers vegne, tiltransporterer lejeren sit opnåede tilsagn om tilskud til udlejeren.

Det påhviler herefter udlejeren, jf. forslagens § 4, stk. 2, at sikre, at lejeforhøjelsen beregnes under hensyntagen til det bevilgede tilskud til hver enkelt beboelseslejlighed.

*Ad boligreguleringslovens § 39, stk. 3, om betaling af begyr*