

forbedringsarbejder til 5 år efter det tidspunkt, hvor ejeren har erhvervet ejendommen, i de tilfælde, hvor ejeren på tidspunktet for sagens indbringelse for huslejenævnet ikke har ejet ejendommen i 3 år.

Bestemmelsen er indført som en beskyttelse af lejerne mod ejendomserhververe, der bl.a. i den hensigt at kunne opdele ejendommen i ejerlejligheder søgte at gennemføre omfattende forbedringsarbejder med det potentielle salg for øje. Da ejendomme fra den ældre boligmasse ikke længere kan opdeles i ejerlejligheder, jf. lov om ejerlejligheder § 10, nr. 1, er der således ikke det samme beskyttelseshensyn at tage overfor lejerne.

Bestemmelsen kan derfor opfattes som en uødvendig hindring for at gennemføre hensigtsmæssige og rimelige forbedringer i nyerhvervede ejendomme. Huslejenævnet vil fortsat efter § 25, stk. 1, kunne modsætte sig iværksættelsen af forbedringer, der under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed, må anses for u hensigtsmæssige.

Til nr. 53

Efter bestemmelserne i § 25 b, stk. 1-3, træffer huslejenævnet afgørelse vedrørende såvel den leje, som ville kunne opkræves før ombygningen (førlejen) som den leje, der vil kunne opkræves efter ombygningen (efterlejen) i ejendomme, som ombygges efter de i ovennævnte bestemmelser nævnte regler i lov om privat byfornyelse.

Det foreslås præciseret, at sådanne afgørelser, samt i Københavns Kommune afgørelser fra ankenævnet, af parterne kan indbringes for boligretten efter de gældende regler herom.

Samtidig foreslås det præciseret, at 4-ugers fristen, for så vidt angår lejerens indbringelse for boligretten efter de gældende regler, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerens efter bestemmelsen i § 4 a i lov om privat byfornyelse får udleveret nævnets afgørelse.

Til nr. 54

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ophævelse af § 28.

Til nr. 55 og 59

Har udlejer gennemført godkendte forbedringsarbejder, giver dette i medfør af § 27, stk. 4, adgang til at kræve en foreløbig lejeforhøjelse i perioden frem til byggeregnskabet er afsluttet. I nogle tilfælde kan der gå uhensigtsmæssigt lang tid efter et forbedringsarbejdes afslutning, til byggeregnskabet aflægges. Det foreslås derfor, at der gives huslejenævnet adgang til, når der er gået 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, at

fastsætte en frist, indenfor hvilken udlejer skal aflægge endeligt byggeregnskab. Sker dette ikke inden den fastsatte frist, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse. Dette gælder dog ikke, hvis overskridelsen af fristen beror på andre forhold end udlejerens, som f.eks. kommunens byggesagsbehandling eller retlige efterspil imellem byggeriets parter.

Det foreslås, at denne hjemmel til at fastsætte en frist, indenfor hvilken udlejer skal aflægge endeligt byggeregnskab, og til at lade en foreløbig lejeforhøjelse bortfalde, *ikke* skal gælde i den situation, hvor forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3 (det vil sige energibesparende foranstaltninger krævet af lejerne), eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, eller af lov om privat byfornyelse.

Samtidig præciseres, at bestemmelsen i § 25 b, som vedrører foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse, ikke er omfattet af undtagelsen.

Til nr. 56

Det foreslås, at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter til brug ved varsling af forbedringsforhøjelser.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der samtidig foreslås fastsat bemyndigelser for boligministeren til under samme betingelser at fastsætte nærmere bestemmelser om udarbejdelse af standardblanketter for indgåelse af lejeaftaler, varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser efter denne lov og varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder efter denne lov.

Baggrunden for forslaget er, at muligheden for at kunne anvende sådanne standardblanketter vil kunne forenkle administration af udlejningsejendomme.

Til nr. 57

Det foreslås, at huslejenævnet i ejendomme, som er beliggende i kommuner, hvor kapitel II-IV a i boligreguleringsloven gælder, afgør uenighed om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden efter den foreslåede § 62 a. Det foreslås ligeledes, at huslejenævnet afgør uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse samt på lejerens foranledning afgør uenighed om størrelsen af lejeforhøjelsen ved genudlejning for