

der i ejendomme med beboerrepræsentation tillige gives beboerrepræsentanterne adgang til på samtlige lejerens vegne at gøre indsigelse mod kravet om leje-forhøjelse.

Til nr. 32

Forslaget er en konsekvens af de i § 1, nr. 30 og 31, foreslåede ændringer.

Til nr. 33

Efter bestemmelserne i § 59 b, stk. 1-3, træffer byfornyelsesnævnet afgørelse vedrørende såvel den leje, som ville kunne opkræves før ombygningen (før-lejen) 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 af parterne kan indbringes for boligretten efter de gældende regler herom i lov om byfornyelse og boligforbedring.

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 lejereren efter bestemmelsen i § 4 a i lov om privat byfornyelse får udleveret byfornyelsesnævnets afgørelse.

Til nr. 34

Det foreslås præciseret, at reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven gælder ved overgang til kollektiv varmforsyning efter den særlige regel i § 61 for ejendomme, som er omfattet af boligreguleringsloven.

Reglen er alene en lejeberegningsregel og fastsætter ikke særlige bestemmelser for varsling og lignende.

Til nr. 35 og 61

Forslaget består af to hovedelementer.

For det første foreslås der indført en udvidet råderet for beboelseslejere i private udlejningsejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 63 kan lejereren, når denne ønsker at forbedre det lejede for et beløb, der overstiger 1 års leje på forbedringstidspunktet, aftale med udlejeren, at der ydes lejereren en godtgørelse ved fraflytning. Medmindre andet aftales under hensyn til forbedringens karakter, udgør godtgørelsen lejerens udgift med fradrag af 1/10 af beløbet for hvert hele år, lejereren har benyttet forbedringen. Ud-lejereren kan ved genudlejning enten kræve en leje-forhøjelse, der modsvarer forbedringen, eller kræve

godtgørelsen betalt kontant af den nye lejer. En leje-forhøjelse er, ligesom andre leje-forhøjelser, der skyldes forbedringer, permanent.

Bestemmelsen i § 63 om godtgørelse for forbedringer giver ikke lejereren nogen umiddelbar ret til at gennemføre forbedringer eller nogen ret til at få godtgørelse.

Efter den gældende lejelovs § 99, stk. 1, må forbedringer, som lejereren har foretaget, kun fjernes, når lejereren bringer det lejede i den stand, hvori lejereren overtog det.

Nærværende forslag indebærer en betydelig udvidelse af lejerens råderet i forhold til de gældende bestemmelser, idet der efter forslaget indføres en egentlig ret for lejereren til at udføre visse forbedringer m.v. af lejligheden og modtage godtgørelse for en del af udgifterne herved.

Retten foreslås ikke at omfatte værelser og rene erhvervslejemål, da det for disse lejemåls vedkommende forekommer mest nærliggende at løse spørgsmålet ved aftale, jf. nedenfor om den samtidig foreslåede ændring af lejelovens § 63. Retten foreslås endvidere ikke at omfatte lejere i fremleje-forhold efter § 70 og lejere i tidsbegrænsede leje-forhold efter § 80.

Efter forslaget bemyndiges boligministeren til at foretage den nærmere afgrænsning af, hvilke arbejder der skal omfattes af den umiddelbare råderet. Det er tanken at udmønte bemyndigelsen i en bekendtgørelse med en positivliste over omfattede forbedringsarbejder m.v., med et indhold, som svarer til bekendtgørelse nr. 404 af 21. juni 1993 om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almennyttigt byggeri.

Det foreslås, at lejereren forudgående skal anmelde de påtænkte arbejder til udlejeren, der efter forslaget kan nægte lejereren at udføre disse, når særligt vægtige grunde taler herfor.

Som eksempel på særligt vægtige grunde kan nævnes den omstændighed, at der er tale om uhensigtsmæssige arbejder. Ud over de nævnte særligt luksusprægede og særligt energiforbrugende arbejder vil f.eks. foranstaltninger, som ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til at klare, eller som ikke sikrer hensynet til den samlede bygning i øvrigt (brandsikring, basisinstallationer og lignende) være uhensigtsmæssige, jf. den gældende bestemmelse om installationsretten i lejelovens § 29, stk. 1. Endvidere vil arbejder i ejendomme, der er omfattet af en byfornylelsesbeslutning, kunne betragtes som uhensigtsmæssige at udføre, hvis de pågældende arbejder er omfattet af beslutningen, ligesom det må betragtes som uhensigtsmæssigt at udføre forbed-