

ringsarbejder m.v. i en ejendom omfattet af en beslutning om kondemnering.

Udlejeren vil endvidere som særligt vægtige grunde kunne anføre, at der i ejendommen er et uforholdsmæssigt stort antal lejligheder, hvor lejereren udfører eller har udført forbedringer m.v. i henhold til den foreslåede § 62 a, og hvor godtgørelserne endnu ikke er nedskrevet helt. I en sådan situation vil udlejeren kunne risikere at skulle udbetale flere godtgørelser inden for kort tid og dermed blive påført en urimelig likviditetsmæssig byrde.

Udlejeren vil ligeledes kunne modsætte sig, hvis det må antages, at forbedringen ikke står i rimeligt mål med værdien af det lejede. I det omfang, der er tale om forbedringer i lejemål af ringe værdi, vil udlejeren kunne risikere, at forbedringen ikke vil kunne begrunde en lejeforhøjelse, der vil kunne dække en eventuel godtgørelse. Ligeledes må det forventes, at det fremover i visse geografiske områder vil kunne være vanskeligt at udleje sådanne lejemål til en leje, der kan dække udlejerenes udgift til godtgørelse. Også i sådanne situationer vil udlejeren kunne modsætte sig gennemførelse af forbedringer.

Ved uenighed om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden kan lejereren i regulerede kommuner indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, jf. forslaget § 2, nr. 57, og i uregulerede kommuner for boligretten.

Godtgørelsen, som den lejer, der har udført forbedringer m.v. af det lejede, har ret til ved fraflytning, beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejderens afslutning og påtegnes lejekontrakten.

Udlejer kan efter forslaget ligesom boligselskabet for det almennyttige byggeris vedkommende nedsætte beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne m.v. Udlejer kan endvidere nedsætte beregningsgrundlaget, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje. Uenighed om dette spørgsmål må ligeledes afgøres af boligretten/huslejenævnet.

Godtgørelsen til den fraflyttende lejer betales af udlejer, hvis arbejderne er færdiggjort på dette tidspunkt. I modsat fald kan udlejer efter forslaget kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve retablering, hvis dette er den billigste løsning for lejereren. Ved retablering har lejereren naturligvis ikke krav på nogen godtgørelse. Udlejeren kan efter forslaget foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer. Den gældende bestemmelse i lejelovens § 29, stk. 3, om lejerens erstatningsansvar finder efter forslaget tilsvarende an-

vendelse på forbedringsarbejder m.v. omfattet af råderetten.

Udlejeren kan herudover vælge selv at færdiggøre forbedringsarbejderne. I dette tilfælde vil der ikke skulle udbetales godtgørelse, og udlejeren vil kunne beregne en forbedringsforhøjelse efter lovgivningens almindelige regler og opkræve denne ved genudlejning.

Ved genudlejning i nedskrivningsperioden kan en ny lejer efter forslaget vælge enten at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren eller betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58. Ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb kan udlejeren kræve en permanent lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Forslaget adskiller sig på dette punkt fra godtgørelsesordningen vedrørende det almennyttige byggeri, hvorefter den nye lejer kan vælge mellem betaling af et engangsbeløb ved indflytningen eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften til godtgørelse, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber.

I det omfang, genudlejning vil kunne ske umiddelbart, vil godtgørelsesordningen ikke udgøre en økonomisk risiko for den private udlejer. Hertil kommer, at det må anses for overvejende sandsynligt, at det er et ønske om at blive boende »resten af livet« i lejligheden, der vil ligge bag de største investeringer. I disse tilfælde kommer den private udlejer således typisk slet ikke til at betale godtgørelse samtidig med, at der vil kunne kræves en permanent lejeforhøjelse ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb.

Godtgørelsen udgør efter forslaget den del af de afholdte udgifter, eventuelt som reduceret af udlejer, der overstiger et bundfradrag på 10.000 kr. Det maksimale godtgørelsesbeløb kan dog højst udgøre 30.000 kr., svarende til afholdte udgifter på 40.000 kr. Udgifter herudover må afholdes af lejereren uden godtgørelse. Udgiftsloftet på 40.000 kr. er eksklusiv eventuel støtte efter anden lovgivning, og den samlede investering bag en godtgørelse kan derved være en del større. Beløbsgrænserne reguleres efter satsreguleringsloven.

Forslaget adskiller sig også på dette punkt fra godtgørelsesordningen vedrørende det almennyttige byggeri, hvor bundfradraget er på 5.000 kr., og det maksimale godtgørelsesbeløb udgør 35.000 kr.

Den oprindelig beregnede godtgørelse nedskrives efter forslaget over 11 år fra det tidspunkt, forbedringen m.v. har været i brug, idet godtgørelsen straks nedskrives med 10.000 kr. som bundfradrag, og den årlige nedskrivning herefter sker med 10 pct. første gang 2 år efter, forbedringen er taget i brug. En an-