

den nedskrivning kan dog aftales mellem lejer og udlejer under hensyn til arbejdernes karakter. Forslaget svarer til godtgørelsesordningen vedrørende det almennyttige byggeri, hvor nedskrivningsperioden dog udløber efter 10 år.

For at undgå tvivl derom senere foreslås det, at såvel de dokumenterede afholdte udgifter som ibrugtagningsdatoen og en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen skal påtegnes lejekontrakten.

Sager vedrørende råderetten indbringes af lejeren og afgøres af boligretten bortset fra sager, der angår ejendomme beliggende i kommuner, hvor kapitel II-IV A i boligreguleringsloven er gældende.

Som det andet element i forslaget foreslås som supplement til den foreslåede råderet for lejere i private udlejningsejendomme og de øvrige bestemmelser om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejelovgivningen og for at betone det aftalemæssige element i lejelovgivningen indført en ordning, hvorefter lejeren og udlejeren, efter at lejeaftale er indgået, på et frivilligt grundlag kan indgå aftale om gennemførelse af bestemte forbedringer i lejligheden med en nærmere fastsat lejeforhøjelse til følge.

For så vidt muligt at undgå tvivl om indholdet af indgåede aftaler foreslås, at aftaler kun gyldigt kan indgås skriftligt, og at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen, at der er tale om en aftalt lejeforhøjelse efter den særlige ordning i § 62 b.

Aftalen er bindende for begge parter og vil ikke kunne ændres ved en efterfølgende sag for boligretten eller huslejenævnet.

Det foreslås, at lejeren forudgående kan forlange, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse fra byfornyelsesnævnet eller huslejenævnet for ejendomme, som er omfattet af boligreguleringsloven, således at lejeren kan sammenligne den lejeforhøjelse, som udlejeren ville kunne kræve efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser, med den i aftalen foreslåede lejeforhøjelse.

Lejeren kan endvidere indhente en udtalelse fra kommunalbestyrelsen vedrørende de boligstøttmæssige konsekvenser, hvis lejeren indgår aftale med udlejeren på det forelagte grundlag.

Udlejeren skal, forinden en aftale indgås, orientere lejeren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse og udtalelse vedrørende boligstøttmæssige konsekvenser. Har udlejeren ikke inden aftalens indgåelse givet lejeren oplysning herom, er aftalen ugyldig. Aftalen bortfalder, når lejeforholdet imellem aftalens parter ophører. Dette bevirker, at boligretten eller huslejenævnet efter genudlejning igen kan vurdere huslejens størrelse uden begrænsninger, idet forbedringen efter aftalens bortfald skal

anses som gennemført efter lovens almindelige regler.

Forslaget skal ses i sammenhæng med de udvidede beboerdemokratiske rettigheder og som sådan tilføre parterne i aftaleforholdet større ansvarlighed med hensyn til overholdelse af frivilligt indgåede aftaler.

Til nr. 36

Som konsekvens af den i § 1, nr. 35, foreslåede udvidede råderet for lejere i private udlejningsejendomme, foreslås den nugældende ordning efter § 63 ændret.

Bestemmelsen vil fremover få virkning for lejere af værelser og rene erhvervslejemål, som ikke er omfattet af de foreslåede råderetsbestemmelser, og for lejere, som ønsker at gennemføre andre forbedringsarbejder m.v. end de af boligministeren nærmere afgrænsede vedrørende den udvidede råderet. Ordningen vil således herefter udgøre et supplement til den foreslåede råderetsordning.

Reglen i § 63 om, at der skal være tale om at forbedre det lejede for et beløb, der overstiger 1 års leje på forbedringstidspunktet, foreslås ophævet, idet der gives mulighed for at aftale en godtgørelsesordning svarende til ordningen i forbindelse med råderetten, dog uden beløbsgrænser. Det kræves således ikke længere, at der er tale om egentlige forbedringsarbejder i lejelovens forstand.

Til nr. 37

Forslaget er en konsekvens af, at § 18 a i boligreguleringsloven foreslås ophævet, jf. forslaget § 2, nr. 30.

Til nr. 38

Det foreslås at indføre en årlig regulering af de 15 kr. pr. m<sup>2</sup>, som årligt afsættes til forbedring på en konto i Grundejernes Investeringsfond. Det foreslås således, at beløbet – ligesom bl.a. vedligeholdelseshensættelserne – fremover reguleres efter satsreguleringsloven.

Til nr. 39

Det foreslås præciseret, at der i ejendomme, som ejes af private andelsboligforeninger, ikke skal afsættes beløb til forbedringer for den del af arealet, der anvendes af andre end evt. lejere.

Til nr. 40

Det foreslås præciseret, at den bundne konto efter lejelovens § 63 a videreføres ved ejerskifte i lighed med, hvad der gælder for de bundne konti efter § 18