

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

## Til nr. 1

Da et projekt om sammenlægning af lejligheder er forbundet med betydelige udgifter, gives udlejer mulighed for, inden ombygningsarbejdet iværksættes, at gøre sig bekendt med størrelsen af den leje, der vil kunne opkræves, såfremt arbejderne gennemføres i overensstemmelse med det i den sammenhæng udarbejdede projektmateriale.

Det foreslås således præciseret, at sammenlægning af flere lejemål til ét lejemål betragtes som en forbedring af lejemålet. Det vil sige, at sammenlægningen medfører en lejeforhøjelse, der som hidtil beregnes efter lejelovens § 58. Efter denne bestemmelse kan en udlejer, der har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved fastsættelsen af forbedringsforhøjelsen forudsættes det, at nævnet i sædvanligt omfang tager stilling til fradrag for sparet vedligeholdelse.

Det skal understreges, at lejlighedssammenlægninger kun kan ske, såfremt lejerne er interesserede heri, eller lejlighederne står tomme. En udlejer kan eksempelvis ikke opsigte en lejer med den begrundelse, at boligen skal sammenlægges med en anden. Endvidere er det ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge lejligheder ved sammenlægning. Såfremt de sammenlagte lejligheder får et mindre areal end 130 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, kan kommunalbestyrelsen imidlertid ikke nægte at give samtykke til en sammenlægning.

Der kan endvidere være bestemmelser i byggelovgivningen samt planlovgivningen, som skal iagttages.

## Til nr. 2

Da et projekt om indretning af lejligheder i en tagetage er forbundet med betydelige udgifter, gives udlejer mulighed for, inden ombygningsarbejdet iværksættes, at gøre sig bekendt med størrelsen af den leje, der vil kunne opkræves, såfremt arbejderne gennemføres i overensstemmelse med det i den sammenhæng udarbejdede projektmateriale.

Efter de gældende regler vil udlejer ikke have mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse, hvorfor udlejere kan være tilbageholdende med at iværksætte sådanne ombygningsprojekter.

Da der ikke eksisterer huslejenævn i de uregulerede kommuner, foreslås, at godkendelseskompetencen henlægges til det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn.

Byfornyelsesnævnet skal i disse situationer tage stilling til størrelsen af den samlede leje efter gennemførelsen af arbejderne. Byfornyelsesnævnet forudsættes således at få oplysning om den aktuelle leje for de øvrige lejemål i ejendommen.

Lejen skal fastsættes efter reglerne i lejelovens kapitel VIII, det vil sige, at lejen opgøres til det lejedes værdi.

Såfremt byfornyelsesnævnet ikke kan godkende den af udlejeren ønskede fremtidige leje, fastsætter nævnet lejen til det, som efter nævnets vurdering svarer til det lejedes værdi.

Når ombygningsarbejdet er fuldført, er nævnet bundet af den tidligere truffne afgørelse, medmindre der foreligger ændrede forhold, f.eks. at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med det tidligere fremlagte projektmateriale, eller at udgifterne adskiller sig fra de budgetterede. Bestemmelsen udelukker således ikke, at byfornyelsesnævnet godkender en højere leje, hvis projektet er blevet dyrere og værdien af det lejede tilsvarende forøget. Bestemmelsen udelukker omvendt heller ikke, at byfornyelsesnævnet fastholder den godkendte leje, uanset det efterfølgende viser sig, at ombygningsudgifterne er blevet lavere end påregnet, hvis nævnet vurderer, at der er balance imellem den godkendte leje og kvaliteten af den udførte ombygning.

En eventuel senere indbringelse af lejens størrelse som følge af lejerens indsigelse skal ske til byfornyelsesnævnet, såfremt nævnet tidligere har givet forhåndsgodkendelse til den pågældende leje. Denne procedure gælder dog kun ved den første tvist om lejens størrelse. Efterfølgende tvister herom må indbringes for domstolene.

Klage over byfornyelsesnævnets forhåndsgodkendelse kan indbringes for boligretten af både lejer og udlejer efter reglerne i lejelovens kapitel XVIII.

*Til § 2*

## Til nr. 1

Der foreslås i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, indført en udtrykkelig regel om, at lejen for ikke-forbedrede lejemål ikke må overstige den omkostningsbestemte leje ved lejeaftalens indgåelse, idet lejen skal være den beregnede omkostningsbestemte leje for netop dét lejemål. For lejemål, som er forbedret, men ikke gennemgribende forbedret, foreslås, at der til den beregnede omkostningsbestemte leje skal kunne lægges en beregnet forbedringsforhøjelse. Der vil typisk være tale om forbedringsforhøjelser efter lejelovens § 58, men også andre forhøjelser vil kunne indgå i lejen, f.eks. godtgørelse for installation af fjernvarme i en ejendom, hvor der i forvejen