

boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og inden én måned efter meddelelsen om bytte indsende anmodning om forhåndsgodkendelse til huslejenævnet med kopi til lejeren.

Herefter skal udlejeren, når forhåndsgodkendelsen foreligger, straks give lejeren kopi deraf. Hvis udlejeren ikke iagttager disse regler, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2.

Lejeren skal herefter inden 14 dage meddele udlejeren, om byttet ønskes gennemført. Sker dette ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår.

Det foreslås endvidere, at der indsættes en henvisning til forbedringsbegrebet i § 58 i lov om leje for der ved at præcisere, at de forbedringer, som efter ordningen i § 5, stk. 2, kan give adgang til den særlige leje-fastsættelse, er forbedringer i lejelovgivningens almindelige forstand, som tager udgangspunkt i den lejeretlige sondring imellem forbedring og vedligeholdelse. Princippet er herefter, at alene arbejder, som indebærer en forøgelse af det lejedes værdi for lejemålet, kan medtages i opgørelsen over forbedringsudgiften.

Ligeledes skal der være en rimelig sammenhæng mellem arbejdet og den dertil knyttede udgift. Er dette ikke tilfældet, må udgiften sættes ned. Er der eksempelvis tale om, at den opgjorte udgift overstiger den sædvanlige og rimelige udgift for forbedringsarbejder, der indebærer en tilsvarende forøgelse af det lejedes værdi, må udgiften reguleres ned til et niveau, der vurderes at være sædvanligt og rimeligt for sådanne forbedringer.

I de tilfælde, hvor der ikke i forbindelse med forbedringen sker udskiftninger, vil den fulde - sædvanlige og rimelige - forbedringsudgift dermed som udgangspunkt kunne medtages.

Såfremt der som et led i forbedringen sker udskiftning af eksisterende indretninger, indebærer principperne bag det lejeretlige forbedringsbegreb, at der skal foretages et fradrag i forbedringsudgiften for den lejeværdi, som de eksisterende indretninger modsvarer. Vurderingen af denne værdi skal tage udgangspunkt i, at der er tale om en god vedligeholdelsesstand.

Den del af udgiften, som skal fradrages, fordi der ikke herved sker en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet vedligeholdelse.

Det er af central betydning for ordningen, at vurderingen af forøgelsen af det lejedes værdi tager udgangspunkt i en vurdering af den hidtidige tilstand sammenlignet med den efter forbedringen opnåede tilstand.

Med den hidtidige tilstand forstås lejemålets tilstand, som det var forud for forbedringen, hvormed

forstås alle de ændringer, som indgik i det samlede forbedringsprojekt. Har projektet således indebåret, at der er nedtaget indretninger i det lejede som et led i forbedringen, skal vurderingen tage udgangspunkt i den tilstand, som var tilstede forud for nedtagningen. Der kan således ikke i denne vurdering ses bort fra eksistensen af de indretninger, som var tilstede - ej heller indretninger, som var udført og bekostet af en tidligere lejer - før projektet sættes i værk, med mindre fjernelsen sker som følge af, at lejeren ikke har overholdt retableringspligten.

Som eksempel kan nævnes den situation, at udlejeren fjerner et af den tidligere lejer bekostet nyt køkken og installerer et nyt tilsvarende køkken for egen regning for at opnå en tilstrækkelig stor investering for at være omfattet af § 5, stk. 2. I denne situation vil det af udlejeren installerede køkken ikke have tilført lejemålet en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi i forhold til lejemålet med det af lejeren installerede nye køkken.

Sådanne modifikationer i sammenligningsgrundlaget harmonerer ikke med det bærende hensyn bag ordningen, som er at skabe incitament for gennemførelse af gennemgribende forbedringer af den eksisterende boligmasse.

Det er ikke i overensstemmelse med ordningen, at den skal kunne finde anvendelse i tilfælde, hvor udskiftning af indretninger sker af hensyn til investeringens størrelse, og hvor ingen eller kun en ringe forøgelse af lejeværdien opnås.

Ovennævnte principper er generelle i forbindelse med anvendelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb, men er af særlig betydning i relation til ordningen i § 5, stk. 2, idet det typisk har stor betydning for den endelige leje-fastsættelse, om den i ordningen krævede beløbstørrelse opnås, og lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, eller skal fastsættes efter § 5, stk. 1, som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Endvidere foreslås ordningens beløbsgrænser fastsat til 2000-niveau ved en inflationsregulering tilbage fra 1996, hvor ordningen blev indført.

De foreslåede beløbsgrænser har virkning for lejemål, der forbedres og genudlejes efter lovens ikrafttræden. Forbedringer, som gennemføres før lovens ikrafttræden i lejemål, som først udlejes efter lovens ikrafttræden, skal opfylde de nugældende beløbsgrænser. Det samme princip vil gælde fremover, idet det foreslås, at det er de beløbsgrænser, som er gældende ved forbedringernes gennemførelse, det vil sige på det tidspunkt, hvor forbedringerne må anses at være færdiggjort, som finder anvendelse ved vurderingen af, om betingelserne er opfyldt. Er forbedrin-