

dokumentation er pålagt bevisbyrden for, at lejemålet er gennemgribende forbedret. Den foreslåede bestemmelse om bevisbyrde finder efter sagens natur ikke anvendelse ved huslejenævnets behandling af en sag.

I stk. 4 foreslås indført en pligt for udlejerens til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at stk. 2 indeholder et krav om, at der er sket en gennemgribende forbedring af lejemålet, og dette krav har en selvstændig betydning i relation til vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af ordningen er opfyldt.

Første led i vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af § 5, stk. 2, er opfyldt, indebærer en vurdering af, om de i ordningen fastsatte beløbsstørrelser for forbedringsinvesteringen er opnået, og om arbejderne er gennemført inden for en 2-årig periode.

Dernæst kommer en selvstændig vurdering af, hvorvidt forbedringsudgifterne har indebåret, at lejemålet samlet set kan anses at være gennemgribende forbedret med en deraf følgende væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringer forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at vurderingens resultat er, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret.

Til brug for vurderingen af, om et lejemål er gennemgribende forbedret, vil det være hensigtsmæssigt, hvis huslejenævnet kan besigtige et lejemål, der fremstår som det omtvistede forud for forbedringernes gennemførelse.

Hvis dette ikke er muligt, må nævnet søge den oprindelige tilstand belyst på anden måde, herunder ved erklæringer fra parterne eller andre.

I forlængelse heraf er det foreslået, at der påhviler udlejerens en pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet for at bevare adgangen til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi og ikke efter hovedreglen om omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Forslaget indebærer et krav om, at de lejemål, som er omfattet af ordningen, også fremover bevarer karakteren af gennemgribende forbedrede lejemål, således som det er intentionen med ordningen.

Opstår der tvist imellem lejerens og udlejerens om, hvorvidt dette krav er opfyldt, gives der med forslaget lejerens mulighed for at få huslejenævnets vurdering af forholdet såvel i forbindelse med genudlejningen som i lejeperioden.

Manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan ske ved, at udlejerens ikke udfører den løbende vedligeholdelse og fornøden fornyelse af de udførte forbedringer, eller ved at udlejerens foretager ændringer, hvorved lejemålet samlet set mister karakteren af fortsat at være gennemgribende forbedret.

Det er væsentligt for den foreslåede ordning, at vurderingen retter sig imod de udførte forbedringer, som samlet set bevirker, at lejemålet kan anses at være gennemgribende forbedret.

Der er således ikke tale om, at vedligeholdelsesmangler, der ikke påvirker lejemålets samlede karakter af at være gennemgribende forbedret, kan medføre en ændring af lejen. Sådanne mangler må lejerens foranledige udbedret under henvisning til udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt.

Det forudsættes, at det er udlejerens, som har vedligeholdelsespligten for de udførte forbedringer, som lejerens ikke finder er opretholdt i tilstrækkeligt omfang.

Såfremt der er tale om vedligeholdelsesmangler, indebærer udlejerens pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring således kun, at udlejerens vedligeholder de dele af det lejede, som er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt.

For så vidt angår manglende vedligeholdelse fra lejerens side, vil udlejerens kunne indbringe sag herom for huslejenævnet efter de sædvanlige regler om lejerens pligt til vedligeholdelse.

Den foreslåede reaktion over for manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan anvendes sammen med lovens øvrige reaktioner over for vedligeholdelsesmangler.

For at undgå, at lejerens adgang til løbende at få vurderet lejemålets stand bevirker, at lejerens med u hensigtsmæssige korte mellemrum indbringer sagen for huslejenævnet, er det samtidig foreslået, at den enkelte lejer ikke kan indbringe sagen med kortere mellemrum end 5 år, siden lejerens senest modtog huslejenævnets afgørelse herom. Begrænsningen gælder alene for den enkelte lejer og hindrer således ikke, at en ny lejer i forbindelse med genudlejningen får forholdet vurderet, uanset der forud for genudlejningen ikke er gået 5 år siden den seneste vurdering.

Resultaterne af sagen i, at det vurderes, at kravet om, at lejemålet kan anses for at være gennemgribende forbedret, ikke længere er opfyldt, skal lejen herefter beregnes og fastsættes efter § 5, stk. 1, det vil sige som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Pligten til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for lejemål, der udlejes efter § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttrædelse. Der henvises i den-