

Stk. 3. Forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejeren kan nægte lejerens at forbedre det lejede, når særlige vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særlig luksusprægede eller særlig energiforbrugende arbejder. Lejeren kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejeren ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne efter stk. 2. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Stk. 4. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Udlejeren kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Udlejeren kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Stk. 5. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 4, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 10.000 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 30.000 kr. Godtgørelse på mindre end 2.000 kr. udbetales ikke. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift (momsloven), og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 6. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter stk. 7 kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen i stk. 5.

Stk. 7. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. for hvert år, forbedringen m.v. har været i brug, første gang dog først 2 år efter, at forbedringen er taget i brug, medmindre anden nedskrivning aftales mellem lejerens og udlejeren under hensyn til arbejdernes karakter. Ibrugtagningsdatoen for forbedringen m.v. skal sammen med en eventuel særlig aftale om ned-

skrivning af godtgørelsen påtegnes lejekontrakten.

Stk. 8. Godtgørelsen udbetales af udlejeren ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendebragt, jf. § 181, stk. 3. Udlejeren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Stk. 9. I nedskrivningsperioden, jf. stk. 7, kan en ny lejer ved genudlejning enten vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren eller at betale en lejeforhøjelse beregnet efter reglerne i § 104, stk. 2 og 3. Ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, bortfalder lejeforhøjelsen.

Stk. 10. Flytter en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejeren efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, har lejerens ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 7 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejeren, jf. stk. 8.

§ 115. Huslejenævnet afgør uenighed om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 114.

Stk. 2. Huslejenævnet afgør endvidere uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 114, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v.

Stk. 3. Huslejenævnet afgør desuden på lejerens begæring uenighed om lejeforhøjelse ved genudlejning i denne forbindelse.

§ 116. Lejerens af en beboelseslejlighed, der ønsker at udføre andre forbedringsarbejder m.v. end de arbejder, der er afgrænset efter § 114, stk. 1, kan aftale med udlejeren, at der ved fraflytning ydes lejerens en godtgørelse efter reglerne i § 114, stk. 4, 5, 7 og 8, dog således at beløbsgrænserne i stk. 5 ikke finder anvendelse. Det samme gælder lejere af andre lejemål end beboelseslejemål. § 114, stk. 2, 9 og 10, finder tilsvarende anvendelse.

§ 117. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Stk. 2. Med bøde eller hæfte straffes den, som gennemfører forbedringer af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer.

Stk. 3. Er en af de i stk. 2 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab el.lign., kan bødestraf pålægges selskabet som sådant.