

## F.t.l. om leje af boliger m.v.

punkt først kan anses for at have opkrævet højere leje end tilladt, hvis efterregulering undlades.

*Til kapitel 9*

Kapitlet svarer med mindre tekniske ændringer til kapitel VIII i den gældende lov om leje.

*Til kapitel 10**Til §§ 73-76*

Bestemmelserne, der omhandler udlejerens vedligeholdelse, svarer til den gældende lejelovs §§ 19, 21, 22, stk.1, 3-5, og § 23.

*Til § 77*

Bestemmelsen svarer for så vidt angår den indvendige vedligeholdelse til §§ 21 og 22 i den gældende boligreguleringslov.

*Til § 78*

Bestemmelsen svarer for så vidt angår ufravigeligheden af §§ 74-76 til § 24 i den gældende lov om leje.

*Til kapitel 11**Til § 79*

Bestemmelsen vedrører den vedligeholdelseskonto, som en udlejer i et reguleret område er forpligtet til at føre, medmindre hans ejendom er omfattet af reglerne om småejendomme.

Såvel det samlede hensættelsesbeløb, som det beløb, der skal bindes i Grundejernes Investeringsfond forudsættes reguleret som de andre normalt, der indgår i den omkostningsbestemte leje. Bindingsbeløbene forudsættes at få samme skattemæssige behandling som de hidtidige bindingsbeløb efter §§ 18 a og 18 b i boligreguleringsloven. Ved fastsættelse af normalt, jfr. §§ 48 og 49, forudsættes disse at blive reguleret under hensyn til de foreliggende indeks, der følger udviklingen i vedligeholdelsesudgifternes størrelse.

For at imødegå den kritik, der fra ejere af fredede ejendomme er fremført af, at den gældende leje ikke dækker disse ejendommers særlige vedligeholdelsesbehov, er vedligeholdelsesbeløbet for fredede ejendomme forslået forhøjet med 1 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal i forhold til det beløb, udlejerens eller er forpligtiget til at afsætte på kontoen.

Ved bestemmelsens stk. 6 er der i lighed med, hvad der gælder efter den gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18, stk. 4,

59 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

mulighed for med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne at optage et større beløb på vedligeholdelseskontoen. Som noget nyt er det videre i bestemmelsens stk. 7 foreslået, at udlejerens med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan optage et mindre beløb på vedligeholdelseskontoen og dermed på driftsbudgettet. Da bindingsbeløbene efter stk. 3 er faste, vedrører bestemmelsen i stk. 6 og 7 dels beslutninger om, hvor store vedligeholdelsesmidler udlejer totalt råder over, men også beslutninger om, hvor store ikke-bindingspligtige beløb udlejer råder over.

Dispensationsmuligheden for erhvervsdelen af en ejendom efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c er udgået i dette lovforslag, da den må anses for overflødiggjort ved stk. 7. Udlejerens har herefter mulighed for at aftale et lavere hensættelsesbeløb til vedligeholdelse med lejerne og i forbindelse hermed at aftale, at vedligeholdelseskontoen ikke anvendes til vedligeholdelse af erhvervsandelen. Efter bestemmelsens stk. 9 kan huslejenævnet tage stilling til størrelsen af det beløb, der skal afsættes på vedligeholdelseskontoen. Huslejenævnet skal i den forbindelse bl.a. foretage en vurdering af ejendommens aktuelle vedligeholdelsestilstand, størrelsen af de hidtil hensatte beløb og behovet for fremtidige større vedligeholdelsesarbejder. I forbindelse med spørgsmålet om, hvorvidt der skal afsættes et større beløb, må nævnet vurdere, om lejen herved vil komme til at overstige det lejedes værdi. Ordet »opretning« er udgået som overflødig i forslaget, da det blot dækker større vedligeholdelsesarbejder.

*Til §§ 80 og 81*

Bestemmelserne svarer til den gældende boligreguleringslovs §§ 19 og 20.

*Til § 82*

Bestemmelsen svarer med forskellige ændringer til den gældende § 22 i boligreguleringsloven og til den gældende lejelovs § 22, stk. 5.

Efter bestemmelsen i stk. 1 har huslejenævnet hjemmel til at afgøre, om en installation bør fornyes, f.eks. fordi den er så gammel, at den slet ikke kan eller ikke uden uforholdsmæssigt store udgifter kan vedligeholdes/repareres.

I bestemmelsens stk. 3 er det søgt klargjort, at nævnets påbud præcis skal angive, hvilke arbejder det angår. Dette forhold skal ses i forbindelse med reglerne i lov om tvungen administration af udlej-