

Til kapitel 9

Indvendig vedligeholdelse. De nugældende regler findes i kapitel 4 i lov om leje. Lejeren får efter de nye regler fuld ret til at disponere over afsatte midler til indvendig vedligeholdelse. Lejeren kan således enten selv bestemme, hvilken håndværker der skal udføre arbejdet, eller mod at godtgøre, at arbejderne er udført fagmæssigt forsvarligt, få refunderet sine udgifter til materialer.

Der indføres pligt for lejeren til at anmelde vedligeholdelsesmangler. Uenighed om parternes vedligeholdelsespligt afgøres af huslejenævnet.

Til kapitel 10

Udvendig vedligeholdelse og opretning. De nugældende regler findes i kapitel 3 i boligreguleringsloven.

Udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse præciseres (§ 70, stk. 2).

§ 77 er ændret i forhold til den tilsvarende § 22 e i boligreguleringsloven ud fra den betragtning, at manglende opfyldelse af vedligeholdelsespligten ikke må komme udlejer til gode. Der oprettes derfor en konto i Grundejernes Investeringsfond, hvori ikke anvendte indbetalinger til udvendig vedligeholdelse bindes for senere at kunne anvendes til støtte for lejeres overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme.

Til kapitel 11

Forbedringer m.v.

De nugældende regler findes i kapitel 10 i lov om leje. I forhold til dem er der sket enkelte ændringer, således foreslås det, at der gives større kompetence til huslejenævnene.

Til kapitel 12

Regler om iværksættelse m.v. af forbedringer.

De nugældende regler findes i kapitel 4 i boligreguleringsloven, idet enkelte paragraffer dog er overført til kapitel 11, hvor de naturligt hører hjemme.

I reglerne om huslejenævnens beføjelser i henhold til dette kapitel er *kan* i nogle tilfælde erstattet med *skal*.

Endvidere er reglerne om overtrædelse og straf overført til § 25.

Til kapitel 13

Udlejers fornyelsespligt.

Kapitlet er en nyskabelse og indeholder en længe

tiltrængt understregning af, at henlæggelser skal anvendes til fornyelser.

Lejerne gives medbestemmelse, og der indføres regnskabspligt for henlæggelserne. Denne pligt eksisterer ikke i den nugældende lov, og erfaringsmæssigt reparerer der i for stor udstrækning over vedligeholdelseskontoen i tilfælde, hvor installationerne er udskiftningsmodne på grund af alder og nedslidning, mens en stor del af henlæggelsesbeløbene forsvinder i »den blå luft«.

De hidtil gældende bestemmelser om henlæggelse og fornyelse indeholder intet fast grundlag for lejerne for at bedømme, i hvilken udstrækning udlejer kan lade installationerne reparerer.

Der indføres hermed faste regler for, hvornår pligten til fornyelse indtræder. Dette er vigtigt både af sikkerheds-, ressource- og miljømæssige hensyn.

Til kapitel 14

Varmebetaling m.v.

De nugældende regler findes i kapitel 7 i lov om leje.

I § 102 indføres der regler for, inden for hvilke procentuelle rammer fordelingen mellem udgifterne til varme og varmt vand kan foretages.

Lejerrepræsentanterne skal have tilsendt kopier af varmeregnskabs bilag.

Til kapitel 15

Brugsrettens overgang til andre. (Fremleje, bytte m.v.).

De nugældende regler findes i kapitel 12 i lov om leje.

Der har ikke tidligere været klare, lovfæstede regler for fastsættelse af fremlejevilkår.

Det fastslås nu, at fremleje ikke kan ske på mere byrdefulde vilkår end dem, lejeren er underlagt. De samme regler indføres nu for erhvervslejemål.

Der indføres regler om fremlejerens rettigheder, hvis 2-års-reglen overskrides, uden at udlejer har reageret inden fristens udløb.

Bytteretten genindføres for andelsboliger.

Til kapitel 16

Opsigelse.

Reglerne herom findes nu i kapitel 13 i lov om leje. Erhvervslejerens rettigheder i henhold til lov om leje er genindført.

Til kapitel 17

Udlejers ret til at hæve lejeaftalen.

Reglerne herom findes nu i kapitel 14 i lov om leje.