

med udlejeren om gennemførelse af forbedringer i lejligheden med en aftalt lejeforhøjelse, der ikke efterfølgende kan ændres af huslejenævn eller boligret. Lejeren kan som sammenligningsgrundlag kræve, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse efter reglerne herom, samt indhente en udtalelse fra kommunen om de boligstøttedmæssige konsekvenser.

Beboerrepræsentanterne skal forudgående nærmere orienteres og indkaldes til møde om større planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder og skal én gang årligt indkaldes til bygningsgennemgang med efterfølgende møde om fastlæggelse af en løbende vedligeholdelsesplan.

For arbejder, der udbydes i licitation, skal beboerrepræsentanterne tilsendes licitationsmateriale og tilbydes at udpege mindst én deltager i licitationen og indkaldes til deltagelse i licitationsforretningen.

Som et led i det udvidede beboerdemokrati indgår at forhøje beløbet til beboerrepræsentanternes arbejde i henhold til bekendtgørelse om beboerrepræsentation fra 180 kr. til 200 kr. om året samt, at der i samarbejde med lejerrepræsentanter foretages en gennemgang af bekendtgørelsen med henblik på at forenkle og smidiggøre regelsættet og dermed opnå en højere grad af selvbestemmelse med hensyn til organiseringsform.

Udvidelsen af beboerdemokratiet og beboerrepræsentanternes kompetence vil i et vist omfang medføre en forhøjelse af udlejernes administrationsudgifter.

2. Den gældende fordelingsnøgle efter boligreguleringslovens § 11 for ejendomme, som indeholder såvel beboelsesarealer som erhvervsarealer, tager udgangspunkt i lejeværdien pr. 1.3.1975.

Med forslaget ændres fordelingsgrundlaget til bruttoetageareal.

Ændringen medfører ud over en betydelig forenkling, at huslejespændet i forhold til rene beboelsesejendomme, der ikke begrundes i forholdet imellem pris og kvalitet, udlignes.

I de tilfælde, hvor ændringen medfører lejeforhøjelser, sikrer en overgangsordning, at lejeforhøjelsen sker over en rimelig periode.

3. Den gældende ordning med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer over huslejebudgettet ophæves med virkning fra 1.1.1995.

Forslaget indebærer, at henlæggelsesbeløbene for den enkelte ejendom opgøres pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal med udgangen af 1994 og overføres med 1/3 som tillæg til afkastet efter boligreguleringslovens § 9 og med 1/3 til henholdsvis afsætningsbeløbet til vedligeholdelse efter § 18 og bindingsbeløbet efter § 18 b for 1995 og fremover.

Ændringen er en forenkling af regelsættet for det omkostningsbestemte huslejebudget og giver lejerne større indseende med elementerne i den husleje, der betales.

4. Ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder i regulerede kommuner overføres til lejelovens område. Hermed fritages disse ejendomme fra reglerne om omkostningsbestemt huslejberegning (dog således, at det omkostningsbestemte lejeniveau fastholdes som maksimum), reglerne om afsætning og binding til vedligeholdelse samt de særlige regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder.

Ved lejeregulering efter det lejedes værdi skal der sammenlignes med lejemål, der er omfattet af kapitel II-IV i boligreguleringsloven, og hvor der mindst én gang tidligere er gennemført en omkostningsbestemt lejeregulering.

Huslejenævnets kompetence fastholdes for disse ejendomme. »Små-ejendommene« fritages for binding til forbedring i Grundejerns Investeringsfond efter lejelovens § 63 a.

5. § 18 a-ordningen ophæves, og ejendomme under denne ordning samt saldi for disse ejendomme overføres til § 18 b-ordningen.

Alle beløb til vedligeholdelse reguleres fremover med satsreguleringsprocenten i stedet for med faste beløb. Endvidere forhøjes beløbet efter § 18 b over en treårig periode med 4 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. år i årene 1995, 1996 og 1997 dels for at neutralisere virkningen af overgang til satsregulering, der i perioden er svagere end den nuværende, og dels til dækning af den til udlejeren overførte vedligeholdelsespligt vedrørende de i lejelovens § 20, bortset fra låse og nøgler nævnte indretninger.

6. Udover de hidtil nævnte ændringer stilles forslag om, at boligministeren bemyndiges til efter forhandling med udlejer- og lejerorganisationer nærmere at fastsætte:

- regelsæt for udarbejdelse af standardblanketter for lejekontrakter og varslings skrivelser, der autoriseres efter forhandling med organisationerne,
- regelsæt for udarbejdelse af standardblanketter for ind- og fraflytningsrapporter, der autoriseres efter forhandling med organisationerne, og
- regelsæt for fastsættelse af landsdækkende normtal for omkostningsposter i huslejebudgettet, således at normtal fastsættes og revideres efter forhandling med organisationerne.

7. Herudover foreslås der gennemført nogle ændringer i lovgivningen, som har til formål at skabe større incitament til en mere ressource- og miljøbevidst adfærd hos lejere.

Det foreslås således, at de faste varmeudgifter for ejendomme, der forsynes fra et kollektivt varmeanlæg