

Uenighed om mangler ved indflytningen skal i de regulerede kommuner fremover afgøres af husleje-nævnet. Huslejenævnets kompetence vil i en bekendtgørelse blive udvidet til at omfatte sådanne tvister.

Til nr. 3

Det foreslås at ændre lejerens vedligeholdelsespligt efter § 20.

Efter den gældende bestemmelse skal lejereren foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt vedlige. Lejereren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejereren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes lejerens forsømmelse.

Denne bestemmelse har givet anledning til mange tvister, især for så vidt angår fornyelse af punkterede termoruder.

Derfor foreslås det at indskrænke lejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt til kun at omfatte låse og nøgler. Samtidig foreslås det i de regulerede kommuner at forhøje hensættelsesbeløbene til udvendig vedligeholdelse, jf. nærmere under bemærkningerne til § 2, nr. 31.

Til nr. 4

Det foreslås at ændre den nuværende regulering af afsætningsbeløbet til indvendig vedligeholdelse med 1,50 kr. pr. m², således at det fremover reguleres efter satsreguleringsloven.

Til nr. 5 og 6

Efter de gældende regler om indvendig vedligeholdelse i §§ 21-23 anvendes de beløb, der hensættes hertil, til hvidtning, maling og tapetsering. Udgiften til andre vedligeholdelsesarbejder i den enkelte lejlighed, som ikke påhviler lejereren, afholdes af udlejereren. I ejendomme, hvor boligreguleringslovens kapitel II-IV er gældende, kan udgiften debiteres den udvendige vedligeholdelseskonto.

Det foreslås at indføre en ny bestemmelse i § 23, hvorefter lejereren får ret til at kræve, at de indvendige vedligeholdelsesmidler i et vist omfang anvendes til andre vedligeholdelsesarbejder i lejligheden.

Det foreslås, at lejereren skal kunne kræve, at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre vedligeholdelsesarbejder end hvidtning, maling og tapetsering. Hensættelserne skal dog kun kunne kræves anvendt til rimelige og hensigtsmæssige arbejder, og det er en

betingelse, at lejligheden er vel vedligeholdt for så vidt angår den indvendige vedligeholdelse.

Det bemærkes, at retten kun gælder andre *vedligeholdelsesarbejder* – det vil sige, at egentlige forbedringer ikke er omfattet. Dog vil udgiften til mindre forbedringsarbejder, som udføres i forbindelse med et vedligeholdelsesarbejde, kunne indgå i den udgift, der debiteres vedligeholdelseskontoen.

De vedligeholdelsesarbejder, som tænkes omfattet af bestemmelsen, er ikke uopsættelige arbejder, idet sådanne arbejder forudsættes udført af udlejereren. Der tænkes derimod på arbejder, som det kunne være rimeligt at få udført, f. eks. istandsættelse af køkken, badeværelse eller afhøvling af gulve.

I de regulerede kommuner afgøres tvister vedr. denne bestemmelse af huslejenævnet og i de uregulerede af domstolene.

Til nr. 7

Efter den gældende lov kan lejereren ikke fremsætte krav om udførelse af indvendige vedligeholdelsesarbejder, når lejeaftalen er opsagt. Der foreslås at skulle gælde samme regel for de andre vedligeholdelsesarbejder, som lejereren vil kunne kræve udført efter den nye bestemmelse i forslaget § 1, nr. 6.

Til nr. 8

Som ny § 29, stk. 3, foreslås en bestemmelse, der giver en lejer ret til at indrette sin bolig efter § 59, stk. 1, i lov om social bistand på betingelse af, at kommunen garanterer, at der sker retablering af det lejede ved lejerens fraflytning. Efter bistanndslovens § 59, stk. 1, kan der til personer med invaliditet eller varig sygdom eller aldersbetinget svagelighed ydes hjælp til indretning af boligen for at gøre den bedre egnet som opholdssted for den pågældende. Formålet med bestemmelsen er at give ældre og svagelige mulighed for at blive i eget hjem, og nærværende forslag skal sikre, at også den store gruppe af lejere kan få gavn af denne bestemmelse. At kommunen garanterer for retableringen indebærer, at kommunen må holde udlejereren skadesløs for de udgifter, der er forbundet hermed, hvis lejereren ikke selv betaler udgifterne i forbindelse med fraflytningen.

I cirkulære til bistanndsloven »Om hjælp til boligindretning efter bistanndsloven« af 17. december 1986 er der allerede hjemmel til, at kommunen ved hjælp til bolig-mæssige ændringer efter bistanndslovens § 59 giver tilsagn om at betale udgifterne til retablering ved fraflytning.