

Den foreslåede bestemmelse præciserer gældende retstilstand, hvorefter § 5, stk. 2, finder anvendelse ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi såvel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, jf. § 5, som ved senere lejeforhøjelser, jf. § 7. § 5, stk. 2, angiver de lejeforhøjelser med tilhørende forbedringsarbejder, der ses bort fra ved en vurdering af lejen og det lejedes værdi.

Til nr. 7

Det foreslås at ophæve ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer.

De beløb, som henlægges for den enkelte ejendom ved udgangen af 1994, eller som kunne henlægges, foreslås fordelt med 1/3 til afkastet efter § 9, 1/3 til kontoen for udvendig vedligeholdelse efter § 18 og 1/3 til kontoen for udvendig vedligeholdelse efter § 18 b.

Der henvises til § 2, nr. 9, 27 og 31.

For fremtiden vil der, når der beregnes lejeforhøjelser for forbedringer, i lejeforhøjelsen kunne indregnes et beløb svarende til dækning af afdragsdelen ved lånefinansiering.

Endvidere vil fornyelse, der efter det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb er vedligeholdelse, for fremtiden kunne finansieres over vedligeholdelseskontoen.

Til nr. 8

Forslaget indeholder to selvstændige ændringer.

For det første foreslås, at beboerrepræsentanterne for budgetposterne: renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber kan indhente alternative tilbud og forelægge disse for udlejeren. Hvis udlejer afviser at antage de forelagte tilbud, kan huslejenævnet på foranledning af beboerrepræsentanterne pålægge udlejeren at antage et eller flere af de pågældende tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at det pågældende tilbud er det bedste og billigste.

For så vidt angår forsikringer kan der ikke hermed ske reduktion i dækningsgraden.

Huslejenævnet må i sin vurdering af indhentede alternative tilbud indrømme udlejeren nogen margin med hensyn til udlejerens sammenligning af de til budgettet antagne tilbud på de nævnte poster og de af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud.

Ved stk. 4 foreslås fastsat en undtagelse for lejemål i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, idet en udlejer ikke har mulighed for at efterkomme et eventuelt pålæg fra huslejenævnet, hvis de solgte ejerlejligheder har flertal i ejendommen og modsæt-

ter sig ønsket om at skifte forsikrings- eller renholdningsselskab.

For det andet foreslås at bemyndige boligministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger at fastsætte nærmere regler om fastsættelse og anvendelse af landsomfattende normal for poster i det omkostningsbestemte huslejebudget.

Til nr. 9

Som konsekvens af forslaget om ophævelse af ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer foreslås 1/3 af henlæggelsesbeløbet pr. år pr. m<sup>2</sup> ved udgangen af 1994 eller 1/3 af det beløb, der kunne være henlagt på dette tidspunkt, overført til afkastet efter § 9.

Forslaget indebærer, at ejendommens ejer – uanset om ejeren hidtil kun har henlagt til visse af ejendommens installationer eller endnu ikke har henlagt overhovedet, f.eks. fordi kommunen først for nylig har indført huslejeregulering – kan tillægge kapitalafkastet 1/3 af det fulde henlæggelsesbeløb. Udlejeren vil således kunne beregne henlæggelsesbeløbet af alle de installationer, der er i ejendommen ved udgangen af 1994 og til genanskaffelsesprisen på dette tidspunkt. Der må dog ved beregningen tages hensyn til evt. forbedringsforhøjelser.

Tillægget foreslås samtidig reguleret med satsreguleringsprocenten.

Til nr. 10

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ophævelse af § 18 a.

Til nr. 11-14

Det foreslås, at det fordelingsgrundlag, der hidtil har været gældende for fordelingen af budgetudgifterne mellem en ejendoms beboelsesdel og erhvervsdel – det vil sige lejen henholdsvis lejeværdien pr. 1. marts 1975 – opgives og erstattes af en fordeling efter bruttoetageareal.

Det gældende fordelingsgrundlag er næsten 20 år gammelt og tager således ikke hensyn til de ændringer, som er sket med ejendommen i denne periode.

I praksis er det endvidere forbundet med visse vanskeligheder at skulle opbevare oplysninger om lejens størrelse pr. 1. marts 1975 for hvert enkelt lejemål – især efter flere ejerskifter – og disse oplysninger er rent faktisk nødvendige, hvis fordelingsgrundlaget skal ændres som følge af ændret benyttelse.

Hertil kommer, at det gældende fordelingsgrundlag medfører, at lejen for i øvrigt ens beboelseslejligh-