

sidesætte et krav om lejeforhøjelse allerede som følge af kravets ugyldighed. Med forslaget gives huslejenævnet ved formelle mangler af mindre betydning mulighed for at give udlejer en frist til at berigtige forholdet med den virkning, at kravet betragtes som gyldigt. Huslejenævnets adgang hertil er begrænset til formelle mangler af mindre betydning - dvs. mangler som ikke har betydning for lejerens mulighed for at vurdere den varslede lejeforhøjelse. Det er endvidere en forudsætning, at der er tale om formelle mangler, som det umiddelbart inden for en kort tidsfrist er muligt for udlejer at rette op på.

Til nr. 23

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af lejelovens § 34, jf. forslagets § 1, nr. 10.

Til nr. 25 og 26

Det foreslås, at uenighed både vedrørende bestemmelserne i kapitel VII B i lejeloven om betaling for vand og vedrørende lejerens ret til at installere hjælpemidler m.v. efter § 29, stk. 3, i lejeloven, samt om en efter § 66 a i lejeloven indgået aftale er åbenbart urimelig, afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen foreslås endvidere ved stk. 4 udvidet, således at huslejenævnet i ejendomme med beboerrepræsentation er kompetent til på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere at træffe afgørelse om uenighed vedrørende ovennævnte forhold.

Bestemmelserne foreslås at skulle gælde også for »småejendommene«.

Til nr. 27

Som konsekvens af forslaget om ophævelse af ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer foreslås 1/3 af henlæggelsesbeløbet pr. år pr. m² ved udgangen af 1994 - eller 1/3 af det beløb, der kunne henlægges på dette tidspunkt - overført til kontoen for udvendig vedligeholdelse efter § 18. Der henvises til bemærkningerne til § 2, nr. 7.

For de ejendomme, hvor der ikke sker afsætning efter § 18 b, fordi der er tale om en ejendom taget i brug efter 1970 eller en ejendom, som er blevet fritaget herfor, og hvor der således kun sker afsætning efter § 18, foreslås det dog, at 2/3 af henlæggelsesbeløbet overføres til § 18-kontoen.

Samtidig foreslås, at det samlede afsætningsbeløb fremover reguleres med satsreguleringsprocenten.

Til nr. 28

Det foreslås præciseret, at der i ejendomme, som ejes af private andelsboligforeninger, ikke skal afsættes beløb til udvendig vedligeholdelse for den del af arealet, der anvendes af andre end eventuelle lejere.

Til nr. 29

For at sikre, at beboerrepræsentanterne altid er i besiddelse af korrekte oplysninger om ejendommens vedligeholdelsesøkonomi og har kendskab til de seneste bevægelser på vedligeholdelseskontoen foreslås, at udlejer løbende og med højst et halvt års mellemrum skal fremsende et ajourført regnskab for kontoen med kopi af bilag for de seneste bevægelser.

Til nr. 30

Det foreslås helt at ophæve den frivillige bindingsordning efter § 18 a, hvorefter ejere af ejendomme med mere end 2 lejligheder, taget i brug før 1964, indtil udgangen af 1982 kunne indsætte § 18-hensættelserne på en bunden konto i Grundejernes Investeringsfond sammen med bindingsbeløbet, der svarede til beløbet efter § 18 b.

Der har således i en årrække ikke længere kunnet ske tilslutning til ordningen, og da der kun er et mindre antal ejendomme tilsluttet, foreslås det for at forenkle lovens komplicerede vedligeholdelsessystem at ophæve ordningen.

Saldoen på de eksisterende konti foreslås overført til en § 18 b-konto, jf. forslagets § 4, stk. 7. (For »småejendommene« foreslås saldoen udbetalt, jf. forslagets § 4, stk. 8).

Til nr. 31

Som konsekvens af forslaget om ophævelse af ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer foreslås 1/3 af henlæggelsesbeløbet pr. år pr. m² ved udgangen af 1994 - eller 1/3 af det beløb, der kunne henlægges på dette tidspunkt - overført til kontoen for udvendig vedligeholdelse efter § 18 b. Herudover foreslås afsætningsbeløbet forhøjet med 4 kr. pr m² bruttoetageareal i hvert af årene 1995, 1996 og 1997. Forhøjelsen dækker udlejerens udvidede vedligeholdelsespligt som følge af den i forslagets § 1, nr. 3, foreslåede ændring. Endvidere sørges der med forhøjelsen for, at virkningen af overgang til satsregulering neutraliseres.

Samtidig foreslås, at det samlede afsætningsbeløb fremover reguleres efter satsreguleringsloven.

For de ejendomme, som ikke har en § 18 b-konto, enten fordi de er taget i brug i 1970 eller senere eller er fritaget for binding, skal 2/3 af henlæggelsesbeløbet overføres til § 18-kontoen.