

Til nr. 32, 33, 36, 38-40, 42-47, 49, 50, 67, 69, 71 og 74.

Forslagene er en konsekvens af den foreslåede op-hævelse af § 18 a.

Til nr. 34

Det foreslås præciseret, at huslejenævnet generelt kan behandle sager om lejers pligt til vedligeholdelse, uanset hvilken del af vedligeholdelsespligten, der er tale om, og uanset hvilken fordeling af vedligeholdelsespligten, der er aftalt. Lejelovens § 20 omhandler kun en mindre del af vedligeholdelsespligten, mens de øvrige dele af vedligeholdelsespligten er omtalt i de øvrige paragraffer i kap. IV.

Til nr. 35

Huslejenævnets kompetence foreslås udvidet til at træffe afgørelse om uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Til nr. 37

For at motivere de udlejere, som huslejenævnet påbyder at udføre vedligeholdelsesarbejder inden en vis frist, jf. § 22, stk. 3, til at efterkomme et sådant påbud inden fristens udløb, foreslås at indføre en bestemmelse, der giver nævnet mulighed for - samtidig med beslutningen om at meddele påbud - at træffe bestemmelse om, at lejen vil blive nedsat med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt fristen ikke overholdes. Lejenedsættelsen skal være gældende, indtil arbejderne er udført. Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på ejerens vegne, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Grundejernes Investeringsfond kan ved vurderingen af, om vedligeholdelsesarbejderne skal udføres for ejerens regning, se bort fra lejenedsættelsen, da det er fastsat, at den bortfalder samtidig med, at Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejdet. Huslejenævnet skal meddele lejerne, når lejenedsættelsen bortfalder.

Det kræves ikke, at huslejenævnet mere præcist fastsætter værdien af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, men den foreslåede nye bestemmelse forudsætter, at nævnet - evt. ved en besigtigelse af ejendommen - kan anslå en værdi af de pågældende arbejder, som lægges til grund ved beregningen af lejenedsættelsen.

Bestemmelsen indebærer ikke, at lejerne selv kan nedsætte lejen, hvis udlejeren ikke efterkommer huslejenævnets påbud. Hvis fristen udløber, uden at ar-

bejderne er udført, må lejerne rette henvendelse til nævnet, som fordeler lejenedsættelsen på de enkelte lejemaal og herefter meddeler parterne, hvad lejen andrager.

Spørgsmålet om, hvilke lejemaal, lejenedsættelsen skal gælde for, beror på, hvilke vedligeholdelsesarbejder, der er tale om. Er der f. eks. tale om arbejder, der har tilknytning til et bestemt lejemaal, er det kun lejeren af dette lejemaal, der kan få nedsat lejen.

Lejenedsættelsen skal under alle omstændigheder kun gælde for de lejere, som efter fristens udløb retter henvendelse til nævnet.

Til nr. 41

Efter den gældende ordning inddriver kommunerne bindingsbeløb, der ikke indbetales rettidigt, i den kommune, hvor ejeren er bosat. Af administrative hensyn foreslås bestemmelsen ændret således, at inddrivelse foretages i den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Til nr. 48

Det foreslås, at saldoen på kontoen efter § 18 b - og ikke kun indestående beløb på kontoen - overføres til kontoen efter lejelovens § 63 a i forbindelse med kommunens beslutning om ikke længere at være reguleret. Hermed præciseres det, at en negativ saldo (fremtidig modregningsret) også kan overføres.

Til nr. 51

Det foreslås, at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter til brug ved varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder efter §§ 23 og 24.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der samtidig foreslås fastsat bemyndigelser for boligministeren til under samme betingelser at fastsætte nærmere bestemmelser om udarbejdelse af standardblanketter for indgåelse af lejeaftaler, varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser efter denne lov og varsling af forbedringsforhøjelser efter denne lov.

Baggrunden for forslaget er, at muligheden for at kunne anvende sådanne standardblanketter vil kunne forenkle administration af udlejningsejendomme.

Til nr. 52

Bestemmelsen, der foreslås ophævet, giver huslejenævnet adgang til efter skriftlig opfordring fra halvdelen af lejerne at udskyde iværksættelsen af