

F. t. l. vedr. leje m.v.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel, idet henvisningen til stk. 4 i lejelovens § 59 ikke blev ændret, da der ved lejelovsændringen blev indsat et nyt stk. 4, hvorved dagældende stk. 4 blev stk. 5.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel, idet henvisningen til lejelovens § 29, stk. 3, ikke blev ændret, da der ved lejelovsændringen blev indsat et nyt stk. 3, hvorved dagældende stk. 3 blev stk. 4.

Til § 2

Til nr. 1

For at sikre at nedsættelse af afsætningsbeløb til vedligeholdelse for enkelte lejligheder i ejendommen efter dette lovforslags § 2, nr. 4, fuldt ud kommer til udtryk i lejen for de pågældende lejligheder, foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter fordeling af afsætning til vedligeholdelse sker i overensstemmelse med den enkelte lejligheds afsætningsbeløb pr. m² bruttoetageareal.

Forslaget svarer til den faste praksis, som gælder vedrørende fordeling af afsætningsbeløb imellem beboelseslejlighederne, idet lejeforhøjelse, som vedrører forhøjet afsætning til vedligeholdelse, i praksis tillægges lejen for de enkelte lejemål efter fordeling af budgetposterne.

Til nr. 2

For at sikre at nedsættelse af afsætningsbeløb til vedligeholdelse for enkelte beboelseslejligheder i blandede ejendomme efter dette lovforslags § 2, nr. 4, fuldt ud kommer til udtryk i lejen for de pågældende beboelseslejligheder, foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter fordeling af afsætning til vedligeholdelse sker i overensstemmelse med det beløb, som opgøres for den enkelte beboelseslejlighed pr. m² bruttoetageareal.

Med dette forslag undgås, at nedsættelse af enkelte beboelseslejligheds afsætning til vedligeholdelse samtidig bevirker et fald i den del af det samlede afsætningsbeløb, der påhviler erhvervsdelen.

Ændringen får ingen betydning for afsætning til indvendig vedligeholdelse efter § 22 i lov om leje, idet der herefter alene afsættes for beboelseslejlighederne.

Til nr. 3

Efter § 13 a kan krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes øgede vedligeholdelseshensættelser, gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne. Hvis lejerne ikke kan acceptere forhøjelsen, må den enkelte lejer indbringe forhøjelsen for huslejenævnet.

Det foreslås at give beboerrepræsentanterne beføjelse til at indbringe sådanne lejeforhøjelser for huslejenævnet på samtlige lejerers vegne, ligesom beboerrepræsentanterne kan indbringe diverse tvister for huslejenævnet på samtlige lejerers vegne.

Til nr. 4

Det foreslås at ændre § 18 b således, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at forhøjelse af afsætningsbeløbet til vedligeholdelse med 4 kr. pr. m² bruttoetageareal i hvert af årene 1995, 1996 og 1997 er betinget af, at lederen i det pågældende lejeforhold har en vedligeholdelsespligt, som svarer til indholdet i lejelovens § 20, bortset fra særskilt aftale om, at lejerens vedligeholdelsespligt omfatter andet end, hvad der er nævnt i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven.

Det er således afgørende for afsætningsbeløbets størrelse, hvad lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse omfatter. Hvis lejerens vedligeholdelsespligt omfatter installationer og bygningsdele, bortset fra låse og nøgler, som nævnt i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, kan udlejer ikke opkræve den fulde forhøjelse (4 kr. pr. m²), men kun 1,50 kr. henholdsvis 1 kr. og 1 kr. pr. m².

Konsekvensen heraf er, at for de lejeforhold, hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse omfatter andre installationer eller bygningsdele end anført i lejelovens § 20, når der ses bort fra særskilt aftale, jf. ovenfor, kan afsætningsbeløbet alene forhøjes med henholdsvis 1,50 kr., 1,00 kr. og 1,00 kr. pr. m² bruttoetageareal i hvert af årene 1995, 1996 og 1997, svarende til den del af den samlede maksimale forhøjelse med 12 kr. pr. m² bruttoetageareal over 3-årsperioden, der kompenserer for den svagere regulering efter overgang til regulering i henhold til tilpasningsprocenten, jf. lov om en satsreguleringsprocent.

Ændringen betyder, at såfremt lederen skal vedligeholde f.eks. ruder, wc-kummer, køleskabe eller komfurer eller andre indretninger, der er nævnt i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven, kan udlejer ikke opkræve de 4 kr. pr. m² for 1995, 1996 og 1997 fuldt ud. Derimod påvirker det ikke udlejerens adgang til at opkræve de 3 × 4 kr. pr. m², såfremt udlejer herudover har overladt lederen hele eller