

dele af den øvrige udvendige vedligeholdelsespligt f.eks. vedligeholdelse af hoveddøren til det lejede.

Hvorvidt en sådan aftale medfører en nedsættelse af afsætningsbeløbet afgøres efter en samlet vurdering i henhold til § 18, stk. 3, i loven.

Bestemmelsen indebærer, at der for ejendommen som udgangspunkt skal afsættes med den fulde forhøjelse på 4 kr. pr. m² bruttoetageareal dog således, at afsætningen skal nedsættes for de beboelseslejemål, der, når der ses bort fra særskilt aftale, jf. ovenfor, har en mere omfattende vedligeholdelsespligt end efter lejelovens § 20.

Dette bevirker, at der for den del af ejendommen, som anvendes til andet end beboelse, herunder erhvervsmæssige formål, skal afsættes med den fulde forhøjelse.

Forhøjelse med det fulde beløb kan først ske på det tidspunkt, hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, når der ses bort fra særskilt aftale, jf. ovenfor, bringes i overensstemmelse med lejelovens § 20. Sker dette på et senere tidspunkt i 3-årsperioden eller efter periodens udløb, forhøjes afsætningsbeløbet til det beløb, der gælder for det pågældende år.

Heraf følger ligeledes, at for lejeforhold, hvor der på et senere tidspunkt indføres en pligt for lejerens til at vedligeholde installationer og bygningsdele, som nævnt i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven, skal afsætningsbeløbet nedsættes samtidig.

For ejendomme, hvor lejelovens § 20 allerede gælder, eller hvor § 20 er indført inden denne lovs ikrafttræden, vil ændringen for de ejendomme, hvor leje-forhøjelse for det forhøjede afsætningsbeløb er gennemført, ingen betydning få.

Ligeledes får det ingen betydning i denne relation, hvis der imellem lejerens og udlejerens indgås eller er indgået aftale om, at lejerens skal vedligeholde andre installationer eller bygningsdele end dem, der er nævnt i den før ændringen gældende lejelovs § 20.

Opmærksomheden henledes på, at lejerne først fritages for vedligeholdelsespligten efter den hidtil gældende bestemmelse på det tidspunkt, hvor en aftale om, at den gældende lejelovs § 20 gælder i leje-forholdet, får virkning.

Loven får ikke virkning for lejeløb, der forfalder inden lovens ikrafttræden. Dette bevirker, at der i visse lejeforhold i en kortere periode vil være tale om, at lejerne betaler den fulde forhøjelse samtidig med, at lejerens har en vedligeholdelsespligt, der helt eller delvis omfatter installationer eller bygningsdele som nævnt i den før ændringen gældende lejelovs § 20.

I lejeforhold, hvor lejen er forhøjet med den fulde forhøjelse på 4 kr. pr. m² bruttoetageareal og leje-

lovens § 20 ikke gælder, skal lejen nedsættes efter denne lovs ikrafttræden. Der henvises til bemærkningerne til § 3, stk. 2.

For ejendomme, som er taget i brug i 1970 eller derefter og derfor ikke afsætter til udvendig vedligeholdelse efter § 18 b, kan en ændring af lejerens vedligeholdelsespligt svarende til lejelovens § 20 ikke begrunde leje-forhøjelse.

Sammenhængen imellem lejerens vedligeholdelsespligt og afsætningsbeløbets størrelse forventes at smitte af på lejereguleringen for småejendomme, idet det lægges til grund, at lejerens pligt til vedligeholdelse er et moment, der indgår i sammenligningen med lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt husleje i forbindelse med lejeregulering.

Da lejereguleringen i småejendomme imidlertid tager udgangspunkt i en sammenligning med niveauer og ikke nødvendigvis i ejendommens eksakte omkostningsbeløb, kan relationen ikke i alle tilfælde forventes at komme til udtryk i leje-forhøjelser af præcis samme størrelse.

Dette forhold følger allerede deraf, at lejereguleringen for disse ejendomme sker på grundlag af en sammenligning med sammenlignelige lejemål, som har omkostningsbestemt husleje.

For lejemål i ejendomme, der er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke gælder, og derfor har lejeregulering efter lejeloven i forhold til det lejedes værdi, vil situationen være tilsvarende, idet det lejedes værdi bl.a. er afhængig af den fordeling af vedligeholdelsespligten, der konkret gælder for det pågældende lejemål. Dette gælder ligeledes for de såkaldte »80 pct.-ejendomme« i kommuner med husleje-regulering.

I de ejendomme, hvor den gældende lejelovs § 20 kun indføres i nogle leje-forhold, og den fulde forhøjelse af afsætningsbeløbet derfor kun gennemføres i disse leje-forhold, vil der blive tale om to forskellige afsætningsbeløb for ejendommen.

Denne situation vil naturligvis være mere kompliceret i administrativ henseende og undgås ved, at lejelovens § 20, hvis den ønskes indført, indføres for hele ejendommen, således at der gælder det samme afsætningsbeløb for alle beboelseslejemål i ejendommen.

Til nr. 5

Ved indførelsen af de særlige regler om husleje-regulering for mindre ejendomme i lovens kapitel IV A forudsattes, at der for lejemål i såkaldte blandede småejendomme – det vil sige ejendomme, som indeholder lokaler, der anvendes til andet end beboelse, typisk erhverv – skal ske sammenligning med blan-