

(22.5.97) og U1997; 1042 HD (22.5.97) fastlagde.

Til nr. 5 og 7

Ændringsforslagene er en konsekvens af, at der i stk. 3 foreslås indsat en betingelse for at kunne anvende § 5, stk. 2, jf. ændringsforslaget under nr. 6. Der foreslås derfor i § 5, stk. 2, indsat en henvisning til det foreslåede stk. 3.

Samtidig foreslås henvisningen til stk. 6 og stk. 1-6 i den foreslåede affattelse af § 5, stk. 8, ændret til stk. 7 og stk. 1-7 som følge af, at der indsættes et nyt stk. 3 i bestemmelsen.

Til nr. 6

Hensigten med ændringsforslaget er at sikre, at der ikke sker udlejning af lejemål efter § 5, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler.

Den foreslåede ordning giver således lejerne mulighed for at sikre, at vedligeholdelsesmangler afhjælpes, før udlejer indgår en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, for et gennemgribende forbedret lejemål. Ordningen finder anvendelse i forbindelse med den første udlejning efter forbedringens gennemførelse, hvor lejen ønskes fastsat efter § 5, stk. 2.

Da det må forudsættes, at der fortsat i de fleste ejendomme vil være god økonomi i at foretage udlejning efter § 5, stk. 2, også efter udbedring af vedligeholdelsesmangler, vil effekten af forslaget endvidere være en styrkelse af vedligeholdelsesindsatsen generelt.

Med forslaget er det ikke tilsigtet at ændre i de principielle forhold omkring lejerens og udlejerens pligt til at foretage vedligeholdelse. Udlejerens pligt til at vedligeholde ejendommen er således fortsat uafhængig af indestående på vedligeholdelseskontiene. Forslaget ændrer ikke ved, at lejer til ethvert tidspunkt kan indbringe en sag om lejens størrelse efter § 5, stk. 2, for huslejenævnet.

Afklaringen af, om ejendommen har vedligeholdelsesmangler, sker ved, at beboerrepræsentanterne eller de enkelte beboelseslejere får mulighed for at forelægge sagen for huslejenævnet med nærmere angivelse af, hvilke vedligeholdelsesmangler der påberåbes, inden for en frist på 14 dage efter modtagelse af udlejerens orientering om, at der vil ske udlejning efter § 5, stk. 2. Orienteringen skal indeholde oplysning om, hvilken eller hvilke lejligheder der er eller vil

blive forbedret og udlejet efter § 5, stk. 2, samt om indholdet af denne bestemmelse, herunder om adgangen til at indbringe sagen for huslejenævnet inden udløbet af 14-dages-fristen. Orienteringen til beboerrepræsentanterne eller lejerne kan tidligst gives, når det hidtidige leje forhold er opsagt eller ophævet, det vil sige, når opsigelsen eller ophævelsen er kommet frem til lejer henholdsvis udlejer.

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, kan udlejer vælge enten at give orienteringen til beboerrepræsentanterne eller til samtlige lejere. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal orienteringen gives til samtlige beboelseslejere.

Med den foreslåede pligt til at orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne er det tilstræbt at sikre, at udlejer hurtigt og enkelt kan sikre sig et overblik over, om der skal udføres vedligeholdelse for at kunne anvende § 5, stk. 2, i ejendommen.

Udlejerens pligt til at give ejendommens beboerrepræsentanter eller lejerne orientering om påtænkte forbedringer og udlejninger efter § 5, stk. 2, skal ses i lyset af, at lejerne samtidig forpligtes til at reagere inden for en kortere periode, så udlejer hurtigt får klarhed over vilkårene for at kunne anvende § 5, stk. 2, i ejendommen. Ordningen er indrettet således, at virkningerne i alle tilfælde er fremadrettede. Udlejer har dermed mulighed for at sikre sig imod, at efterfølgende indsigelser ændrer forudsætningerne for de forbedringer, som udlejer har iværksat.

Der er ikke foreslået formkrav til udlejerens orientering af lejerne. Udlejer kan således nøjes med at hænge en meddelelse op i opgangen, eventuelt i ejendommens aflåste udhængsskab. Udlejer skal dog være opmærksom på, at der knytter sig retsvirkninger til den orientering, der skal gives til lejerne. Dette kan få den betydning, at udlejer i tilfælde af en tvist vil skulle bevise, at orienteringen er givet efter reglerne. Såfremt udlejer ønsker at sikre sig et sådant bevis, bør orienteringen ske skriftligt med de muligheder for at sikre beviset, der følger heraf.

Er en sag ikke indbragt for huslejenævnet inden udløbet af fristen, kan udlejer gennemføre udlejningen efter § 5, stk. 2, og beboerrepræsentanterne eller den enkelte lejer kan ikke ved en senere genudlejning af det pågældende lejemål indbringe en sag efter det foreslåede stk. 3. Beboerrepræsentanterne eller lejerne kan først ind-