

bringe spørgsmålet, når udlejeren orienterer om, at der på ny vil ske udlejning efter § 5, stk. 2, af andre nye lejemål i ejendommen.

En huslejenævnsafgørelse får alene virkning for det lejeforhold, som giver anledning til indbringelse af sagen, og får dermed ikke virkning for tidligere indgåede aftaler efter § 5, stk. 2. Lejeaftaler efter § 5, stk. 2, der er indgået under iagttagelse af den foreslåede bestemmelse, påvirkes således ikke af en efterfølgende huslejenævnsafgørelse, der er foranlediget af, at en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, påtænkes indgået. Indbringes en sag efter fristens udløb, skal huslejenævnet afvise sagen.

Vilkåret om huslejeafståelse efter § 5, stk. 2, er ugyldigt, såfremt udlejeren ikke iagttager kravet om at give beboerrepræsentanterne eller lejerne orientering om en påtænkt udlejning efter § 5, stk. 2. I så fald skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1, fra aftaletidspunktet.

Har udlejeren indgået ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, inden huslejenævnets afgørelse foreligger, og resulterer huslejenævnets vurdering i, at der foreligger vedligeholdelsesmangler, kan lejen ikke beregnes efter § 5, stk. 2, og skal i stedet beregnes efter § 5, stk. 1, fra aftaletidspunktet, og indtil manglerne er afhjulpnet. Det samme gør sig gældende, hvis udlejeren indgår aftale i henhold til § 5, stk. 2, efter, at huslejenævnet har truffet afgørelse om, at ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler, uden at manglerne er afhjulpnet. Lejeren af det gennemgribende forbedrede lejemål kan i disse tilfælde forlange lejen fastsat efter § 5, stk. 1.

Fremgangsmåden ved indbringelse af en sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler efter den foreslåede ordning følger de regler, som gælder for indbringelse af sager efter § 22.

Nævnets behandling af sagen sker som ved behandling af en sag om vedligeholdelsesmangler efter § 22. Huslejenævnet skal således vurdere de forhold, som beboerrepræsentanterne eller lejerne har påpeget, ud fra en vurdering af, om der er tale om vedligeholdelsesmangler af en karakter, som efter nævnets praksis vil medføre et påbud om udbedring.

Det følger af lejelovens § 19, at udlejeren skal vedligeholde ejendommen og det lejede. Det betyder, at en udlejer i alle relationer har pligt til udbedre vedligeholdelsesmangler på ejendommen. Efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, kan huslejenævnet påbyde udlejeren at afhjælpe

vedligeholdelsesmangler. Vedligeholdelsesbegrebet i § 22, stk. 3, er det almindelige lejeretlige vedligeholdelsesbegreb. Da § 22 ikke indeholder begrænsninger i forhold til den ubegrænsede vedligeholdelsespligt, som følger af lejelovens § 19, kan huslejenævnet give udlejeren påbud om at afhjælpe alle typer af vedligeholdelsesmangler. Det er ikke afgørende, om ejendommen i øvrigt fremtræder vel vedligeholdt. Også i en generelt vel vedligeholdt ejendom kan der gives påbud, hvis ejendommen har enkelte vedligeholdelsesmangler. Det er heller ikke afgørende, om der er tale om større vedligeholdelsesmangler, idet det afgørende er, om der er tale om væsentlige gener for lejerne. Som et typisk eksempel på vedligeholdelsesmangler, der kan medføre påbud, kan nævnes vinduesistandsættelse. Hvis vinduerne i ejendommen er i dårlig vedligeholdelsesstand med hensyn til maling og kitning, vil huslejenævnet ved en sag herom typisk give påbud om udbedring.

De vedligeholdelsesmangler, som skal indgå i huslejenævnets vurdering, vedrører mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre, på tag og fag samt fælles- og adgangsarealer, herunder fundament, facade, skorsten, vinduer, port, trappe og opgangspartier. Det foreslås således, at vurderingen af ejendommen i denne forbindelse ikke skal omfatte forhold i de enkelte lejligheder. Nævnet kan ikke alene give påbud om afhjælpning af funktionsmangler, men f.eks. også påbyde istandsættelse af en trappeopgang, som er mangelfuld med hensyn til overfladebehandling.

Hvis udlejeren ikke følger påbudet, går sagen videre efter de almindelige regler om behandling af vedligeholdelsessager ved huslejenævnene. Den enkelte lejer kan således, hvis nævnet har fastsat en frist for arbejdernes udførelse, rette henvendelse til Grundejernes Investeringsfond, som derefter kan udføre arbejderne for udlejers regning.

Forslaget om, at beboerrepræsentanterne eller lejerne i forbindelse med udlejning efter § 5, stk. 2, skal kunne indbringe sager om vedligeholdelsesmangler i ejendommen for huslejenævnet, vil indebære en styrkelse af vedligeholdelsesindsatsen generelt. Forslaget skønnes endvidere at medføre en begrænset forøgelse af antallet af huslejenævnsager. Samtidig forventes forslaget dels som en direkte effekt af huslejenævnenes afgørelser, dels på grund af dets adfærdsmæssige virkninger i hvert fald på kort sigt at medføre