

opbrugt beløb blive henstående på kontoen til fremtidig anvendelse til lejlighedens vedligeholdelse, og man anførte fra lejerside, at en bestemmelse, hvorved udlejerens hensatte 7 pct. af den betalte leje til lejlighedens vedligeholdelse, kun var en præcisering af den udlejerens i henhold til lejelovens § 23 påhvilende vedligeholdelsespligt, og at bestemmelsen ikke i sig selv motiverede nogen forhøjelse af lejen, idet den nævnte procent var fastsat under hensyn til lejeniveauet i 1939 og med hensyntagen til, at udlejerne i 1939 anvendte ca. 10—12 pct. af lejen til vedligeholdelse og heraf ca. 7 pct. til lejlighedernes vedligeholdelse. Udlejernes repræsentanter kan dog ikke tiltræde disse sidstnævnte tal.

Under den herom førte forhandling i udvalget stillede udlejer-repræsentanterne sig efterhånden ikke afvisende over for en sådan bestemmelse, som man erkendte ville bidrage til at undgå de hyppige uoverensstemmelser mellem udlejer og lejere om lejlighedens vedligeholdelse. Man ønskede blot, at man — for at undgå „klat-reparationer“ og den uro i ejendommen, som stadige reparationer året rundt ville give — skulle begrænse lejerens adgang til at få reparationer iværksat af vedligeholdelseskontoen ved bestemte intervaller, f. eks. 3-årige perioder, undtagen i tilfælde, hvor særlige forhold nødvendiggjorde hyppigere reparationer. Herom havde der utvivlsomt kunnet opnås enighed mellem parterne ligesom om størrelsen af den procent af lejebeløbet, der skulle hensættes på vedligeholdelseskontoen (8 pct.).

Der kunne således antagelig inden for udvalget være blevet enighed om følgende bestemmelse:

„Til lejlighedens istandsættelse med hvidtning, tapetsering og maling, og hvad der iøvrigt henhører under udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, hen sætter udlejerens 8 pct. af det betalte lejebeløb for beboelseslejligheden på en vedligeholdelseskonto, for hvilken der føres et særskilt regnskab over indbetalte beløb og afholdte vedligeholdelsesudgifter for lejligheden. Krav fra lejerens side om istandsættelse kan kun fremsættes i 1-årige perioder (lejer-repræsentanternes forslag), i 3-årige eller længere perioder (udlejer-repræsentanternes forslag). Undtagelse herfra kan ske, når særlige forhold gør det nødvendigt. Lejeren har ret til til enhver tid at kræve oplyst af udlejerens, hvor meget der henstår på kontoen, og til at kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter. I tilfælde af lejemalets ophør bliver et ikke opbrugt beløb henstående på kontoen til fremtidig anvendelse til vedligeholdelse af lejligheden.“

Når en sådan bestemmelse alligevel ikke er blevet optaget i udkastet til normal-lejekontrakten, skyldes det, at udlejer-repræsentanterne mente at måtte kæde bestemmelsens optagelse sammen med en løsning af følgende forhold, der ikke skulle omhandles i normal-lejekontrakten:

- a. en *forhøjelse af huslejen*.
- b. adgang til *frivillige overenskomster* i lejeforholdet.
- c. *huslejenævnenes sammensætning og oprettelse af overnævn*.
- d. *tidsbegrænsning* af ordningens gyldighed (f. eks. til 3 år).

Lejer-repræsentanterne har for deres vedkommende peget på, at det foreliggende kommissorium begrænser udvalgets opgave til at udarbejde forslag til en normal-lejekontrakt, men man har indvilget i under drøftelserne at medtage de af udlejer-repræsentanterne rejste spørgsmål, selvom disse spørgsmål ikke ligger inden for den i kommissoriet givne opgave, idet lejer-repræsentanterne har understreget, at deres stillingtagen til spørgsmålene måtte ses i sammenhæng, og at de enkelte spørgsmål måtte bedømmes som led i en helhed.