

erstatning hidtil har skullet ske på et rent skønmæssigt grundlag, når opsigelse sker som følge af nedrivning eller ombygning, jfr. 1.65 § 80, foreslås nu fastsat, at der i sådanne tilfælde skal gælde samme regler som ved opsigelse under andre omstændigheder.

Til § 19.

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 81, stk. 3.

Til § 20.

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 74, stk. 1, 2. pkt.

Til kapitel VI. Om det lejedes overlevering, ødelæggelse og forringelse.

Kapitlet svarer til 1.65 kapitel II om det lejedes overlevering til lejeren og kapitel VII om ødelæggelse og forringelse af det lejede, idet bestemmelserne i de to kapitler af forenklingshensyn er samarbejdet.

Til § 21.

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til 1.65 § 13 og § 47, stk. 1, 1. punktum.

Bestemmelsen i stk. 2-4 svarer til resten af 1.65 § 47.

Til § 22 og 23.

Bestemmelsen svarer til 1.65 §§ 14 og 16.

Til § 24.

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 15 og § 48.

Til §§ 25-28.

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 17-21, jfr. § 48.

Til § 29.

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 22, idet man dog under hensyn til udviklingen foreslår, at det afgørende for, om en lejer på forhånd kan træffe en mere byrdefuld aftale end angivet i bestemmelsen, ikke skal være en årsleje, der overstiger 8.000 kr., men et etageareal på mere end 100 m².

Til kapitel VII. Om vedligeholdelse af det lejede.

Til §§ 30 og 31.

Bestemmelserne svarer ganske til 1.65 §§ 23, 24 og 72.

Til § 32.

Bestemmelsen vedrører afsætning til konto for indvendig vedligeholdelse og svarer til 1.65 § 67.

Pligten til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse har hidtil været bestemt som en procentuel andel af den til enhver tid gældende leje, således at

procentsatsen har varieret efter tidspunktet for første udlejning af det pågældende lejemål. Procentsatsen har udgjort fra 8-10 pct. af lejen, dog at lejemål, der er omfattet af huslejestoppet, kun har skullet afsætte til indvendig vedligeholdelse i et nærmere angivet forhold til lejen i 1939 eller — for senere lejligheder — lejen ved første udlejning.

Som et led i normaliseringen skal en vis del af ejeforhøjelserne reserveres til ejendommenes vedligeholdelse. Normaliseringen vil indebære, at lejen tilpasses lejlighedernes brugsværdi i de lejemål, der er omfattet af huslejestop, således at begrundelsen for en særlig begrænsning af afsætningspligten falder bort. Der er imidlertid stadig begrundelse for at lade procentatsen være større i ældre lejligheder end i nyere, fordi vedligeholdelsesudgifterne stiger, efterhånden som ejendommene bliver ældre. Det foreslås derfor at ændre reglerne for afsætning til indvendig vedligeholdelse således, at der i ældre ejendomme, d. v. s. ejendomme, der har været benyttet i mere end 25 år, afsættes 10 pct. af den til enhver tid gældende leje. For nyere ejendomme foreslås afsætningspligten fastsat til henholdsvis 9 og 8 pct. for ejendomme, der har været i brug i henholdsvis over og under 10 år. Herved vil afsætningsbeløbene automatisk stige, efterhånden som ejendommene bliver ældre.

Da afsætningsbeløbet beregnes af den til enhver tid gældende leje, stiger afsætningsbeløbet i takt med eventuelle forhøjelser.

For at sikre lejeren mulighed for til stadighed at blive holdt orienteret om, hvilke beløb der henstår på kontoen, foreslås der givet udlejerens pligt til én gang årligt at give skriftlig meddelelse herom.

Til kapitel VIII. Om tid og sted for betaling af leje m. v.

Til §§ 33 og 34.

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 25, 26 og 12 med den ændring i § 33, at forfaldsdag, der falder på en lørdag, udskydes til den følgende søgnedag. Endvidere foreslås bestemmelserne om sidste rettidige betalingsdag, som hidtil har været medtaget under reglerne om misligholdelse, jfr. 1.65 § 86, stk. 1, nr. 1), indføjet i bestemmelsen. Også med hensyn til den sidste rettidige betalingsdag foreslås denne udskudt, dersom den falder på en lørdag. Ændringerne med hensyn til udskudelse af forfaldsdag og betalingsdag svarer til de nylig gennemførte ændringer i gældsbrevslov, købelov, veksellov og checklov som følge af pengeinstitutternes lørdagslukning.