

lejemålet til den leje, som retten finder rimelig, i en periode, hvis længde fastsættes af boligretten, jfr. § 38 i forslag til lov om leje.

#### Til kapitel II.

##### *Om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser m. v.*

#### Til § 6.

Bestemmelsen omhandler huslejestoppets gyldighedsområde, jfr. L. 65, § 106. Der henvises til punkt 4 i de indledende bemærkninger.

I kommuner med over 9.000 indbyggere, hvor huslejestoppet gælder uden særlig kommunal vedtagelse, foreslås det, at der i alle byområder gives adgang til at ophæve reglerne om huslejestop.

Hvis en kommune i normaliseringsperioden ophæver huslejestoppet, har udlejereren ikke videre adgang til at kræve lejeforhøjelse efter normaliseringsbestemmelserne end angivet i § 11.

Endvidere foreslås det, at kommunalbestyrelserne i kommuner, hvor huslejestoppet gælder, inden 1. april 1973 skal tage stilling til, om reglerne herom bør gælde i kommunen efter normaliseringsperiodens udløb, jfr. punkt 4 i de almindelige bemærkninger.

#### Til § 7.

Bestemmelsen svarer til L. 65, § 107, med følgende ændringer:

Det ubetingede krav om en skriftlig lejekontrakt i lejemål, der er omfattet af huslejestop, blev i sin tid indført som led i kontrollen med håndhævelse af huslejestoppet. Under hensyn til de ændringer, der nu søges gennemført i reglerne om huslejestop med henblik på en normalisering, foreslås det nævnte krav ophævet, således at lejelovens almindelige bestemmelser kommer til anvendelse, jfr. § 4 i lov om leje, hvorefter en lejeaftale skal udfærdiges skriftligt, hvis en af parterne kræver det. I stedet foreslås indført en bestemmelse, der pålægger udlejereren ved genudlejning at gøre lejeren bekendt med, hvilke lejeforhøjelser der vil fremkomme som led i normaliseringen af boligmarkedet. Bestemmelsen om udlejerens pligt til at forevise lejeren lejekontrakten for det tidligere lejemål og gøre ham bekendt med de tidligere lejevilkår foreslås endvidere ændret således, at pligten hertil kun eksisterer, hvor lejeren fremsætter ønske herom.

I § 32 i forslag til lov om leje og i § 15 i nærværende forslag findes regler om pligt for udlejereren til at afsætte nærmere angivne beløb på særlige konti for henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse og til at føre regnskab med disse konti. For så vidt angår § 32 i forslag til lov om leje er

pligten betinget af, at vedligeholdelsespligten påhviler udlejereren. Reglerne har hidtil været sanktioneret med en generel straffebestemmelse, jfr. L. 65, § 120.

Ordningen med konti for indvendig vedligeholdelse blev indført ved lov nr. 106 af 14. april 1955. Ordningen — herunder satsene for de beløb, der skal hensættes på vedligeholdelseskonti — er senere ændret ved lov nr. 355 af 27. december 1958 og ved lov nr. 77 af 31. marts 1965.

Ordningen med konti for udvendig vedligeholdelse blev indført ved lov nr. 355 af 27. december 1958 og er senest ændret ved lov nr. 77 af 31. marts 1965.

Reglerne om vedligeholdelseskonti indeholder ingen bestemmelser om forældelse, og boligministeriet har i en skrivelse af 22. februar 1962 antaget, at der ikke kan ske forældelse af lejerens ret til at kræve vedligeholdelse udført for det på en konto stående beløb. Ved lejerskifte overføres denne ret til den nye lejer. Når der skal føres kontrol med, hvad der står på de pågældende konti, må regnskaberne derfor gennemgås eller rekonstrueres helt tilbage til oprettelsen. Det følger heraf, at kontrollen automatisk bliver vanskeligere for hvert år, der går, siden ordningens gennemførelse.

Efter de gældende regler føres kontrollen med vedligeholdelseskonti af lejerne, der blandt andet har ret til at få opgivet, hvad der står på en konto, og til at gennemgå bilagene for udgifter, der er afholdt af kontoen. De nævnte vanskeligheder ved at føre kontrol med de pågældende konti bevirker imidlertid, at lejerne ikke altid på tilstrækkelig effektiv måde kan varetage deres rettigheder. Særlig i forbindelse med lejerskifte er lejernes kontrolmuligheder svage.

Trussel om straf for overtrædelse af bestemmelserne om vedligeholdelseskonti synes at være uden tilstrækkelig forebyggende virkning, og straffehjemmel er derfor ikke medtaget i forslaget til § 18, der afløser L. 65, § 120.

Det i de indledende bemærkninger punkt 5 nævnte udvalg har overvejet, om man måtte kunne fore skrive periodevis regnskabsaflæggelse for indeståendet på vedligeholdelseskonti over for en offentlig myndighed, f. eks. huslejenævnene, men har anset det for udelukket at foreslå en så vidtgående kontrol som følge af den hermed forbundne meget omfattende administration. Også en forskrift om stikprøvekontrol ved en offentlig myndighed har været overvejet, men må efter udvalgets opfattelse forkastes, fordi de herved opnåede resultater ikke ville stå mål med de med ordningen forbundne administrative byrder.