

Udvalget finder derimod, at lejernes rettigheder kan sikres imod misbrug ved ordninger som de i forslaget § 7, stk. 4, og § 16, stk. 1, 4. pkt., foreslåede.

§ 7, stk. 4, vedrører konti for indvendig vedligeholdelse og giver lejeren en beskyttelse i den situation, hvori der er mest brug derfor, nemlig ved lejerskifte.

Reglen foreskriver, at størrelsen af det beløb, der ved indgåelse af et lejemål står på kontoen for indvendig vedligeholdelse, skal fremgå af lejeaftalen. Indeholder aftalen ikke oplysning herom, kan lejeren forlange, at udlejeren inden 14 dage skriftligt oplyser størrelsen af det beløb, der henstår på kontoen. Hvis huslejenævnet bliver bekendt med, at saldoen på vedligeholdelseskontoen ikke fremgår af lejeaftalen, kan — og bør — også nævnet forlange af udlejeren, at han inden 14 dage skriftligt meddeler oplysning om saldoens størrelse. Giver udlejeren ikke denne oplysning efter påkrav fra lejer eller huslejenævn, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår tilstrækkeligt til hvidtning, maling og fornyelse af tapet. Udlejeren har i så fald ingen mulighed for senere at føre bevis for, at der henstår et mindre beløb på kontoen.

Den foreslåede tilføjelse til § 16, stk. 1, vedrører konti for både udvendig og indvendig vedligeholdelse. Reglen finder anvendelse, når en tvist om vedligeholdelseskonti er indbragt for huslejenævnet, eller når nævnet i øvrigt behandler spørgsmål om vedligeholdelseskonti og i denne forbindelse opfordrer udlejeren til at fremlægge regnskaber med bilag. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende de pågældende konti, kan lejeren kræve lagt til grund, at der henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

De foreslåede regler, hvorefter lejeren under bestemte betingelser kan kræve lagt til grund, at der henstår nærmere angivne beløb på vedligeholdelseskonti, afskærer ikke lejeren fra at godtgøre, at der henstår større beløb.

Reglerne må antages at kunne få en vis præventiv virkning ud over de situationer, hvor de direkte finder anvendelse. Det vil således ved ejerskifte blive af væsentlig interesse for køberen at sikre sig, at sælgeren har ført behørigt regnskab med ejendommens vedligeholdelseskonti.

Til § 8.

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til L. 65, § 108.

Huslejenævnenes adgang til at fravige bestemmelserne om forudbetaling af leje m. v. og om forrentning heraf foreslås dog ændret således, at nævnene får en almindelig adgang til at tillade bestemmelserne fraveget, når det under hensyn til parternes interesser skønnes rimeligt.

Efter den gældende lov kan huslejenævnene kun godkende indskud i form af aktier, hvis lejeren sammen med ejendommens øvrige lejere får afgørende indflydelse på selskabets ledelse. Boligministeriets udvalg vedrørende ejerlejligheder m. v. har i sin betænkning (nr. 395/1965 side 20) henstillet, om denne bestemmelse bør opretholdes. Aktieindskud indebærer under de angivne omstændigheder i realiteten, at lejeren er medejer af ejendommen, og at der således er tale om en form for ejerlejlighed, hvor de almindelige lejerbetyttelseshensyn ikke gør sig gældende. På baggrund heraf foreslås bestemmelsen ændret, således at indskud i form af aktier ikke kræver nævnets godkendelse, hvis lejeren og de øvrige lejere i ejendommen får den afgørende indflydelse på aktieselskabet, og den enkelte lejer inden aktieoverdragelsen er gjort bekendt med en beregning over de med ejendommens drift forbundne udgifter.

Til § 9.

Bestemmelsen svarer til L. 65, § 108 a.

Til § 10.

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til L. 65, § 109, stk. 1.

Efter de gældende regler i L. 65, § 109, stk. 2, har det ikke været tilladt at godkende aftaler i løbende lejemål om lejeforhøjelser eller andre ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren, medmindre der har været tale om lejeforhøjelser i forbindelse med forbedringer eller udvidet brugsret. Denne bestemmelse har i visse tilfælde, navnlig i erhvervslejemål, lagt hindringer i vejen for rimelige aftaler mellem parterne i lejeforholdet. På baggrund heraf og under hensyn til de ved normaliseringen muliggjorte lejeforhøjelser foreslås det at lade huslejenævnene få et mere frit skøn på dette område, således at der bliver adgang til at indgå sådanne aftaler om lejeforhøjelser og andre ændringer i lejevilkårene, som nævnene kan godkende. Der kan dog ikke aftales lejeforhøjelser, der bringer lejen til at overstige den ved vurderingen omtalte lejeværdi.

Bestemmelsen i stk. 3 svarer til L. 65, § 109, stk. 3.

Bestemmelsen i stk. 4 svarer til L. 65, § 109, stk. 4, med nogle redaktionelle ændringer, som tager sigte på at tydeliggøre, at bestemmelsen omfatter