

Til § 13.

Reglerne i L. 65, § 112, om lejeforhøjelser som følge af forbedringer foreslås bibeholdt med nednævnte ændringer.

Retningslinierne for huslejenævnenes lejegodkendelse ved forbedringer foreslås ændret således, at huslejenævnen også skal tage i betragtning, om den samlede leje efter normaliseringsperiodens udløb er rimelig for det forbedrede lejemål.

For at øge muligheden for at bevare værdifulde ældre ejendomme foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter restaureringsarbejder, der er godkendt af det særlige bygningssyn, anses som forbedringer. Dette indebærer, at huslejenævnen ved godkendelse af lejeforhøjelse som følge af sådanne hensigtsmæssige restaureringsarbejder, kan tage hensyn til de med arbejdets gennemførelse rimelige udgifter, jfr. § 15, stk. 1, sidste pkt. i forslag til lov om leje.

Til § 14.

Bestemmelsen i stk. 1 tager sigte på at give huslejenævnen adgang til at afgøre om de af udlejerens forlangte lejeforhøjelser er i overensstemmelse med lovens regler. Huslejenævnet kan således nedsætte lejen i tilfælde, hvor der opkræves mere i leje, end lovens bestemmelser om adgang til lejeforhøjelser hjemler. Med hjemmel heri kan huslejenævnet nedsætte lejen, hvor beregningsgrundlaget for en i medfør af bestemmelserne i kapitlet gennemført lejeforhøjelse er urigtigt, eller hvor nævnet konstaterer, at andre betingelser for gennemførelse af lejeforhøjelser ikke er til stede. Bestemmelsen svarer bl. a. til L. 65, § 114, stk. 3.

Bestemmelsen i stk. 2 giver mulighed for indbringelse for huslejenævnet af lejeforhøjelser i medfør af særlige kontraktvilkår, f. eks. omsætnings- eller pristalsklausuler, således at nævnet kan tilsidesætte forhøjelserne helt eller delvist, hvis de medfører, at den samlede leje kommer til at overstige det lejedes værdi.

Til § 15.

Bestemmelsen vedrører hensættelse til udvendig vedligeholdelse af ejendomme med lejemål, der er omfattet af huslejestoppet, jfr. L. 65, § 115. Da normaliseringsforhøjelserne omfatter ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1963, foreslås også afsætningspligten udvidet til at omfatte de samme ejendomme.

Bestemmelsens stk. 3 omfatter afsætningspligtens nærmere omfang. Afsætningspligten har hidtil været fastsat som en procentsats, der beregnes af den gældende leje. Procentsatsens størrelse har udgjort fra 2-5 pct. af lejen, afhængigt af lejemålets

første udlejning og med særlige begrænsninger i forhold til lejen på dette tidspunkt. Som et led i normaliseringen skal der afsættes en større del end hidtil til udvendig vedligeholdelse. Efter de boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966, der er omtalt i de indledende bemærkninger, skal 25 pct. af normaliseringsforhøjelserne efter § 11 reserveres til øget vedligeholdelse. Reglerne om afsætning til indvendig vedligeholdelse, jfr. § 32 i lov om leje, medfører, at afsætning til dette formål stiger i takt med enhver forhøjelse af lejen, således at der f. eks. for lejligheder, som er 25 år eller mere, reserveres 10 pct. af normaliseringsforhøjelserne til indvendig vedligeholdelse. De beløb, der efter de hidtidige regler er reserveret til ejendommens udvendige vedligeholdelse, har været forholdsvis mindre end de reserverede beløb til indvendig vedligeholdelse. Det foreslås derfor, at der af normaliseringsforhøjelserne reserveres ca. 15 pct. til udvendig vedligeholdelse mod de nævnte ca. 10 pct. til indvendig vedligeholdelse. For at få ensartede procentsatser og for at sikre en stigende afsætning og dermed øget vedligeholdelse i overensstemmelse med forudsætningerne, efterhånden som lejeforhøjelserne indgår, uden at man skal oprette nye særlige vedligeholdelseskonti til lejeforhøjelserne, foreslås det, at procentsatsen stiger år for år i normaliseringsperioden, begyndende med 6 pct. i 1967-68 og afsluttende med 10 pct. ved normaliseringsperiodens udløb.

Til § 16.

Bestemmelsen, der svarer til L. 65, § 116, vedrører afgørelsen af tvistigheder om udlejerens vedligeholdelsespligt m. v. Bestemmelsen i stk. 2 er ny. Den fastslår, at lejeren kan kræve lagt til grund, at der på vedligeholdelseskontiene henstår beløb, svarende til de sidste 5 års hensættelser, hvis udlejerens ikke fremlægger regnskab for kontiens anvendelse. Der henvises herom til bemærkningerne til § 7.

Huslejenævnets beføjelser efter L. 65, § 116, stk. 3, til at pålægge vedligeholdelsesarbejder bortset fra forhold, der omfattes af vedligeholdelseskonti, foreslås ændret, jfr. forslaget's stk. 4, således at der ved afgørelsen af udlejerens pligt til at foretage vedligeholdelsesarbejder tages hensyn til den ved vurderingen fastsatte lejeværdi for det lejede sammenholdt med ejendommens alder, beliggenhed, kvalitet og udstyr. For at sikre, at normaliseringen også ud over, hvad der følger af vedligeholdelseskontoordningerne, kan bidrage til en rimelig vedligeholdelsestilstand, foreslås indføjet en regel om, at hvis den gældende leje ikke giver mulighed for straks at pålægge gennemførelse af nødvendige,