

Stk. 3. Skønner nævnet, at lejevilkår ved genudlejning er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter § 10, kan nævnet bestemme, at de vilkår for lejemålet, herunder lejen, som nævnet fastsætter, skal gælde uændret i indtil 3 år.

§ 15. Som et led i opfyldelsen af pligten til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 32 i lov om leje, afsætter udlejer en andel af lejen på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. Andelen udgør 10 pct. af lejen i ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1950 og ellers 15 pct. af lejen.

Stk. 2. Herudover afsætter udlejer en andel af lejen på en konto for opretningskonto til forbedring, opretning og isolering m. v. Andelen udgør 1 pct. af samme ejendomsverdi, som anvendes ved fastsættelse af af ejendommens afkastning, jfr. § 11, stk. 3 og 5.

Stk. 3. Der føres et særskilt regnskab over de beløb, der er afsat på konti i henhold til stk. 1 og 2, og over afholdte udgifter med angivelse af de enkelte arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Eventuelle rabatydelser el. lign. som opnås i forbindelse med udførelsen af de pågældende arbejder, skal godskrives kontoen. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs udløb er udlejer pligtig at give lejer genpart af regnskabet og til på lejerens begæring at give denne adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 4. Lejer har ret til at forlange beløb, der er afsat på konti i henhold til stk. 1 og 2, anvendt efter deres formål. Denne ret er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 gælder ikke i ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber.

§ 16. Uenighed om opfyldelsen af udlejerens og lejerens renholdelses- og vedligeholdelsespligt, jfr. §§ 30-32 i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Det samme gælder uenighed om anvendelse af midler der er afsat på kontoen for udvendig vedligeholdelse og opretningskontoen, jfr. § 15. Nævnet kan fastsætte nærmere regler om, hvornår bestemte arbejder skal udføres.

Stk. 2. Undlader udlejer at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende de i § 32 i lov om leje og § 15 nævnte vedligeholdelseskonti, kan lejer kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

Stk. 3. Efterkommer udlejer ikke nævnets afgørelse efter stk. 1 inden en vis frist, kan nævnet fastsætte et afslag i lejen indtil forholdet er bragt i orden.

§ 17. Ved afgørelsen af omfanget af udlejerens renholdelses- og vedligeholdelsespligt skal nævnet, medmindre uenigheden angår forhold, der omfattes af § 32 i lov om leje eller § 15 i denne lov, tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand under hensyn til dens alder, beliggenhed, kvalitet og udstyr må anses for rimelig i forhold til den gældende leje. Nævnet skal endvidere tage hensyn til, i hvilket omfang udgifterne til vedligeholdelse kan afholdes af lejen, når denne tillige skal kunne dække ejendommens øvrige udgifter og yde en rimelig afkastning af ejendommens værdi, jfr. § 11. Giver den gældende leje herefter ikke mulighed for straks at påbyde gennemførelse af nødvendige, men ikke uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, kan nævnet pålægge udlejer at gennemføre sådanne arbejder, efterhånden som de hertil fornødne lejeforhøjelser får virkning.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse i tilfælde, hvor udlejerens renholdelses- og vedligeholdelsespligt er udvidet eller begrænset ved aftale.

§ 18. Med bøde eller hæfte straffes den, som afkræver en lejer højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt efter §§ 8-12, § 13, stk. 5 eller efter § 16, stk. 3.

Stk. 2. På samme måde straffes

- 1) den udlejer, som uden at iagttage bestemmelserne i § 10 afslutter lejemål på vilkår, der er mere byrdefulde for lejer end de hidtil gældende,
- 2) den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i § 13 eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.