

§ 14. Finder lejerens, at udlejerens har opkrævet eller betinget sig højere leje end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 2. Nævnet skal endvidere på lejerens begæring afgøre uenighed om lejeforhøjelser m. v. i medfør af §§ 43, 47 og 55, stk. 4 og 5, i lov om leje samt afgøre uenighed om varme-regnskaber og lejeforhøjelse til udligning af varmebidrag.

Stk. 3. Skønner nævnet, at lejevilkår ved genudlejning er mere byrdefulde for lejerens 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 udlejerens 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. I ejendomme, der er taget i brug før udgangen af 1950, skal den årlige afsætning mindst udgøre 9 kr. pr. m² bruttoetageareal. I ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1964, skal afsætningen mindst udgøre 6 kr. pr. m².

Stk. 2. Herudover afsætter udlejerens i ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1964, en andel af lejen til en opretningskonto til forbedring, opretning og isolering m. v. Andelen udgør 1 pct. af samme ejendomsværdi, som anvendes ved fastsættelse 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 udlejerens pligtig at give lejerens genpart af regnskabet og til på lejerens begæring at give denne adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 4. Lejerens 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 udlejerens 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 lejerens kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

Stk. 3. Efterkommer udlejerens 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 udlejerens 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.