

betyde, at når lejen udgør mere end 90 kr. pr. m², kræves der ikke yderligere afsætninger.

Formålet med ændringen er især at øge afsætningen i de billige lejligheder og at mindske afsætningen i de dyre lejligheder.

Forholdet er jo det, at udgiften til vedligeholdelse af en lejlighed med hvidtning, maling og tapetsering er afhængig af lejlighedens størrelse og ikke af lejens størrelse.

Det har været kritiseret, at afsætningen har beroet på lejens størrelse, og dette har nok også været en årsag til, at man i det nyere byggeri i stedet har ladet lejeren overtage pligten til at vedligeholde lejligheden. Reglen har endvidere været til gene i moderniseringssager i ældre ejendomme, hvor det øgede vedligeholdelsestilsvær har bevirket, at leje-forhøjelsen blev større end nødvendigt til dækning af udlejerens egentlige merudgifter.

Betydningen af forslaget er, at afsætningen øges for alle lejeforhold, hvor lejen er lavere end 90 kr. pr. m². Forhøjelsen vil være på indtil 3 kr. pr. m². I de regulerede områder kan udlejerens indregne forhøjelsen som en øget driftsudgift og kræve den omkostningsbestemte leje forhøjet. I de frie områder kan udlejerens kun lade det øgede afsætningskrav indgå i sine overvejelser om lejejustering, når dette iøvrigt er muligt ved 2-års periodernes udløb.

Hvor afsætningen hidtil har været større, d.v.s. hvor lejen er mere end 90 kr. pr. m², fastsættes det i en overgangsregel, at den øgede afsætning opretholdes uanset lovændringen, indtil lejen ønskes forhøjet af andre grunde. Når dette sker, skal udlejerens i de regulerede områder – efter forslag til en overgangsregel i denne lov – forlods nedsætte afsætningerne til dækning af sine øgede udgifter iøvrigt. I de frie områder foreslås indført en tilsvarende regel, jfr. den foreslåede § 116.

Forslaget herom, der må ses i sammenhæng med forslaget om ligeledes at anvende et fast kronebeløb pr. m² i afsætningerne efter boligreguleringsloven, må endvidere forudsætte, at det faste beløb reguleres i takt med prisudviklingen.

Det har været overvejet at foreslå, at beløbet reguleres efter et af de kendte index. En sådan fast regulering skønnes imidlertid at have visse ulemper.

Det foreslås i stedet at bemyndige boligministeren til at foretage en regulering efter behov. Man kan herved navnlig opnå, at regulering kan ske med hele kroner, således at parterne på lejemarkedet lettere kan følge med i, hvor meget der til enhver tid skal afsættes.

Stk. 2 svarer til lovens § 32, stk. 4.

Stk. 3 svarer til lovens § 32, stk. 1, 2.–5. pkt. Bestemmelsen om, at rabatter skal godskrives kontoen, er udeladt som overflødig. Der er ikke tilsigtet nogen realitetsændring. De skal fortsat godskrives kontoen.

Stk. 4 svarer til lovens § 32, stk. 1, sidste pkt., idet det foreslås udtrykkeligt fastslået i loven, at en negativ saldo ikke kan overføres.

Som § 22, stk. 5, foreslås optaget reglen i boligreguleringslovens § 16, stk. 2. hvorefter lejeren i tilfælde af, at udlejerens ikke aflægger regnskab, kan kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår beløb, svarende til de sidste 5 års hensættelser. Det må anses for hensigtsmæssigt at have denne regel overfor udlejere, der ikke opfylder deres pligter i denne henseende over alt i landet.

Til § 23.

Stk. 1 og 2 svarer til lovens § 32, stk. 2, 1. pkt. Det tydeliggøres, at der skal være opfyldt 2 betingelser, for at lejeren kan kræve hvidtning, maling og tapetsering, nemlig at arbejdet er nødvendigt, og at dets udførelse kan afholdes af kontoen.

Reglen i stk. 3. hvorefter udlejerens har pligt til at oplyse en ny lejer om, hvilket beløb der ved hans overtagelse indestår på vedligeholdelseskontoen, er overført fra boligreguleringslovens § 7, stk. 3. Det skønnes rimeligt, at også lejere af beboelseslejligheder i de frie områder får ret til at blive gjort bekendt med beløbets størrelse ved deres indflytning.

Bestemmelsen i § 32, stk. 5. hvorefter lejeren ret er gyldig mod enhver uden tinglysning, er udeladt som overflødig, jfr. den foreslåede § 7 og bemærkningerne hertil. Det foreslås fastsat i stk. 4, at en ny ejer skal videreføre kontoen i overensstemmelse med almindelige retsgrundsætninger.

Til § 24.

Bestemmelsen svarer til lovens § 32, stk. 6.

Til kap. V.

Kapitlet svarer til lovens kap. XI om lejeren, brug af det lejede. Dog er de bestemmelser, der vedrører forbedringer i § 55 og § 55 a, overført til udkastets kapitel X.

Til § 25.

Reglen svarer til § 52. Der er dog foretaget redaktionelle ændringer. Udeladt er bestemmelsen om, at en lejer, der forsømmer pligtig anmeldelse