

ubillig ikke anvendes i praksis og giver lejeren en for stor usikkerhed med hensyn til, om et tilbagebetalingskrav kan gennemføres.

Endvidere foreslår udvalget, at anvendelse af mellemmand ved udlejning skal betales af udlejer. Som følge heraf kan den gældende autorisationsordning ophæves.

#### *Lejerens ret til at afhjælpe mangler.*

10. Lejere, der på grund af udlejerens misligholdelse mangler leverancer af varme eller varmt vand, kan være vanskeligt stillede, hvis de skal afvente udfaldet af en retssag mod udlejer, før de kan opnå adgang til de lokaler, hvori afhjælpningen skal ske.

Udvalget foreslås derfor, at lejere i helt klare tilfælde, om fornødent skal kunne skaffe sig adgang til ejendommens lokaler og installationer ved fogedens bistand, for at afhjælpe mangelen. Bestemmelsen er således en udbygning af lejerens afhjælpningsret.

#### *Indvendig vedligeholdelse.*

11. Efter de gældende regler skal der, når udlejer har pligt til at vedligeholde lejligheden, afsættes en procentuel andel af lejen til hvidtning, maling og tapetsering. Procentsatsen varierer mellem 8 og 10 efter ejendommens alder.

Afsættningens afhængighed af lejen har medført, at afsættningen ikke kan dække udgiften i de billige lejligheder, medens afsættingsbeløbet bliver for stort i de dyrere lejligheder.

Udvalget finder, at der bør afsættes et bestemt beløb pr. m<sup>2</sup> til dette formål, idet udgiftens størrelse først og fremmest er afhængig af lejlighedens størrelse.

Efter udvalgets opfattelse er m<sup>2</sup>-antallet et godt udgangspunkt. Efterhånden – og senest med gennemførelse af bygnings- og boligregistret – er dette begreb blevet tilstrækkeligt indarbejdet til, at det også må kunne anvendes i denne relation.

Efter udvalgets forslag skal der afsættes 9 kr. pr. m<sup>2</sup> til kontoen for indvendig vedligeholdelse. Det betyder en væsentlig forhøjelse af det beløb, der er til rådighed til dette formål, i de billigste lejligheder.

Fastsættelse af et beløb pr. m<sup>2</sup> må imidlertid forudsætte, at beløbet reguleres efter prisudviklingen.

Udvalget har overvejet en automatisk regulering efter byggeomkostningsindekset. En

sådan fast regulering har imidlertid visse ulemper, og det foreslås derfor i stedet, at boligministeren bemyndiges til at foretage reguleringen.

#### *Varmebetaling.*

12. Udvalget har drøftet spørgsmålet om anvendelse af varmemfordelingsmålere, men har ikke fundet det godtgjort, at anvendelse af målere indebærer sådanne besparelser for lejerne eller for samfundet, at det tør anbefales at gøre brugen af målere obligatorisk.

På denne baggrund gentager udkastet lovens hovedregel, hvorefter udlejer afgør, om varmeafgiften skal fordeles efter måler eller efter gulvareal eller rumfang.

I udkastet foreslås reglerne for overgang fra afregning efter areal til afregning efter målere eller omvendt ændret og gjort ensartede. Beslutninger af denne art skal kunne træffes af udlejer og beboerrepræsentanterne eller lejernes flertal. (Udkastets § 37).

Som udgangspunkt er det udlejerens afgørelse, om udgiften til varmeløbsbetalt skal være indeholdt i lejen eller betales særskilt. Også her foreslås der regler om overgang til og fra særskilt afregning. Sådanne beslutninger skal ligeledes kunne træffes af udlejer og beboerrepræsentanterne eller lejernes flertal (Udkastet § 44).

#### *Ændring af lejevilkår.*

13. Reglerne om ændringer af lejevilkår har været drøftet indgående i udvalget.

Reglerne om nedsættelse af lejen, hvor denne er for høj, foreslås ikke ændret.

Som en fælles regel for lejligheder og erhvervslokaler foreslås, at retssag om nedsættelse af lejen skal anlægges inden 1 år. Bortset herfra foreslås det, at de særlige forældelsesregler vedrørende tilbagebetalingskrav forældes efter den almindelige forældelseslov.

Det har været drøftet, om det må anses for betimeligt at fastlægge regler om lejernes modregningsret i loven. Det er udvalgets opfattelse, at usikkerheden omkring modregning i praksis normalt skyldes tvivl om, hvorvidt lejeren har et krav, medens spørgsmålet om modregningsadgangen over for en ny udlejer ikke har voldt særlige problemer. På denne baggrund finder udvalget, at lovbestemmelser på dette område er nødvendige og kan føre til en utilsigtet ændring af retstilstanden.