

Til kap. III.

For at gøre reglerne mere overskuelige er det skønnet hensigtsmæssigt at udskille lovens §§ 15–17 om vedligeholdelse m. v. til et særligt kapitel om vedligeholdelse.

Til § 18.

Efter gældende lov skal der efter § 15, stk. 1, til en vedligeholdelseskonto afsættes 10 pct. af lejen, dog mindst 6 kr. pr. m². I ejendomme, der er taget i brug før udgangen af 1950, skal der afsættes 15 pct. af lejen, dog mindst 9 kr. pr. m².

Endvidere skal der i ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1964, afsættes 1 pct. af ejendomsværdien til en opretningskonto.

Afsætningerne efter disse regler har givet anledning til kritik, især fordi reglerne indebærer, at der afsættes mindst i de dårligste ejendomme, hvor behovet er størst. Problemet kommer også grelt frem, når ejendomme er blevet forbedret, og der som følge af forbedringsforhøjelserne skal ske øgede afsætninger.

Et andet punkt, der har givet anledning til vanskeligheder, er sondringen mellem vedligeholdelseskonto og opretningskonto. Denne sondring går nærmest ud på, at opretningskontoen foruden vedligeholdelse også kan bruges til forbedringer.

Det foreslås på denne baggrund, at de to konti slås sammen til én vedligeholdelseskonto, idet denne også skal kunne bruges til forbedringer, når udlejeren og et flertal af lejerne er enige herom.

Endvidere foreslås det, at der til vedligeholdelse skal afsættes et fast beløb pr. m² uanset lejens størrelse.

Forslaget går ud på, at der skal afsættes 17 kr. pr. m² i ejendomme, der hidtil har haft opretningskonto, og 12 kr. pr. m² i de øvrige ejendomme.

For de dårligste ejendomme – dvs. ejendomme med en hidtidig leje på 60 kr. pr. m² og derunder – er der hidtil afsat 9 kr. pr. m² til vedligeholdelse og 2–3 kr. pr. m² til opretning. Forslaget betyder således i disse ejendomme, at afsætningen i alt øges med indtil ca. 6 kr. pr. m², og forslaget giver således også mulighed for en lejeforhøjelse af denne størrelse i disse ejendomme.

Det må antages, at hvis gældende leje er 80 kr. pr. m², betyder forslaget ingen ændringer i budgettet.

Er lejen over 80 kr. pr. m², vil det normalt betyde, at der fremtidig skal hensættes et mindre beløb end det, der er hensat efter de gældende regler.

Det foreslås her, at den højere leje og den højere afsætning opretholdes, således at der ikke sker ændringer i forbindelse med lovens gennemførelse. Når andre driftsudgifter stiger, skal udlejeren i stedet for at kræve lejeforhøjelse, foretage regulering af afsætning til vedligeholdelse og opretning, jfr. den foreslåede § 64.

Når der anvendes et fast beløb pr. m² til afsætning til vedligeholdelse, må det afgøres, hvorledes dette skal reguleres efter prisudviklingen.

Det foreslås herom, jfr. også forslag til lov om leje § 22 og bemærkningerne hertil, at det overlades til boligministeren at foretage regulering på grundlag af udviklingen i vedligeholdelsesomkostningerne. Det bør herved tilstræbes, at regulering kun foretages, når udviklingen kan betinge en stigning på mindst 1 kr. pr. m².

Det forudsættes endvidere, at udlejeren først får pligt til at foretage øgede afsætninger til vedligeholdelse samtidig med, at den hertil fornødne lejeforhøjelse træder i kraft, jfr. princippet i de overgangsregler, der er foreslået i § 64.

Reglen i stk. 4 om udlejers adgang til at budgettere med et højere beløb til vedligeholdelse svarer til gældende lovs § 11, stk. 2, idet det dog her foreslås, at bestemmelsen kun kommer til anvendelse, hvor udlejeren og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne enes herom. Ændringen skyldes, at bestemmelsen må antages at skulle anvendes med større varsomhed, når den almindelige afsætning til vedligeholdelse i de dårligste ejendomme øges. Det foreslås klargjort, at også de øgede midler indgår i afsætningen på vedligeholdelseskontoen. Herved løses de tvivl, der har været rejst om, hvorvidt den øgede budgettering til vedligeholdelse også indebærer pligt til yderligere afsætning på kontoen.

Da vedligeholdelses- og opretningskontoordningen kun vedrører udlejning af beboelseslejligheder, har der været rejst tvivl om, hvordan der skal forholdes i ejendomme med erhvervslokaler, af hvis lejeværdi der intet skal afsættes til kontoordningen, og beboelseslejligheder, af hvis leje, der er afsætningspligt.

I pkt. 15 i boligministeriets cirkulære af 20. juli 1977 om ændringer af boligreguleringsloven er det på denne baggrund anbefalet, at der i disse ejendomme enten bogføres en passende andel fra erhvervslokalerne på kontiene og alle vedligeholdelsesudgifter afskrives på disse, eller der alene bogføres en andel af beboelseslejen som indtægt og udgifterne til gengæld kun afskrives i det omfang, de vedrører de udlejede boliger.