

Det må imidlertid anses for ønskeligt, at det udtrykkeligt i loven fastsættes, at alle lokaliteter i ejendommen skal yde forholdsmæssige bidrag til vedligeholdelse og opretning. Det foreslås derfor fastsat, at afsætningen skal ske af ejendommens samlede bruttoetageareal.

Til §§ 19–20.

Bestemmelsen svarer til den resterende del af den gældende lovs § 15.

Det foreslås udtrykkeligt fastsat, at ejeren og flertallet af lejerne eller beboerrepræsentanterne kan aftale, at vedligeholdelseskontoen anvendes til forbedringer.

Til § 21.

Det foreslås, at det bliver udtrykkeligt fastslået, at huslejenævnet skal træffe afgørelse om opfyldelse af lejernes vedligeholdelses- og renholdelsespligt. Dette har hidtil været gældende ret, jfr. indledningen til den gældende lovs § 16.

Det har været omtvistet, om huslejenævnene har beføjelse til at afgøre lejerens vedligeholdelsespligt ved fraflytning. Der er ofte uenighed om omfanget af den fraflyttedes pligter, og huslejenævnet med sine partsrepræsentanter skønnes at være velegnet til at tage stilling til tvistigheder herom. På denne baggrund foreslås det, at nævnene skal træffe afgørelser, når der er uenighed om opfyldelse af lejernes pligt til aflevering efter fraflytning. Bestemmelsen indebærer således, at nævnet i givet fald skal afgøre, hvilke arbejder lejereren skal betale. Er arbejdet imidlertid udført, og tvisten dermed alene berører et pengekrav, må afgørelsen træffes af boligretten.

Til § 22.

Bestemmelsen svarer til lovens § 16 og § 17.

Til kap. IV.

For at lette overskueligheden er de særlige regler om forbedringer i boligreguleringslovens kap. II overført til et særligt kapitel.

Til §§ 23–24.

De foreslåede bestemmelser vedrører iværksættelse af forbedringer og svarer med nedennævnte ændringer til den gældende lovs § 13, stk. 1.

Efter loven kan udlejeren kun med nævnets eller beboerrepræsentanternes eller de berørte lejeres samtykke iværksætte forbedringer, der vil

medføre lejeforhøjelser, der – sammen med andre lejeforhøjelser for forbedringer, der er gennemført siden 1. juli 1975 – vil udgøre mere end 25 kr. pr. m², dog mindst 25 pct. af gældende leje.

I de ældre ejendomme gennemføres der løbende til stadighed mindre forbedringer, f. eks. varmeisolering og brandsikring, og hvis man til stadighed fastholdt datoen 1. juli 1975 som skæringsdato, ville det i løbet af nogle år betyde, at enhver forbedring skulle forhåndsbehandles af nævnet.

På denne baggrund foreslås det, at det afgørende kriterium for, hvornår en forbedrings iværksættelse skal forelægges for huslejenævnet, ændres til at være, om forbedringsarbejdet sammen med de forbedringer, der er gennemført i løbet af de sidste 3 år, tilsammen vil medføre en lejeforhøjelse på mere end 40 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Om orientering af lejere, inden arbejdet iværksættes, har det altid i lejeleven været fastsat, at ændringer af det lejede som hovedregel kun kunne iværksættes med et sådant varsel, at lejereren kunne opsiges lejeaftalen med det i denne gældende opsigelsesvarsel og fraflytte lejligheden, inden arbejdet blev påbegyndt.

Uanset denne regel har udlejere, navnlig i de større byområder, ofte iværksat forbedringsarbejder med meget kort varsel.

På denne baggrund foreslås det i boligreguleringsloven at fastsætte samme regler for varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, som gælder for varsling af lejeforhøjelser.

Efter den foreslåede § 23 skal udlejeren i ejendomme uden beboerrepræsentation varsle, at han agter at iværksætte forbedringer og give lejerne oplysning om, hvori forbedringen består, og om, hvilken lejeforhøjelse den må forventes at indebære.

Der gives lejerne en frist på 6 uger.

Har mindst en $\frac{1}{4}$ af lejerne protesteret inden fristens udløb, skal udlejeren forelægge sagen for nævnet, hvis forbedringen sammen med de forbedringer, der er gennemført i de sidste 3 år, vil medføre lejeforhøjelser på ialt mere end 25 kr. pr. m². Har mindre end $\frac{1}{4}$ af lejerne gjort indsigelse inden fristens udløb, kan udlejeren iværksætte forbedringen, uanset om lejeforhøjelsen vil overstige 25 kr. pr. m².

Har $\frac{1}{4}$ af lejerne eller flere rettidigt gjort indsigelse, kan udlejeren kun få forhøjelse for forbedringen, hvis han har forelagt sagen for nævnet og fået dets godkendelse.

I den foreslåede § 24 er det fastsat, at udlejeren, hvor der er beboerrepræsentation, tillige skal forhandle med denne. Hvis beboerrepræsentanterne