

vedligeholdelsesudgifter er afholdt til ejendommens vedligeholdelse, gjort til en betingelse for beløbets udbetaling.

De bundne beløb forrentes med den sats midler i Investeringsfonden i øvrigt forrentes, dog højst 9 pct. p.a. Renterne udbetales til ejerens frie råden. Ordningen foreslås i første række at skulle gælde for alle vedligeholdelsesarbejder, der udføres på ejendommen efter lovens § 19. Af hensyn til den kontrol bindingsinstituttet skal udøve ved frigivelsen, foreslås det, at de nærmere regler om, til hvilke arbejder, frigivelse af bundne midler kan ske, fastsættes af boligministeren. Det er i forslaget forudsat, at frigivelse kan ske til brandsikring samt til ydelse på lån, optaget til brandsikring eller opretning af ejendommen. Efter forslaget er udgifter til isolerings- og forbedringsarbejder også omfattet af bindingsordningen i det omfang, der kan opnås enighed mellem lejere og udlejer om at anvende de til vedligeholdelse indbetalte beløb hertil.

Den eksisterende grundlæggende hovedregel om udlejers ubetingede vedligeholdelsespligt, efter hvilken afsætningen på en ejendoms udvendige vedligeholdelseskonto ikke er et udtryk for udlejers maksimale vedligeholdelsespligt, er ikke ønsket ændret i relation til forslagens regler om afsætning til vedligeholdelse.

2. Økonomiske og administrative konsekvenser.

Der er hverken for staten eller kommunerne knyttet økonomiske konsekvenser til den i nærværende forslag åbnede mulighed for forøgelse og binding af afsætningen til ældre ejendommers vedligeholdelse.

Det anslås iøvrigt, at de ekstra vedligeholdelsesbidrag i 1981 vil betyde et ekstra lejerbidrag på 107 mill. kr. til vedligeholdelse, og ekstra 214 mill. kr. i 1982, under forudsætning af, at samtlige udlejere, som har muligheden, opkræver de højere bidrag og tiltræder bindingsordningen.

Forslaget skønnes kun i meget begrænset omfang at medføre administrative konsekvenser for staten, idet boligministeriet i forvejen er repræsenteret i bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond, og den kontrol, der skal foregå af instituttets virksomhed, i vidt omfang vil kunne udøves af det nævnte bestyrelsesmedlem.

For kommunerne skønnes forslaget kun at ville medføre yderst ringe konsekvenser i det omfang, kommunerne skal foranledige skyldige indbetalin-

ger inddrevet.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Til nr. 1.

Det har ikke med nærværende lovforslag været hensigten at foretage ændringer i reglerne om omkostningsbestemt leje. Bestemmelsen i lovens § 8 foreslås derfor ændret således, at reglen om, at beløb, afsat til en ejendoms vedligeholdelse efter lovens regler, indgår som driftsomkostninger ved beregning af omkostningsbestemt leje, også kommer til at gælde efter den foreslåede vedligeholdelsesordning.

Til nr. 2 og 3.

Det har i praksis vist sig uhensigtsmæssigt, at der til bestemmelsen om beboerrepræsentanternes adgang til at kræve dokumentation for en ejendoms vedligeholdelsesregnskab hidtil ikke har været knyttet en tidsfrist, samt at udlejerens udlevering til beboerrepræsentanterne af en ønsket dokumentation hidtil ikke har været betragtet som en betingelse for et udsendt lejeforhøjelsesvarsels gyldighed.

Bestemmelsen foreslås derfor ændret således, at et udsendt varsel om lejeforhøjelse bliver ugyldigt, såfremt beboerrepræsentanterne efter rettidigt påkrav 3 uger fra modtagelsen af varslingen ikke har modtaget den ønskede dokumentation senest 6 uger efter, at varsel om lejeforhøjelse er kommet frem. Fristerne for henholdsvis beboerrepræsentanternes anmodning om udlevering af dokumentation og udlejerens faktiske udlevering af materialet er foreslået til begge at være 3 uger, for ikke at forhale varslingsproceduren, og for i videst muligt omfang at harmonere med de allerede eksisterende tidsfrister i loven. Beboerrepræsentanternes indsigelsesfrist på 6 uger løber herefter fra det tidspunkt, hvor meddelelsen om lejeforhøjelsen eller den ønskede dokumentation er kommet frem.

Til nr. 4.

Om baggrunden og hovedprincipperne i bestemmelsen henvises til de almindelige bemærkninger. Der foreslås indførelse af en ny ordning for afsætning af beløb til såkaldt udvendig vedligeholdelse af ældre beboelsesejendomme, betinget af, at beløbene bindes, til de skal anvendes. Binding kan ske i Grundejernes Investeringsfond.

Såfremt en udlejer ønsker at underkaste sin vedligeholdelseskonto en sådan bindingspligt, vil