

foreslås det, at udlejeren kan bruge midler fra andre af sine ejendomme til at udføre de nævnte arbejder. For at sikre lejerne i de ejendomme, hvorfra der tages af vedligeholdelseskontoen, er det en betingelse, at Grundejernens Investeringsfond over for lejerne garanterer, at det beløb, der skulle være afsat, vil være til stede, i det øjeblik arbejder skal udføres. Videre foreslås det, at Grundejernens Investeringsfond fastsætter afdragsperiodens længde og vilkårene for garantien. Grundejernens Investeringsfond kan i denne forbindelse kræve f.eks. en bankgaranti fra udlejeren af ejendommene. Afdragstiden kan maksimalt fastsættes til 5 år. Det er videre fastsat, at beløbet straks skal tilbagebetales; hvis én af de berørte ejendomme overdrages til anden side.

Forfaldne beløb vil kunne inddrives efter bestemmelsen i forslaget § 71.

Til §§ 74 og 75

Bestemmelserne svarer til §§ 22 d og 22 e i den gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Til § 76

Bestemmelsen svarer til § 61 a i den gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Til §§ 77 og 78

Bestemmelserne svarer til den gældende boligreguleringslovs §§ 22 f og 22 g.

Til kapitel XI

Til § 79

Bestemmelsen fastslår udlejers ret til at foretage forbedringer i ejendommen.

Til § 80

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 58, idet bemærkes, at der ved den ændrede formulering i bestemmelsens stk. 2 og 3 ikke er tilsigtet nogen realitetsændring i forhold til hidtidig praksis om beregning af forbedringsforhøjelser. Bestemmelsen i forslaget § 80, stk. 1, 2. pkt., der svarer til den gældende formulering i lejelovens § 58 og tilkendegiver, at der ved vurdering af det lejedes værdi ses bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 89, foreslås opretholdt. Baggrunden herfor er, at de energibesparende foranstaltninger, som lejerne i medfør af forslaget § 89 kan kræve

gennemført, kan bevirke, at lejen herved bringes op i nærheden af det lejedes værdi, og at senere forbedringer, der gennemføres ved udlejers foranstaltning, kan få lejen til at overstige det lejedes værdi. Det bemærkes, at den lejeforhøjelse, som følger af arbejderne efter § 89, skal dække samtlige udgifter, således at der bl.a. ikke skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse.

Stk. 6 i den gældende lejelovs § 58 er udeladt, idet det må følge af bestemmelsens stk. 1, at opsætning af antenneanlæg vil være en forbedring, når det øger det lejedes brugsværdi.

Til § 81

Bestemmelsen svarer til § 26 i den gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, idet beløbet på 80 kr. pr. m² bruttoetageareal som følge af den almindelige prisstigning er forhøjet til 100 kr. Beløbet reguleres efter forslaget § 84.

Til § 82

Det foreslås herved, at mindre forbedringer vil kunne optages som en engangsudgift på ejendommens driftsbudget. Det er en betingelse, at lejerrepræsentationen giver tilslutning til, at beløbet optages på driftsbudgettet. I tilfælde af uenighed mellem lejerrepræsentanterne og udlejeren afgør nævnet, hvorvidt udgiften kan medtages på budgettet.

Det har været overvejet, hvorvidt man skulle give lejerne en egentlig ret til at forlange, at udgiften til mindre forbedringer blev medtaget på budgettet, men på grund af de skattemæssige problemer, dette i dag vil kunne give en udlejer, er der ikke fremsat forslag herom.

Til § 83

Det foreslås i bestemmelsen, at udlejeren, forinden der iværksættes forbedringer, som vil medføre en lejeforhøjelse på 15 kr. pr. m² og derover, skal indsende projektet materialet vedrørende forbedringen til huslejenævnet. Nævnet skal herefter træffe afgørelse om projektets hensigtsmæssighed og størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne oppebæres, når forbedringen er udført. Nævnet skal herved tage hensyn til f.eks. fradrag for sparet vedligeholdelse, således at udlejeren ved, hvilken lejeforhøjelse han kan påregne at oppebære, når forbedringen er fuldført. Er parterne enige om projektets hensigtsmæssighed, skal huslejenævnet alene træffe afgørelse om størrelsen af lejeforhøjelsen.