

overtage den udvendige vedligeholdelse af en ejendom.

Til nr. 4, 11, 13 og 14

Bestemmelserne indebærer samlet en væsentlig styrkelse af beboerindflydelsen. Der gives således større indsigt i budgetforudsætninger og regnskabsbilag. Der gives adgang til bestemmende indflydelse på anvendelsen af de afsatte vedligeholdelsesbeløb, dog således at udlejerens forpligtelser til at holde ejendommen ved lige ikke kan forflygtiges. Der gives en udvidet adgang til at bestemme iværksættelsen af forbedringsarbejder, når de helt eller delvis finansieres af en frivillig lejeforhøjelse, ligesom der sikres indflydelse på valg af håndværkere. Endvidere sikres en smidigere finansiering af beoerrepræsentationens arbejde gennem en friere fastsættelse af beløb til arbejdet, idet dog boligministerens mulighed for at fastsætte de ydre rammer for afholdelse af udgifter i forbindelse med beoerrepræsentationens arbejde bibeholdes.

Til nr. 5, 9 og 10

Muligheden for at medregne udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende i forbindelse med beregningen af forbedringslejeforhøjelse afskæres, da disse omkostninger er indeholdt i huslejen.

Til nr. 6

Bestemmelsen giver lejerne ret til at forlange ejendommen tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg mod at indgå en aftale om lejeforhøjelse. Ved beregning af lejeforhøjelsen skal der samtidig tages hensyn til de besparelser, udlejerne opnår ved bortfald af driftsudgifter til drift og vedligeholdelse af det gamle varmeanlæg.

Til nr. 12

Bestemmelsen skal sikre, at klubværelser medregnes forholdsmæssigt i enhver sammenhæng, hvor antallet af beboelseslejemål har betydning for lejernes rettigheder. Dette betyder, at en etage med klubværelser medregnes som et antal beboelseslejemål svarende til det antal beboelseslejemål, der findes på øvrige etager i ejendommen. I ejendomme med udelukkende klubværelser medregnes hvert enkelt klubværelse som en beboelseslejlighed.

Til nr. 15, 16 og 17

Begrænsningerne i udlejerens muligheder for at opsiges lejereren med henvisning til ønske om selv at bo lejligheden skærpes og præciseres.

I forhold til gældende bestemmelser foreslås, at kun ét lejemål kan opsiges, selv om flere personer eller en selskabsdannelse ejer ejendommen.

Endvidere begrænses muligheden for at spekulere i opsigelsesretten, idet der foreslås en mindste ejertid på 2 år, forinden retten til opsigelse kan benyttes.

Til nr. 19

Ændringen skal sikre, at der gives lejerne en fornøden, men stadig knap tid til at danne en andelsboligforening og skaffe den nødvendige finansiering.

Ønsket om ændringen er forstærket af den udvikling, der har resulteret i, at stadig flere ejendomme tilbydes beboerne på tidspunkter, hvor ferieperioder lægger massive hindringer i vejen. 8 ugers acceptfrist vil sikre, at ikke hele perioden ligger fra midten af juni til slutningen af juli.

Til § 2

Til nr. 1

I forbindelse med indgåelse af lejeaftale er det ofte sket, at der er aftalt en leje, der er højere end den omkostningsbestemte leje. Da dette udhuler princippet om den omkostningsbestemte leje, foreslås det, at den omkostningsbestemte leje også ved lejeaftalens indgåelse danner maksimum for den lovlige leje sammen med det lejedes værdi.

Til nr. 2 og 5

Der sikres ved bestemmelserne regnskabspligt og lejeindsigt i forhold til de midler, der opkræves som en del af den omkostningsbestemte leje til hensættelse til fornyelser.

Kontoen for hensættelser til fornyelser behandles på nøjagtig tilsvarende måde som kontoen for udvendig vedligeholdelse med hensyn til regnskab, saldooverførsel, aflæggelse af regnskab, videreførelse ved ejerskifte, afgørelse af tvister om foretagne fradrag, konsekvenser ved manglende regnskabsaflæggelse og gennemtvungelse af fornødne arbejder med fornyelser.

Til nr. 3 og 4

Som til § 1, nr. 1 og 6.

Til nr. 6

Bestemmelsen medfører, at huslejenævnet som en pression over for udlejer kan fastsætte et nedslag i lejen, indtil de påbudte arbejder er udført tilfredsstillende.

Til nr. 7