

dem eller selv udbedre dem inden for det indestående beløb.

Stk. 5. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejerens ikke fremsætte krav efter stk. 1.

Stk. 6. Ved genudlejning skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og udlejerens skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Stk. 7. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen.

§ 68. Uenighed om opfyldelse af lejers og udlejers pligt til vedligeholdelse efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet. Også afgørelser i medfør af § 66, stk. 4, træffes af huslejenævnet.

§ 69. Reglerne i §§ 64–67 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 10

Udvendig vedligeholdelse og opretning

§ 70. Udlejerens af en ejendom med mindst 3 lejemål, skal som led i opfyldelsen af sin pligt efter § 64 til at vedligeholde ejendommen afsætte et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal på en konto til udvendig vedligeholdelse. Beløbet udgør for ejendomme, der er taget i brug før 1964, 48,50 kr. For andre ejendomme udgør beløbet 41,50 kr. Beløbene reguleres hver den 1. januar, 1. gang 1. januar 1989 til et normaltalt efter § 48, jf. § 47, nr. 4.

Stk. 2. Udlejerens forpligtelse er dog ubetinget i henhold til § 65 og således ikke begrænset til det på kontoen stående beløb.

Stk. 3. De beløb, der afsættes efter stk. 1 og 2, indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernens Investeringsfond, jf. §§ 75 og 76.

Stk. 4. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i § 76.

Stk. 5. Såfremt det beløb, der er til disposition til vedligeholdelse, er for stort i forhold til ejendommens vedligeholdelsestilstand, kan udlejerens med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne anvende det overskydende beløb til forbedringer eller fordele det i forhold til de enkelte lejemåls bruttoetageareal til indvendig vedligeholdelse.

§ 71. På kontoen efter § 70 kan ud over beløb, der er anvendt til vedligeholdelse, også fradrag-

ges beløb, anvendt til brandsikring. Endvidere kan der med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring.

§ 72. Der udarbejdes et samlet årsregnskab for beløb efter § 71, hvor udgiften vises, fordelt på de enkelte arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Stk. 2. Har hverken lejerrepræsentanterne, eller i ejendomme uden lejerrepræsentation lejerne i løbet af det sidste år modtaget vedligeholdelsesregnskab efter §§ 54–56, kan enhver af lejerne kræve at få udleveret en genpart af det i stk. 1 nævnte regnskab. Lejerens, eller en af dennes befuldmægtiget (lejerrepræsentationen), skal på begæring tilsendes kopier af bilagene.

Stk. 3. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. Kontoen i Grundejernens Investeringsfond følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 73. Tvister vedrørende vedligeholdelse og fornyelse afgøres af huslejenævnet. Lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan af bygningsinspektoratet høres, forinden afgørelse træffes.

Stk. 2. Undlader udlejerens at efterkomme en anmodning fra huslejenævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskab med bilag for de sidste 5 år vedrørende de konti, der er nævnt i § 70, og kan nævnet ikke få de fuldstændige oplysninger fra Grundejernens Investeringsfond vedrørende disse konti, skal nævnet kræve lagt til grund, at der på omhandlede konti henstår et beløb svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til udvendig vedligeholdelse eller til arbejder i henhold til § 71.

Stk. 3. Når huslejenævnet har truffet afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., og har gjort udlejerens bekendt med, at bestemte arbejder skal udføres, og udlejerens ikke inden for et tidsrum af 3 måneder har påbegyndt disse arbejder, skal nævnet påbyde udlejerens at lade disse udføre. Nævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse. Nævnet skal i afgørelsen præcisere, hvilke arbejder påbudet angår.

Stk. 4. Huslejenævnet skal endvidere fastsætte et afslag i lejen, indtil arbejderne er fuldført.