

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Den seneste lejelovsændring, jf. lov nr. 419 af 1. juni 1994, har siden vedtagelsen for så vidt angår enkelte dele af den samlede ændring givet anledning til debat ikke mindst i pressen.

Debatten har bl.a. vedrørt ophævelsen af ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer for ejendomme med omkostningsbestemt husleje, hvorefter 2/3 af ejendommens samlede henlæggelsesbeløb ved udgangen af 1994 overførtes til ejendommens vedligeholdelseskonti, således at afsætningsbeløbene hertil tillægges de overførte henlæggelsesbeløb.

Denne ordning gav anledning til, at nogle udlejere varslede overførslerne som lejeforhøjelser efter den særlige formløse varslingsbestemmelse i boligreguleringslovens § 13 a, der alene vedrører forhøjelser af afsætningsbeløbene til vedligeholdelse, uden samtidig at tage posten ud af den løbende lejebetaling.

Resultatet er, at lejere i sådanne tilfælde betaler de 2/3 af de tidligere henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer to gange dels via de forhøjede afsætninger og dels via budgetlejen, som fortsat indeholder henlæggelsesbeløb, hvilket er i strid med loven og dens hensigt.

Baggrunden for denne fremgangsmåde angives at være, at det ikke af loven udtrykkeligt fremgår, at dette ikke er tilladt.

Den helt klare sammenhæng imellem ophævelsen af ordningen med henlæggelser til fornyelse og forhøjelsen af afsætningsbeløbet til vedligeholdelse, som fremgår af såvel ændringslovens forarbejder som af lovens formulering sammenholdt med grundprincippet i regelsættet for omkostningsbestemt husleje om, at den samme udgift ikke kan indregnes i lejen to gange, har – helt i overensstemmelse med lovens intention – da også medført, at huslejenævne har afvist sådanne lejeforhøjelser. Det forventes, at sådanne afgørelser vil blive fast praksis i huslejenævne.

På denne baggrund og for at undgå, at en ændring på ny skaber usikkerhed på området, findes det ikke hensigtsmæssigt at foreslå ændringer heri.

Ved lejelovsændringen gennemførtes endvidere en ændring af lejelovens § 20, hvorefter vedligeholdelsespligten for de i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven nævnte installationer og bygningsdele overførtes fra lejerens til udlejerens bortset fra vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Samtidig hermed gennemførtes en forhøjelse af beløbet til afsætning til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 b med 4 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal i hvert af årene 1995, 1996 og 1997.

Af lovens forarbejder fremgår, at forhøjelsen af afsætningsbeløbet for en dels vedkommende er til dækning af udlejerens forøgede vedligeholdelsespligt i henhold til ændringen af lejelovens § 20.

Der har imidlertid efterfølgende vist sig usikkerhed om, hvorvidt lejere efter den gældende retsstilling kan sikre sig imod at betale det forhøjede afsætningsbeløb som lejeforhøjelse samtidig med, at lejers vedligeholdelsespligt fortsat er mere omfattende end fastsat i den nugældende lejelovs § 20 som følge af vilkår i den gældende lejeaftale, der bevarer gyldigheden, eller i kraft af vilkår i nye lejeaftaler, der fraviger den gældende lejelovs § 20.

For at afklare denne usikkerhed foreslås indført en bestemmelse i boligreguleringsloven, hvorefter forhøjelse af afsætningsbeløbet med den del af beløbet, som vedrører den ændrede fordeling af vedligeholdelsespligten, betinges af, at lejerens vedligeholdelsespligt svarer til den nugældende lejelovs § 20. Den foreslåede bestemmelse berører dog ikke særskilte aftaler omfattende andet end, hvad der er nævnt i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven.

I eksisterende lejeforhold, hvor den før ændringen gældende lejelovs § 20 fortsat er gældende, kan denne betingelse opfyldes ved, at der indgås aftale herom med lejerne.

I nye lejeforhold opnås sammenhængen ved at aftale den nugældende formulering i den gældende lejelovs § 20. Dette er tilfældet f.eks. ved anvendelse af den nugældende autoriserede standardlejekontrakt (typeformular A. 6. udgave 1994).

For at sikre, at nedsættelse af § 18 b-hensættelserne efter ovenstående retningslinjer fuldt ud kommer til udtryk i en lavere leje for de pågældende lejlighe-