

indflydelse på anvendelse af de midler, de allerede i dag indbetaler til ejendommens vedligeholdelseskonti.

Mange lejere oplever desuden, at udlejer enten ikke vil vedligeholde eller har en helt anden prioritering af vedligeholdelsen i ejendommen.

Mange dårligt vedligeholdte ejendomme har desuden det problem, at udlejer ikke vil vedligeholde ejendommen, fordi udlejer forventer på et tidspunkt at opnå en bevilling af offentlige midler til at foretage denne vedligeholdelse.

For at sikre, at de private udlejningsejendomme vedligeholdes løbende, og for at sikre, at lejerne har reel indflydelse på vedligeholdelse af ejendommen, foreslås det, at udlejer skal udarbejde en årlig vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Efter boligreguleringslovens § 18 b, stk. 4, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Det foreslås, at det er en gyldighedsbetingelse for opkrævning af henlæggelser til vedligeholdelse, at udlejer hvert år gennemgår ejendommen med beboerrepræsentanterne med henblik på revidering af vedligeholdelsesplanen, og at beboerrepræsentanterne, såfremt der er væsentlig uenighed om vedligeholdelsesplanen, kan lade tvisten herom afgøre af huslejenævnet.

Huslejenævnet kan fortsat efter boligreguleringslovens § 18 b, stk. 7, nedsætte henlæggelserne til vedligeholdelse, såfremt ejendommens vedligeholdelsestilstand tilsiger dette, og huslejenævnet kan efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, påbyde udlejer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom.

Det foreslås, at disse regler også kommer til at gælde i kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringsloven.

Ad 3: Oplysningspligt om budgetlejen

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der overstiger den omkostningsbestemte leje. For lejemaal, der er forbedret, men ikke er gennemgribende forbedret, kan der hertil lægges en beregnet forbedringsforhøjelse.

I lejelovene er der ikke nogen oplysningspligt, der forpligter udlejer til at fremlægge budgetlejen ved lejemalets indgåelse.

Det betyder for det første, at lejerne ved lejemalets indgåelse ikke er bekendt med den omkostningsbe-

stemte leje pr. m², der sædvanligvis opkræves i ejendommen.

For det andet betyder det, at udlejer ofte aftaler en leje, der overstiger den omkostningsbestemte leje. Det er kun, hvis lejer efter indflytningen i samtale med de øvrige lejere i ejendommen drøfter huslejen pr. m², at lejer pludselig erfarer, at lejer betaler overleje. Det kan være svært for lejer at vurdere størrelsen af den overleje, da lejernes leje også kan være påvirket af individuelle forbedringsforhøjelser.

Såfremt udlejer ønsker lejeforhøjelse i bestående lejemaal, kan det ske ved at fremsende et samlet omkostningsbestemt budget eller ved at varsle stigninger i skatter og afgifter eller vedligeholdelseshenlæggelser separat.

Ønsker udlejer, at lejer ikke kender den samlede omkostningsbestemte leje i ejendommen, varsler udlejer udelukkende lejeforhøjelser for skatter og afgifter og vedligeholdelse separat. Ved sådanne varslinger er der nemlig ingen forpligtelse til at fremlægge et samlet omkostningsbestemt budget for ejendommen.

Lejer kan efter boligreguleringslovens § 5, stk. 8, sikre sig, at lejer ikke betaler mere byrdefuldt end de øvrige lejere i ejendommen. Imidlertid forudsætter det, at lejer kan gennemskue i hvor høj grad lejers lejemaal har en husleje, der er særlig høj på grund af individuel forbedring, eller hvilke individuelle forbedringer de øvrige lejere i ejendommens andre lejemaal betaler.

Mange lejere opgiver at gennemskue beregningsgrundlaget for deres husleje. Det fører til, at lejer betaler for meget i husleje, og at udlejer undlader at informere disse lejere om den samlede omkostningsbestemte leje i ejendommen.

Derudover gælder det, at såfremt udlejer lejer ud til en mindre leje end den omkostningsbestemte leje, kender lejer ikke en eventuel berettiget fremtidig omkostningsbestemt leje i lejemalet.

Regeringen gennemførte i foråret 2004 en regel om oplysningspligt ved genudlejning af lejligheder, hvor udlejer anvender boligreguleringslovens § 9, stk. 2, til beregning af afkastet. Det var i en erkendelse af, at det var rimeligt, at lejer kunne imøde se pludselige fremtidige huslejespring på grund af denne særlige regel.

Det foreslås derfor, at lejers forbrugerinformation og oplysning forbedres ved, at boligreguleringsloven ændres, således at udlejer af lejemaal i storhuse skal oplyse den samlede omkostningsbestemte leje ved lejeaftalens indgåelse og ved enhver varsling af lejeforhøjelse.