

Lejernes indflydelse på ejendommens vedligeholdelse og prioriteringen af vedligeholdelsen i ejendommen afhænger således af, om lejerne er villige til frivilligt at indgå aftale om at betale mere i husleje.

Det er urimeligt, at lejerne på denne måde er bundet til at skulle acceptere huslejeforhøjelser bare for at få indflydelse på anvendelse af de midler, de allerede i dag indbetaler til ejendommens vedligeholdelseskonti.

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

Mange dårligt vedligeholdte ejendomme har desuden det problem, at udlejeren ikke vil vedligeholde ejendommen, fordi udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren til at fremlægge budgetlejen ved lejemalets indgåelse.

Det betyder for det første, at lejerne ved lejemalets indgåelse ikke er bekendt med den omkostningsbestemte leje pr. m², der sædvanligvis opkræves i ejendommen.

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

Såfremt udlejeren ønsker lejeforhøjelse i bestående lejemaal, kan det ske ved, at der fremsendes et samlet omkostningsbestemt budget eller ved at varsle stigninger i skatter og afgifter eller vedligeholdelsehenlæggelser separat.

Ønsker udlejeren, at lejeren ikke kender den samlede omkostningsbestemte leje i ejendommen, varsler udlejeren 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.

Lejeren kan efter boligreguleringslovens § 5, stk. 8, sikre sig, at lejeren ikke betaler en mere byrdefuld leje end de øvrige lejere i ejendommen. Imidlertid forudsætter det, at lejeren kan gennemskue, i hvor høj grad lejernes 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 lejerne betaler for meget i husleje, og at udlejeren undlader at informere disse lejere om den samlede omkostningsbestemte leje i ejendommen.

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

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

Det foreslås derfor, at lejerens forbrugerinformation og oplysning forbedres ved, at boligreguleringsloven