

FESTSKRIFT

Dansk

Selskab for

Boligret

Vedligeholdelse og forbedring

GADJURA

Red. af Erik Christiansen, Tove Flygare
Lars Helms & Anne-Marie Thalund
*Festskrift, Dansk Selskab for Boligret –
Vedligeholdelse og forbedring*
1. udgave / 1. oplag
© GadJura, København 1996

ISBN 87-607-0365-2

Omslag/Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surlaud
Illustrationer: Mette Dreyer
Tryk: Narayana Press

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord 7

af Poul Lodberg

Private udlejningsejendomme 9

Det lejeretlige udvendige vedligeholdelsesbegreb 11

af Margrete Pump

Den historiske udvikling i reglerne om vedligeholdelseskonti 27

af Anne Louise Husen

Lejelovgivningens regler om binding af hensættelsesbeløb i Grundejernes Investeringsfond 45

af Randi Hausted Michaelsen

Lejerens vedligeholdelsespligt og ret til at udføre

forbedringer i det lejede 73

af Lars Helms

Forbedringsforhøjelse og vedligeholdelsesfradrag 81

af Marianne Dons

Vedligeholdelse ved anvendelse af byggeoven

muligheder og begrænsninger 95

af Ella Blousgaard

Depositum, forudbetaling og indskud 107

af Halldan Krag Jespersen

Blattemæssige fradrag for vedligeholdelsesudgifter 133

af Hans Henrik Edlund

Lov om privat byfornyelse – et nyt princip for regulering af forhold det mellem udlejer og lejere i private udlejningsejendomme 149

af Hans Skifter Andersen

Byfornyelse og realkreditfinansiering 173
af Lise Maaløe

Erhvervslejsmål 185

Vedligeholdelsespligten i erhvervslejsmål 187
af Niels Gangsted-Rasmussen

Forbedringer i erhvervslejsmål 199
af Preben Bang Henriksen

Almennyttige boliger 211

Boligselskabers vedligeholdelses-årg 213
af Erik Christiansen

Vedligeholdelse og flytteopgør i almenyttigt boligbyggeri 233
af Peter Vesterdorf

Beboernes inddragelse i drift og vedligeholdelse 263
af Ole Kirkegaard

Beboerdemokratiet og indvendig vedligeholdelse/
istandsættelse af almenyttige lejligheder 277
af Preben Mathiesen

Andelsboligforeninger og boligfællesskaber 283

Vedligeholdelse og forbedring i andelsboligforeninger 285
af Niels Grubbe

Vedligeholdelse og forbedring i andre boligfællesskaber 303
af Mette Neville

Forfatterpræsentation 327

Forkortelser 331

Forord

Dansk Selskab for Boligret fyldte den 6. februar 1996 fem år. Det fejrer vi med denne bog, som vi kalder et festskrift.

Boliglovgivningen i videste forstand opfattes af mange – herunder jurister – som et uoverskueligt og svært tilgængeligt retsområde, inden for hvilket det kun er beskåret en mindre og nærmest eksklusiv kreds at have reel indsigt og overblik. Hvis denne påstand er rigtig, er det selvfølgelig, ikke mindst fordi retsområdet berører mange i hverdagen.

Selskabet blev stiftet med det mål i medlemskredsen – »jurister med særlig tilknytning til boligret« – at bidrage til en bredere forståelse. Selskabets formålsbestemmelser skal vi »fremme kendskabet til og udviklingen af boligret« og »fremme gensidig inspiration og forbindelse mellem jurister, der har særlig tilknytning til eller interesse for boligret«. Det er endelig selskabets formål at »støtte eller forestå udgivelsen af publikationer af boligretlig interesse«.

Siden starten i 1991 har selskabet afholdt en lang række arrangementer. Vi har haft mange fremtrædende boligretlige personligheder også fra Sverige og Tyskland, til at oplyse og klarlægge relevante boligretlige emner. Det har været glædeligt, at så mange – institutioner og enkeltpersoner – ved deres medlemskab og aktive deltagelse har underbygget selskabets ide og virke. Trods den omstændighed, at medlemskredsen er så relativt eksklusiv, jf. oven for, har ikke mindre end pt. 262 fundet det umagen værd at være med. Selskabet er tilnærmelig herfor, og for at så mange afsætter tid til at være med ved arrangementerne.

Selskabet har til stadighed holdt sig for øje ikke selv at skulle indtage boligpolitiske standpunkter og på den måde blive en slags fortæller for særlige udlejer- eller lejerinteresser. Det overlader vi trygt til andre. Bestyrelsen i Dansk Selskab for Boligret er stedse søgt sammenholdt således, at selskabets karakter af upolitisk forening fremmes bedst muligt. Selv har jeg haft den glæde at kunne være selskabets formand de første fem år. Selskabets standpunkt er selvfølgelig ikke til hinder for at emnet af boligpolitisk interesse bliver diskuteret, tværtimod, indet ville være umuligt. Dette festskrift berører da også åbenbart et

område, der påkalder sig stor politisk interesse. Vedligeholdelse og forbedring er emner, der ligesom lejefastsættelse er helt centrale i debatten og involverer meget store pengebeløb, hvis fordeling m.v. forskellige grupperinger gerne vil have indflydelse på.

Som det vil kunne ses af forfattersammensætningen og de valgte enkelttemaer, forsøger vi at belyse forbedring og vedligeholdelse bredest muligt. Jeg vil på selskabets vegne udtrykke stor tak til forfatterne og forlaget, som har gjort dette festskrift muligt.

Poul Lodberg

PRIVATE UDLEJNINGSS- EJENDOMME