

lysninger herom. Såvel lejerne som lejerrepræsentanterne har en frist på 6 uger til at protestere over for udlejeren. Overskrides disse frister, kan lejeren eller lejerrepræsentanterne som noget nyt ikke anfægte lejeforhøjelsens beregning, men alene indbringe sagen for nævnet med påstand om, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Til §§ 58-60

Som noget nyt foreslås det, at en ejer, når regnskabsåret er afsluttet, ved den førstkommande varsling af lejeforhøjelse efter § 47 skal have ret til over budgettet at opkræve et eventuelt underskud ved driften af ejendommen, men at en ejer samtidig er forpligtet til at tilbagebetale et eventuelt overskud til lejerne ved at lade det indgå i budgettet. Det bemærkes at der således går 1 år før udligningen kan påbegyndes. Et eventuelt overskud bevirker dog ikke en lejenedsættelse såfremt driftsbudgettet efter § 47 tilsiger en højere leje.

Udligningen af overskud/underskud forudsætter at udlejeren udarbejder et regnskab for beboelseslejligheder efter reglerne i §§ 58 og 59.

Endvidere indeholder forslaget et maximum hvorefter et eventuelt underskud kun kan kræves dækket over budgettet, hvis det udgør indtil 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Baggrunden herfor er, at udlejeren herved tilskyndes til at udarbejde et så realistisk budget som muligt.

På indtægtssiden indgår lejeindtægten vedrørende beboelseslejlighederne. Såfremt udlejer selv anvender en lejlighed eller har lejet en lejlighed ud til f.eks. slægtninge til en leje, der er lavere end den omkostningsbestemte leje eller den leje de andre lejere betaler, optages som indtægt et beløb, der svarer til den lejeindtægt, der ville have været ved udlejning til ejendommens andre lejere.

Manglende indtægter som følge af huslejenævnets nedslag i lejen på grund af manglende udførelse af vedligeholdelsesarbejder eller fuldførelse af forbedringsarbejder kan ikke belaste regnskabet som en udgift. Det samme gælder tab ved lejeledighed eller lejerers misligholdelse med lejebetaling.

I regnskabet indgår de faktiske udgifter i det omfang, de er lavere end de normalt, der er anvendt ved budgetteringen. Er udgifterne højere, og kan de dokumenteres, medtages de også.

Til § 61

En meget stor del af de huslejenævns sager og retssager, der har været ført om omkostningsbestemt leje, har vedrørt fortolkningen af de bestem-

melser, der indeholder de formelle krav til en leje-forhøjelse. Ikke mindst ejere af ret få lejligheder har haft meget vanskeligt ved at finde ud af, hvorledes de formelle krav skulle opfyldes. På denne baggrund foreslås det, at der udarbejdes standard-skrivelser til varsling af lejeforhøjelser samt budgetskemaer. Landsomfattende sammenslutninger af foreninger af lejere af beboelseslejligheder og lands- eller landsdelsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme skal sammen med boligministeriet forestå denne udarbejdelse. Det bemærkes, at kompetencen alene tilkommer boligministeren, således at organisationerne ikke har en egentlig »vetoet«. I det omfang en udlejer har anvendt en sådan standardskrivelse og udfyldt den korrekt, skulle lejeren herefter være afskåret fra at anfægte lejeforhøjelsen med den begrundelse, at de formelle krav ikke er opfyldt. Dette system vil indebære en stor lettelse for ejerne og samtidig sikre, at lejerne vil få nogle leje-forhøjelsespåkrav, der er overskuelige og til at forstå. Huslejenævnet afgør om varslingsskemaerne er korrekt udfyldt.

Til § 62

Bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 14.

Til § 63

Som nævnt i bemærkningerne til §§ 55-57 er lejerens eneste mulighed for at anfægte et leje-forhøjelsespåkrav, at dette sker inden 6 uger fra, at påkravet er kommet frem. Herudover har lejeren kun mulighed for efter § 63 at få nævnet til at afgøre, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Lejen kan kun nedsættes til det beløb, den var inden den seneste leje-forhøjelse. Der sker således et brud med det hidtidige system, hvorefter lejeren når som helst i medfør af den gældende boligreguleringslovs § 15 kan indbringe et spørgsmål om gyldigheden af en tidligere gennemført leje-forhøjelse for nævnet. Dette berører dog ikke huslejenævnets mulighed for efter forslaget § 82, stk. 4, at nedsætte lejen som følge af vedligeholdelsesmangler.

Til § 64

Bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 17. Lejefastsættelsesreglerne forudsætter at den opkrævede leje i et vist omfang kan overstige de faktiske udgifter, hvorfor udlejeren som udgangs-