

ved ikke at give mulighed for at vende tilbage til det hidtidige fordelingsgrundlag.

Ændringen forudsætter installation af individuelle vandmålere. Udlejeren kan modsætte sig beboerrepræsentanternes eller et flertal af lejernes beslutning om overgang til afregning på grundlag af forbrugsmålere, såfremt udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses at være rimelig og hensigtsmæssig. Hvis et flertal af lejerne eller beboerrepræsentanterne fortsat ønsker afregning på grundlag af forbrugsmålere, kan disse indbringe spørgsmålet for boligretten (og for huslejenævnet i de regulerede kommuner). Det præciseres samtidig, at installation af vandmålere anses at være en forbedring, der kan danne baggrund for en forbedringsforhøjelse.

På denne baggrund kan lejerne foretage et overslag over de økonomiske forhold som følge af beslutning om overgang til betaling efter forbrug, herunder hvor store forbrugsbesparelser, der skal gennemføres til dækning af lejeforhøjelsen.

Det foreslås, at udlejer, såfremt der træffes beslutning om overgang til afregning efter individuelle forbrugsmålere, skal overføre de i huslejen hidtil indeholdte udgifter til forsyning med vand til et regnskab for vand. Udgifterne omfatter vandafgifter og vandafledningsafgifter.

Samtidig hermed skal udlejeren nedsætte lejen for de enkelte lejere med et beløb svarende til den forholdsmæssige del af den samlede vandudgift i det seneste regnskabsår.

I det omfang, der for ejendommen er et fælles vandforbrug, kan dette – således som det ligeledes gælder for fælles varmemeforbrug – opkræves over lejen.

Udlejeren kan kræve udgiften til aflæsning af målere og udarbejdelse af regnskab for udgifter til vand betalt over lejen på samme måde, som det er tilfældet for aflæsning af varmemålere og udarbejdelse af varmeregnskab.

Til nr. 25 og 26

For at undgå, at lejen for lejemål, der er forbedret efter en aftale i henhold til den i § 1, nr. 35, foreslåede § 62 b, og hvor lejeforhøjelsen ligeledes er fastsat aftalemæssigt, efterfølgende nedsættes efter en vurdering af det lejedes værdi, foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra forbedringer og lejeforhøjelser, der er aftalt i henhold til den foreslåede ordning i § 62 b.

Samtidig foreslås det at undtage lejemål, der er forbedret efter aftale i henhold til den foreslåede § 62 b-ordning, fra sammenligningsgrundlaget ved fastlæggelse af det lejedes værdi. Hermed undgås, at

den særlige lejefastsættelse for disse lejemål får afsmittende virkning på det generelle lejeniveau.

Sondringen finde kun anvendelse i den periode, hvor aftalen er gældende, det vil sige indtil genudlejning.

Til nr. 27

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ændring af lovens § 34.

Til nr. 28

Efter § 50, stk. 2, fordeles skatte- og afgiftsforhøjelser efter den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje – lejeværdi. Denne fordelingsmetode er uhensigtsmæssig i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, idet omkostningsbestemte lejeforhøjelser fordeles på en anden måde. Derfor foreslås, at skatte- og afgiftsforhøjelser i disse ejendomme fordeles på samme måde som den omkostningsbestemte leje (det vil sige efter bruttoetageareal og indbyrdes værdi).

Til nr. 29

Bestemmelsen foreslås udvidet således, at der i ejendomme med beboerrepræsentation tillige gives beboerrepræsentanterne adgang til på samtlige lejeres vegne at gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse.

Til nr. 30 og 31

Efter den gældende § 59, stk. 3, kan en udlejer, der har forbedret det lejede, kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Perioden fra forbedringsarbejdets afslutning til byggeregnskabet aflægges, hvor udlejeren opkræver en midlertidig lejeforhøjelse, kan i nogle tilfælde være urimelig lang.

Det foreslås derfor at indføre en bestemmelse, hvorefter boligretten kan fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal foreligge. Efter forslaget bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, hvis byggeregnskab ikke er aflagt inden fristens udløb, medmindre den manglende regnskabsaflæggelse beror på forhold, udlejeren ikke har indflydelse på. Det kan eksempelvis være forhold som den kommunale byggesagsbehandling samt eventuelle retlige efter-spil byggeriets parter imellem.

Lejernes ret til at gøre indsigelse mod en forbedringsforhøjelse foreslås endvidere udvidet, således at