

heder typisk vil være lavest for de lejligheder, der er beliggende i ejendomme med erhvervsarealer, idet erhvervsarealerne pr. 1. marts 1975 normalt havde en højere lejeværdi end beboelsesarealerne. Det foreslås derfor, at fordelingen af driftsudgifter mellem erhvervsarealer og beboelsesarealer fremover skal ske på grundlag af bruttoetagearealet. Ændringen betyder, at man skaber større overensstemmelse mellem pris og kvalitet.

I ejendomme med erhvervsarealer, der pr. 1. marts 1975 havde en højere m²-leje end beboelsesarealerne, vil forslaget om en ændring af fordelingsgrundlaget kunne medføre lejeforhøjelser for beboelseslejlighederne. Lejeforhøjelserne vil variere i forhold til den konkrete værdifordeling mellem erhverv og beboelse pr. 1. marts 1975. Det foreslås at sikre en jævn tilpasning over en rimelig periode, jf. den i § 4, stk. 6 foreslåede overgangsordning.

Det bemærkes, at udlejerens ikke skal sætte lejen ned, hvis den ændrede fordeling bevirker, at beboelsesdelen skal bære en mindre del af driftsudgifterne. Dette følger af, at udlejerens ikke er forpligtet til at nedsætte den omkostningsbestemte leje, hvis driftsudgifterne falder, således at der i en periode ikke er overensstemmelse mellem udgifterne og posterne på budgettet.

Til nr. 15 og 17

Efter den gældende varslingsprocedure i forbindelse med lejeforhøjelser skal varslingsskrivelsen være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto. Efter retspraksis er det alene regnskab for § 18-kontoen, der skal vedlægges varslingsskrivelsen, og således ikke regnskab for de bundne midler på § 18 a-kontoen eller § 18 b-kontoen.

For at give lejerne et mere fuldstændigt billede af hvor mange vedligeholdelsesmidler, der i alt er til rådighed i den enkelte ejendom, foreslås at indføre en pligt for udlejerens til tillige at vedlægge den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b.

Til nr. 16

For at styrke beboerrepræsentanternes kompetence og for at tilskynde til et yderligere samarbejde imellem udlejere og lejere i private udlejningsejendomme foreslås der indført regler om afholdelse af budgetmøder forud for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser.

Det foreslås således, at udlejerens, inden der varsles lejeforhøjelse, skal indkalde beboerrepræsentanterne til et sådant møde og samtidig fremsende huslejebudget og regnskab over de udgifter, der indgår i

den omkostningsbestemte leje for ejendommen samt opgørelser for ejendommens vedligeholdelseskonti.

På budgetmødet skal udlejerens orientere om budgettet og nærmere drøfte de enkelte elementer i budgettet og de ændringer, som giver anledning til lejeforhøjelsen.

Såfremt udlejerens ikke overholder pligten til at afholde budgetmøde efter de foreslåede regler, kan huslejenævnet beslutte, at varslingen skal bortfalde.

Til nr. 18

De foreslåede ændringer er konsekvensændringer.

Til nr. 19

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede ophevelse af § 18 a.

Til nr. 20

Det foreslås, at boligministerens efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter til brug ved varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser efter §§ 12 og 13.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at der samtidig foreslås fastsat bemyndigelser for boligministerens til under samme betingelser at fastsætte nærmere bestemmelser om udarbejdelse af standardblanketter for indgåelse af lejeaftaler, varsling af forbedringsforhøjelser efter denne lov og varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder efter denne lov.

Baggrunden for forslaget er, at muligheden for at kunne anvende sådanne standardblanketter vil kunne forenkle administration af udlejningsejendomme.

Til nr. 21

Forslaget er en konsekvensændring.

Til nr. 22 og 24

Efter §§ 12 og 13 skal varsling af lejeforhøjelse opfylde en række formelle krav for at være gyldig. Der har i den forbindelse været rejst kritik af, at en udlejer, der ikke har overholdt alle formkrav ved varsling af lejeforhøjelse, må starte ny varslingsprocedure, uanset hvor ubetydelig fejlen har været, hvilket kan forekomme unødigt komplicerende. Af forenklingssyn foreslås derfor, at huslejenævnet kan give udlejerens mulighed for efterfølgende at rette op på mindre betydende formelle mangler ved varslingen, således at ny varslingsprocedure undgås.

Huslejenævnet kan efter de gældende regler i tilfælde af manglende overholdelse af formkravene til-