

leringsmekanismen for lejemaal i småejendomme, og dermed udgør et begreb, som huslejenævnene er vant til at arbejde med.

Det er hensigten at give huslejenævnene kompetence på de samme områder, som de har i de regulerede kommuner. Som hovedområder kan nævnes lejefastsættelse og lejeregulering, vedligeholdelse, forbedringer samt betaling for forbrug af varme, vand o.lign. Dette indebærer imidlertid ikke, at der foreslås en materiel harmonisering af reglerne i lejeloven og reglerne i boligreguleringsloven. Som eksempel kan nævnes, at huslejenævnene i uregulerede kommuner foreslås at blive kompetente vedrørende tvister om parternes opfyldelse af vedligeholdelsespligten. De særlige regler om vedligeholdelse efter boligreguleringsloven, som bl.a. tager udgangspunkt i, at udlejeren afsætter beløb på konti for ejendommens udvendige vedligeholdelse, foreslås dog ikke udbredt til også at gælde i uregulerede kommuner. Der er således tale om at gøre huslejenævnene kompetente på de samme områder, uanset at de materielle regler på disse områder er forskellige.

Det foreslås, at det i én samlet bestemmelse udtrykkeligt angives, hvor huslejenævnet er kompetent. På enkelte områder er der samtidig i de enkelte materielle bestemmelser særlige regler om huslejenævnens kompetence. Det drejer sig om de gældende bestemmelser i § 34, stk. 2, § 59, stk. 4, § 63 h, stk. 2, og § 66 a.

Nedenfor refereres til den foreslåede bestemmelses enkelte numre.

Det foreslås således i nr. 1, at huslejenævnet skal kunne afgøre tvister vedrørende lejeregulering efter §§ 47-52, hvilket vil sige reglerne om regulering af lejen efter det lejedes værdi og skatte- og afgiftsforhøjelser, og tvister om lejefastsættelse efter kapitel VIII A, som omfatter det indeksfinansierede boligbyggeri.

I nr. 2 er det foreslået, at huslejenævnet kan afgøre, om lejeren har opkrævet højere depositum eller forudbetalt husleje end tilladt efter § 34. Dette indebærer bl.a., at huslejenævnet skal afgøre tvister om regulering af depositum i forbindelse med lejeregulering.

I nr. 3 og 4 er det foreslået, at huslejenævnet skal afgøre tvister om udlejers henholdsvis lejerens pligt til at foretage renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse efter reglerne i kapitel IV.

Lovens udgangspunkt er, at vedligeholdelsespligten påhviler udlejeren bortset fra vedligeholdelse af låse og nøgler. Såfremt parterne ikke ved aftale har fraveget denne fordeling, vil lejerens kunne indbringe tvister vedrørende udlejers pligt til at udføre såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, herunder f.eks.

uenighed om forhold vedrørende afsætning af midler på lejlighedens konto for indvendig vedligeholdelse.

Har lejerens overtaget dele af udlejers vedligeholdelsespligt, som f.eks. pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, vil udlejers kunne indbringe uenighed om lejerens opfyldelse af pligten.

Ligeledes afgør huslejenævnet tvister om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Dette indebærer bl.a. en vurdering af lejerens pligter efter reglerne om vedligeholdelse i sammenhæng med reglerne om istandsættelse ved fraflytning efter § 98. I denne forbindelse afgør huslejenævnet samtidig uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning. Den typiske tvist vil i denne forbindelse vedrøre udlejers opgørelse over istandsættelsesudgifter, som debiteres det af lejerens indbetalte depositum. Huslejenævnet kan således tage stilling til, om det beløb, som udlejers har opgjort vedrørende istandsættelsesudgifter, er rimeligt og nødvendigt.

I nr. 5 er det foreslået, at huslejenævnet afgør tvister om lejerforhøjelse efter reglerne om forbedringer i lovens §§ 58 og 59.

Huslejenævnet kan herefter tage stilling til tvister vedrørende det formelle grundlag for forbedringsforhøjelsen, herunder om der er foretaget behørig varseling af iværksættelse og lejerforhøjelse, og om beregningen af forhøjelsen er foretaget korrekt.

Huslejenævnet kan endvidere tage stilling til, om forbedringsforhøjelsen omfatter andre arbejder end arbejder, som bevirker en forøgelse af det lejedes værdi, herunder vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder, hvor udgiften ikke fuldt ud modsvares af en forøgelse af det lejedes værdi.

Ligeledes kan huslejenævnet tage stilling til forhold vedrørende opkrævning af en foreløbig lejerforhøjelse, herunder fastsættelse af tidsfrist for aflæggelse af byggegenskab med den virkning, at den foreløbige lejerforhøjelse bortfalder, hvis fristen overskrides, jf. § 59, stk. 4.

Endvidere kan nævnet tage stilling til uenighed om lejerforhøjelse som følge af gårdrydning efter § 60 og om godtgørelse for tilslutning til kollektivt varmesyningsanlæg efter § 61.

Endelig kan huslejenævnet tage stilling til tvister vedrørende lejerens ret til at foretage forbedringer i lejligheden efter reglerne om lejerens råderet i § 62 a. Nævnet afgør herunder uenighed om den lejerforhøjelse, som udlejers ved genudlejning kan afkræve den ny lejer for forbedringer, som den tidligere lejer har udført i henhold til råderetsordningen.

I nr. 6 er det foreslået, at huslejenævnet afgør uenighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3 og