

værdi udgør et loft over lejen. Det anvendes i de tilfælde, hvor den omkostningsbestemte leje overstiger, hvad der almindeligvis betales for tilsvarende kvalitet. Det lejedes værdi fastsættes ud fra en sammenligning med lejemål/ejendomme i kvarteret eller området, som er sammenlignelige med det aktuelle lejemål. Sammenligningen sker primært med andre lejemål/ejendomme, der har lejen fastsat ud fra en omkostningsbestemt beregning.

Den grundlæggende lejefastsættelse baseres således på ejendommens faktiske driftsomkostninger inkl. hensættelser til vedligeholdelse og tillagt et kapitalafkast.

Kapitalafkastet beregnes for hovedparten af ejendommene efter de hidtidige regler. For ejendomme opført før 1964 udgør afkastet således 7 pct. af den 15. alm. vurdering, tillagt 1/3 af »1994-fornyelseshensættelserne«.

For nyopførte ejendomme erstattes de nuværende regler af en bestemmelse om, at afkastet svarer til ydelsen på et sædvanligt 30-årigt realkreditlån. For alle de nuværende mellemkategorier af afkastberegninger gælder ifølge lovforslaget, at afkastberegningerne opretholdes, indtil legeberegning efter de nye regler fører til højere husleje.

Systemet med henlæggelser til ejendommens vedligeholdelse m.v. forenkles: 2/3 af de midler, der til enhver tid skal afsættes, bindes på kontoen i Grundejernes Investeringsfond og frigøres efter de gældende regler herfor. Den resterende 1/3 af henlæggelserne afsættes på kontoen uden bindingspligt.

Som sanktion over for de udlejere, der bevidst og i væsentligt omfang varsler huslejestigninger ud fra overbudgetterede poster i de omkostningsbestemte huslejobudgetter, gives huslejenævnene beføjelse til at fastsætte huslejen ud fra et budget med underbudgettering af samme størrelse på de pågældende poster.

Forbedringslejevårhøjelser kan kun gennemføres som beregnede lejevårhøjelser efter samme grundprincip, som kendes i dag for bestående boliglejemål.

Forhøjelsen beregnes ud fra den udgift, der med rimelighed ved forbedringen er investeret i ejendommen, idet vedligeholdelsesandelen forlods trækkes ud og dækkes over vedligeholdelseskontoen.

Den årlige lejevårhøjelse beregnes af det herved fremkomne beløb som den årlige ydelse på et sædvanligt 30-årigt realkreditlån. Lejevårhøjelsen bortfalder efter 30 år, når dette lån er – eller burde være – betalt ud.

Der anvendes samme formelle varslingsregler ved foreløbig og endelig legeberegning.

Den foreløbige legeberegning kan maksimalt kræves i 12 måneder, således at udlejer inden for 1 år må varsle den endelige legeberegning på grundlag af et afsluttet byggeregnskab.

Reglerne for iværksættelsesvarsling (udlejerens adgang til det lejede) præciseres, så det klart fremgår, at lejeren har krav på at kende både arbejdets omfang, start- og slutdato.

Det gøres til en gyldighedsbetingelse, at der anvendes standardformularer autoriseret af Socialministeriet både i forbindelse med lejekontrakter, ved lejevårhøjelser, vedligeholdelsesregnskaber, forbrugsregnskaber og i forbindelse med synsrapporter ved ind- og udflytning.

For ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder skal udlejer være forpligtet til at føre venteliste. Listerne skal være offentligt tilgængelige for de boligsøgende, for ejendommens beboere samt for kommunen.

Der indføres for ventelisterne en ligestilling med det almene byggeri, således at kommunen for alle eller for enkelte udvalgte ejendomme kan kræve at få stillet indtil hver fjerde ledige lejlighed til rådighed for løsning af boligsociale opgaver.

Der indføres en autorisationspligt for ejendomsadministratorer samt effektivisering af reglerne for fradømmelse af retten til at forestå ejendomsadministration.

Reglerne for beboerrepræsentationen styrkes og gøres mere overskuelige, således at alle ejendomme med mere end 3 beboelseslejemål er omfattet. Dette præciserer, at beboerdemokratiet i de mindre ejendomme indiskutabelt har de samme beføjelser som i de større.

Beboerrepræsentanterne får generel aktindsigt i alle forhold vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse.

Beboerrepræsentanterne får beføjelse til generel indsigelse i alle tilfælde, hvor der kan gøres generel indsigelse på lejernes vegne.

Hvor lovgivningen i dag angiver »hensigtserklæringer« med hensyn til beboerrepræsentationens beføjelser, suppleres disse med angivelse af konsekvenserne af manglende overholdelse.

Beboerrepræsentanterne får en ligestillet beslutningsret med udlejer på områder, hvor konsekvenserne af beslutningen betyder huslejevårhøjelser.

Ved manglende enighed afgør huslejenævnet/boligretten sagerne.

Lejernes vetoret i byfornyelseslovgivningen vil ved en lovrevision blive overført til de generelle bestemmelser i lejelovgivningen. Dette gælder både den kollektive vetoret over for ændringer i ejendommen som