

ikke må overstige et beløb, der overstiger de beløb, der kan dække de nødvendige driftsudgifter og en passende forrentning af de rimelige opførelsesudgifter. Herved forstås en forrentning af egen og fremmed kapital i ejendommen, svarende til det normale niveau for realkreditlån på tidspunktet for ejendommens ibrugtagelse.

ad § 10.

I den foreslåede affattelse af § 10 fastsættes det, at lejerne i en ejendom skal bo under ensartere lejevilkår.

ad § 11.

Forslaget vedrører adgangen til lejeforhøjelse, når lejen ikke er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne, jfr. de indledende bemærkninger.

Lejeforhøjelser skal fordeles i forhold til lejemaalenes indbyrdes værdi. Har lejligheder samme brugsværdi, skal forhøjelsen forlods pålægges de lejemaal, hvis leje er lavest. Dette indebærer bl. a., at lejen i lejemaal, hvor lejen er forhøjet ved genudlejning, ikke forhøjes, så længe andre lejemaal med tilsvarende brugsværdi har lavere leje.

Ved forslaget ophæves reglerne for normaliseringsforhøjelser, herunder genudlejningsforhøjelser efter 1967-loven. De allerede varslede lejeforhøjelser efter hidtidige regler, kan fortsat lovligt gennemføres, og der skal tages hensyn til den forbedring af ejendommens økonomi, som fremkommer herved, jfr. formuleringen af § 11. Forbudet mod lejeregulering efter pristal forudsættes opretholdt.

ad § 12.

Reglerne vedrører proceduren ved krav om lejeforhøjelse efter § 11.

I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejerne først forelægge spørgsmålet for beboernes tilidsmænd. Hvis disse parter træffer aftale om forhøjelsen, kan den gennemføres med 3 måneders varsel overfor lejerne. Den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om forhøjelsens rimelighed for huslejenævnet.

Hvis beboerrepræsentanterne og udlejereren ikke kan blive enige, skal udlejereren, hvis mere end 1/4 af lejerne protesterer mod lejeforhøjelsen, forelægge sagen for huslejenævnet. Det samme gælder i ejendomme uden beboerrepræsentation. Selv om ikke 1/4 af lejerne protesterer, har den enkelte lejer efter § 14 adgang til at indbringe spørgsmålet for nævnet.

Efter forslaget overlades det i første række til parterne selv at aftale lejeforhøjelsen. Kun hvis der ikke opnås enighed, skal det offentlige (nævn-domstolene) tage stilling hertil.

ad § 13.

Som nævnt i de indledende bemærkninger foreslås lejerbeskyttelsen ved mere omfattende forbedringer opretholdt.

Med hensyn til lejeforhøjelse som følge af forbedringer foreslås det, at det overlades til parterne at aftale lejeforhøjelsens størrelse og kun i tilfælde af uenighed skal spørgsmålet forelægges nævn og domstolene.

Her kommer således til at gælde samme procedure som anført til § 12.

Når en forbedringsudgift er afholdt over driften, kan den ikke tillige danne grundlag for lejeforhøjelse efter disse regler.

ad § 14.

Ved ændring af reglen om lejerens adgang til at klage til nævnet foreslås det fastsat, at nævnet får hjemmel til at afgøre alle spørgsmål om lejens størrelse og om varmeregnskaber. Nævnet er herudover som hidtil kompetent med hensyn til vedligeholdelse, jfr. § 16.

ad §§ 15-16.

I kraft af princippet om omkostningsbestemt leje skabes et direkte samspil mellem vedligeholdelsesudgifter og leje. Lovens § 16 om adgangen til at pålægge vedligeholdelsesarbejder er omredigeret af hensyn hertil. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

ad §§ 17-18.

Ændringerne er konsekvenser af det ændrede indhold af lejereguleringsreglerne, jfr. de indledende bemærkninger.

Til nr. 6-9.

Ændringerne i lovens kapitel II er konsekvenser af det ændrede indhold af lejereguleringsreglerne, jfr. de indledende bemærkninger.

Til nr. 10-12.

Reglerne vedrører huslejenævnene og ændringerne er redaktionelle bortset fra, at gebyret foreslås forhøjet fra 10 kr. til 50 kr. Gebyr tilbagebetales, hvis klageren får medhold. Det foreslås dog, at gebyr ikke skal erlægges hvor udlejer har pligt til at forelægge sagen.

Til nr. 13.

Reglen om fra hvilket tidspunkt nævnsafgørelser skal have virkning, foreslås ophævet.

Til nr. 14.

Fristen for indbringelse af nævnsafgørelser for