

idet man dog har fundet det hensigtsmæssigt at foreslå, at lejerne ved varslingen skal have et regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto. Dels er det på dette tidspunkt et aktuelt problem, hvad der er til rådighed til sådanne formål, dels er de nuværende regler med et årligt regnskab til lejerne utilfredsstillende for parterne.

Til § 13.

Reglerne om varsling af lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation findes i forslagsets § 13. Her foreslås proceduren ændret væsentligt.

Efter gældende lov er proceduren således:

- a) Udlejeren varsler forhøjelse over for beboerrepræsentanterne.
 - b) De har 3 uger til at overveje spørgsmålet.
 - c) Derefter skal udlejeren varsle forhøjelsen over for lejerne.
- 1° Hvis beboerrepræsentanterne har tiltrådt forhøjelsen, må lejerne selv indbringe sagen for huslejenævnet, hvis de ikke vil acceptere forhøjelsen.
- 2° Har beboerrepræsentanterne ikke tiltrådt forhøjelsen, skal sagen af udlejeren indbringes for nævnet, hvis mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne – ligesom i ejendomme uden beboerrepræsentation – gør indsigelse.

Den foreslåede ændring går især ud på, at udlejeren skal indbringe sagen for nævnet, hvis han og beboerrepræsentanterne ikke kan blive enige. Det må nemlig antages, at der i så fald altid vil være mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne, der protesterer mod forhøjelsen.

Efter forslaget skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation rette henvendelse til lejerne og til beboerrepræsentanterne. I henvendelsen til beboerrepræsentanterne skal udlejeren tillige oplyse, hvilket beløb der er til disposition til vedligeholdelse m. v.

Har beboerrepræsentanterne i løbet af 6 uger meddelt, at de ikke har tiltrådt forhøjelsen, skal udlejeren indbringe sagen for nævnet.

I modsat fald er lejeforhøjelsen godkendt. Dette skal udlejeren meddele lejerne med oplysning om, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed efter § 15.

Til § 14.

Bestemmelsen vedrører nævnsbehandling af den omkostningsbestemte leje. Stk. 2 svarer til lovens § 12, stk. 4, 2. pkt.

Til § 15.

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 14, stk. 1 og 2.

Reglen i stk. 3, om at nævnet kan beslutte, at lejen og lejevilkårene skal gælde i 3 år er ikke medtaget. Denne bestemmelse er, såvidt vides, ikke anvendt i praksis, og den kan i øvrigt føre til urimelige resultater. I stedet er indsat en bestemmelse om, at en udlejer, der varsler lejeforhøjelse til udlicning af skattestigninger m. v., skal indbringe sag herom for nævnet, hvis lejerne protesterer.

Til § 16.

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 18, stk. 1, stk. 2, nr. 1, og stk. 3.

Til § 17.

Bestemmelsen vedrører som den gældende lovs § 21 lejerens ret til at kræve det for meget betalte tilbage. Ligesom efter lejeloven foreslås det, at tilbagebetalingskravet skal være ubetinget.

Reglen i § 21, stk. 2, om lejerens modregningsret foreslås ligeledes ophævet. Det skønnes overflødigt i lejelovgivningen at have særlige modregningsregler, idet det følger af dansk rets almindelige regler, at en lejer, der har betalt for meget, kan modregne sit krav ved fremtidig leje både over for den, der har fået beløbet, og over for en senere erhverver af ejendommen.

I den gældende lovs § 21, stk. 3, er det fastsat, at lejerens krav på tilbagebetaling forældes på et år fra det tidspunkt, da lejeren er kommet til kendskab om sit krav.

Efter at man har indført den omkostningsbestemte leje, hvor en offentlig myndigheds godkendelse kun er påkrævet, når parterne ikke er enige, synes denne regel mindre hensigtsmæssig.

Reglen foreslås afløst af en bestemmelse, hvorefter en lejer, der ønsker nedsættelse, fordi lejen overstiger det lejedes værdi, skal rejse sag over for nævnet senest 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales. Denne regel svarer til lejelovens forældelsesregel vedrørende misforholdslejen. I andre situationer – f. eks. hvor lejenedsættelse kræves som følge af høj budgetleje – foreslås ingen specielle regler om forældelse i loven.