

værdi for lejemål i sådanne blandede ejendomme skal der ske sammenligning med det lejedes værdi for tilsvarende lejemål i rene beboelsesejendomme, og ændringer i fordelingsgrundlaget kan ikke bervirke stigninger ud over det lejedes værdi. For at imødegå voldsomme pludselige stigninger foreslås det, at stigninger på over 15 kr. pr. m² skal fordeles over 2 år, jfr. § 208.

Til § 48

Bestemmelsen bryder med det hidtidige princip om, at lejeforhøjelse skal fordeles efter lejlighedernes indbyrdes værdi, idet det nu foreslås, at lejeforhøjelsen fordeles efter bruttoetageareal. Stk. 2 tager sigte på den situation, at nogle lejligheder er væsentligt ringere end resten, f.eks. fordi de er beliggende i et havehus, mens resten ligger i en almindelig etageejendom. Bestemmelsen tager ikke sigte på den situation, at der kan være mindre kvalitetsmæssige forskelle på lejlighederne i en ejendom.

Til §§ 49 og 50

For så vidt angår de formelle krav, der stilles til varslingsindhold, svarer §§ 49 og 50 til §§ 12 og 13 i den gældende boligreguleringslov. Som noget nyt er det foreslået, at i ejendomme uden lejerrepræsentation skal lejereren ikke længere fremsætte indsigelse over for udlejeren, men selv indbringe spørgsmålet om varslings gyldighed for huslejenævnet. I ejendomme med lejerrepræsentation, der repræsenterer samtlige lejere, har man derimod opretholdt muligheden for at etablere en forhandling med udlejeren, for sagen indbringes for huslejenævnet, hvis afgørelse har virkning for samtlige lejemål. Lejerne har en frist på 2 måneder fra kravets fremsættelse til at indbringe sagen for nævnet. Lejerrepræsentanterne har en frist på 6 uger til at protestere over for udlejeren. Overskrides disse frister, kan lejereren eller lejerrepræsentanterne som noget nyt ikke anfægte lejeforhøjelsens beregning, men alene indbringe sagen for nævnet med påstand om, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Til §§ 51-54

Som noget nyt foreslås det, at en ejer, når regnskabsåret er afsluttet, inden for visse frister skal have ret til at opkræve et eventuelt underskud ved driften af ejendommen, men at en ejer samtidig er forpligtet til at tilbagebetale et eventuelt overskud til lejerne.

En sådan ordning forudsætter, at lejerne eller lejerrepræsentanterne får kendskab til, hvad de faktiske udgifter har været i forhold til budgettet for det afsluttede regnskabsår. Det er derfor fastsat, at ejeren inden 5 måneder efter, at ejendommens regnskabsår er afsluttet, skal fremsende et revideret regnskab for de poster, der er indeholdt i driftsbudgettet, til lejerrepræsentanterne eller lejerne i ejendomme, hvor der ikke er lejerrepræsentation. Af dette regnskab skal det også fremgå, om ejeren eventuelt har haft et tab som følge af manglende overholdelse af varslingsreglerne og lejerprotester herimod.

I det omfang en ejer har opkrævet højere leje end nødvendigt i forhold til de faktiske udgifter, nedsættes lejen i det løbende regnskabsår under hensyn hertil med virkning fra den første lejebetaling, der finder sted, når der er forløbet 1 måned efter, at regnskabet er udsendt. Da der har været tale om betaling af en lovlig leje, vil der ikke ske nogen egentlig tilbagebetaling af for meget betalte beløb, men overskuddet vil få indflydelse på den kommende leje. Det samme princip kendes fra de almennyttige boligselskaber, og dette princip giver den smidigste løsning i forhold til ændringer i den individuelle boligstøtte.

Såfremt udlejeren har opkrævet en leje, der ikke kunne dække de nødvendige driftsudgifter, er der efter § 52, stk. 2, en mulighed for at kræve underskuddet i det afsluttende regnskabsår udlignet ved en lejeforhøjelse i den resterende del af det løbende regnskabsår. Denne lejeforhøjelse kan ske med 1 måneds varsel, og de formkrav, der stilles, er indeholdt i § 52, stk. 3.

Såfremt en ejer undlader at gøre lejerne bekendt med regnskabet for det afsluttede regnskabsår eller undlader at nedsætte lejen, hvis de faktiske udgifter har været lavere end de budgetterede udgifter for det afsluttede regnskabsår, kan lejereren undlade at betale leje med virkning fra den første lejebetaling efter, at der er forløbet 6 måneder fra regnskabsårets slutning. Når regnskabet foreligger, bliver lejereren forpligtet til på ny at betale leje, men skal ikke betale for den periode, hvor lejebetalingen har været suspenderet. Retten til ikke at betale for den forløbne periode kan i medfør af lovens § 8 gøres gældende over for den til enhver tid værende ejer. Den manglende lejebetaling skal udtrykkelig opgøres i regnskabet for det enkelte regnskabsår og vil altså ikke for dette medføre et underskud.

Uanset at en udlejer ikke har fremsendt regnskab eller foretaget lejeregulering, kan lejerne ved en huslejenævnsafgørelse alligevel få pligt til at