

betale leje. Det skal dog kun kunne ske i helt ekstraordinære situationer, f.eks. hvis udlejers regnskaber er brændt eller han er afgået ved døden.

I erkendelse af, at der dels ved ejerskifte og dels i andre situationer kan være et behov for at ændre regnskabsåret, indeholder § 54 en hjemmel hertil. Af hensyn til lejerne bør en udlejer imidlertid ikke for hyppigt kunne ændre regnskabsåret, og det foreslås derfor, at ændring kun kan ske én gang inden for en 5-årig periode.

Til § 55

En meget stor del af de huslejenævnsager og retssager, der har været ført om omkostningsbestemt leje, har vedrørt fortolkningen af de bestemmelser, der indeholder de formelle krav til en lejeforhøjelse. Ikke mindst ejere af ret få lejligheder har haft meget vanskeligt ved at finde ud af, hvorledes de formelle krav skulle opfyldes. På denne baggrund foreslås det, at der udarbejdes standardskrivelser til varsling af lejeforhøjelser samt budgetskemaer. Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation skal sammen med boligministeriet forestå denne udarbejdelse. I det omfang en udlejer har anvendt en sådan standardskrivelse, skulle lejeren herefter være afskåret fra at anfægte lejeforhøjelsen med den begrundelse, at de formelle krav ikke er opfyldt, idet det forudsættes, at standardskrivelsen i det væsentlige er korrekt anvendt. Dette system ville indebære en stor lettelse for ejerne og samtidig sikre, at lejerne ville få nogle lejeforhøjelser, der var overskuelige og til at forstå.

Til § 56

Bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 14.

Til § 57

Som nævnt i bemærkningerne til §§ 49, 50 og 51 er lejerenes eneste mulighed for at anfægte et lejeforhøjelsespåkrav, at dette sker inden 2 måneder fra, at påkravet er kommet frem. Herudover har lejeren kun mulighed for efter § 57 at få nævnet til at afgøre, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Lejen kan kun nedsættes til det beløb, den var inden den seneste lejeforhøjelse. Der sker således et brud med det hidtidige system, hvorefter lejeren når som helst i medfør af den gældende boligreguleringslovs § 15 kan indbringe et spørgsmål om gyldigheden af en tidligere gennemført lejeforhøjelse for nævnet.

Til § 58

Bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 16.

Til § 59

Bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 17 med den begrænsning, der følger af, at overgrænsen for den lovlige leje er den omkostningsbestemte leje.

Til kapitel IX

Til § 60

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 19.

Til § 61

Som et led i en forenkling af lejelovgivningen foreslås det, at de eksisterende vedligeholdelseskonti efter §§ 18, 18 a og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene slås sammen til én konto, der i lighed med, hvad der gælder for kontiene efter § 18 a og § 18 b indbetales til Grundejernes Investeringsfond. For at imødegå den kritik, der fra ejere af fredede ejendomme er fremført af, at den gældende leje ikke dækker disse ejendommers særlige vedligeholdelsesbehov, er vedligeholdelsesbeløbet foreslået forhøjet med 1 kr. pr. m² bruttoetageareal i forhold til det beløb, udlejeren ellers er forpligtet til at afsætte på kontoen.

Ved bestemmelsens stk. 6 er der i lighed med, hvad der er gældende efter den gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18, stk. 4, mulighed for med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne at optage et større beløb på vedligeholdelseskontoen. Som noget nyt er det videre i bestemmelsens stk. 7 foreslået, at udlejeren med tilslutning fra lejerrepræsentanter eller et flertal af lejerne kan optage et mindre beløb på vedligeholdelseskontoen og dermed på driftsbudgettet. Dispensationsmuligheden efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c er udgået i dette lovforslag, da den må anses for overflødiggjort ved stk. 7. Udlejeren har herefter mulighed for at aftale et lavere hensættelsesbeløb til vedligeholdelse med lejerne og i forbindelse hermed at aftale, at vedligeholdelseskontoen ikke anvendes til vedligeholdelse af erhvervsandelen. Efter bestemmelsens stk. 8 kan huslejenævnet tage stilling til størrelsen af det beløb, der skal afsættes på vedligeholdelseskontoen. Huslejenævnet skal i den forbindelse bl.a. foretage en vurdering af ejendom-