

Beboerrepræsentanternes krav på dokumentation vedrørende lejebudgettet og vedligeholdelsesregnskabet, jfr. boligreguleringslovens § 13, stk. 2, 3. punktum

Ifølge lovbestemmelsens ordlyd kan beboerrepræsentanterne kræve, at udlejeren – inden udløbet af den omhandlede frist – »fremkommer med nærmere angivne supplerende oplysninger vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet«.

Bestemmelsen rummer umiddelbart to problemer: 1. Hvilke oplysninger kan beboerrepræsentanterne kræve, og 2. På hvilken måde kan oplysningerne kræves forelagt.

1. Hvilke oplysninger kan beboerrepræsentanterne kræve?

Som det fremgår af lovteksten, er der kun tale om oplysninger af relevans for den pågældende ejendoms lejebudget og vedligeholdelseskonto (§ 18-konto og – for ejendomme omfattet af § 18 b – såvel § 18- som § 18 b-konto).

En hel præcis beskrivelse af, hvilke oplysninger beboerrepræsentanterne kan kræve, kan ikke gives. Helt generelt må man nøjes med den regel, at beboerrepræsentanterne kan kræve – og kun kan kræve – oplysninger, der er af betydning for lejebudgettet og dets enkelte poster. Det samme gælder vedligeholdelsesregnskabet. Det er formentlig heller ikke denne afgrænsning, der vil give anledning til vanskeligheder i praksis.

Derimod kan lovteksten give anledning til tvivl om, hvad der nærmere skal forstås ved »supplerende oplysninger«. Som det vil ses, er selve lovteksten ikke begrænset til *dokumentation*, idet betegnelsen »oplysninger« tillige vil kunne referere sig til *en redegørelse* (en forklaring) for forhold, der fremgår af eller som vedrører lejebudgettet og vedligeholdelsesregnskabet. (Det skal pointeres, at også § 13, stk. 3, der knytter sig bl.a. til den omhandlede regel i stk. 2, 3. punktum, tillige anvender ordet »oplysninger«.)

Ser man stadig væk udelukkende på lovtekstens ord, ville der kunne sættes spørgsmålstegn ved, om beboerrepræsentanternes

adgang til at kræve »oplysninger« overhovedet omfatter *dokumentation*. Hvis man ikke kendte baggrunden for bestemmelsens tilblivelse, ville man kunne forestille sig, at begrebet »oplysninger« udelukkende refererede sig til en redegørelse for (en forklaring på) »nærmere angivne« forhold vedrørende lejebudgettet og vedligeholdelsesregnskabet.

I sidstnævnte henseende er der imidlertid ingen tvivl om, at hensigten med lovændringen af § 13 ved lov nr. 483 af 5. november 1980 har været at give beboerrepræsentanterne adgang til at kræve *dokumentation*. Det pågældende lovforslag, der i så henseende blev vedtaget i den foreslåede form, blev ved fremsættelsen ledsaget af følgende bemærkninger, jfr. FT 1980–81, tillæg A sp. 164 (idet de foretagne fremhævelser er foretaget her):

»Det har i praksis vist sig u hensigtsmæssigt, at der til bestemmelsen om beboerrepræsentanternes adgang til at kræve *dokumentation* for en ejendoms vedligeholdelsesregnskab hidtil ikke har været knyttet en tidsfrist, samt at udlejerens udlevering til beboerrepræsentanterne af en ønsket *dokumentation* hidtil ikke har været betragtet som en betingelse for et udsendt lejeforhøjelsesvarsels gyldighed.

Bestemmelsen foreslås derfor ændret således, at et udsendt varsel om lejeforhøjelse bliver ugyldigt, såfremt beboerrepræsentanterne efter rettidigt påkrav 3 uger fra modtagelsen af varslingen *ikke har modtaget* den ønskede *dokumentation* senest 6 uger efter, at varsel om lejeforhøjelse er kommet frem. Fristerne for henholdsvis beboerrepræsentanternes anmodning om *udlevering af dokumentation* og *udlejerens faktiske udlevering af materialet* er foreslået til begge at være 3 uger for ikke at forhale varslingsproceduren og for i videst muligt omfang at harmonere med de allerede eksisterende tidsfrister i loven. Beboerrepræsentanternes indsigelsesfrist på 6 uger løber herefter fra det tidspunkt, hvor