

[Pernille Sams]

### Begrundelse

Ofte opleves langt større huslejestigninger i de almennyttige boliger, end man ser det i det private udlejningsbyggeri, og den enkelte lejer føler sig ofte magtesløs herover i det almennyttige byggeri. I privat udlejningsbyggeri har lejeren som enkeltperson lettere adgang til at indbringe sagen for boligretten.

Driftsbudgetter for almennyttigt byggeri ligger gennemsnitlig væsentligt over tilsvarende private driftsbudgetter. Ligeledes iværksættes der flere generelle forbedringer i almennyttigt byggeri med deraf følgende huslejestigninger for alle lejere, end tilfældet er i det private byggeri.

Disse forhold medfører, at huslejerne oftest er langt højere i det almennyttige byggeri, samt at vedligeholdelsesstandarder er lavere i det private udlejningsbyggeri.

Svar (13/10 88):

**Boligministeren (Agnete Laustsen):**

#### 1. Private udlejningsejendomme.

##### 1. Lejeregulering.

I private udlejningsejendomme reguleres lejen efter to sæt regler, alt efter om ejendommen ligger i en kommune, hvor lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, eller i en kommune, hvor udelukkende lejelovens regler gælder.

##### a. Boligreguleringsloven.

Gælder boligreguleringsloven, kan en udlejer kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter.

Som grundlag for beregning af lejeforhøjelsen skal udlejer udarbejde et budget. De løbende udgifter, der skal optages på budgettet, skal være de faktiske udgifter på årsbasis, således som de kendes på budgetteringstidspunktet. Der er ikke i loven begrænsninger af udlejers adgang til på et senere tidspunkt at kræve lejeforhøjelse som følge af ændringer af budgettets forudsætninger. Udlejer kan kun kræve lejeforhøjelser med virkning for fremtiden og har således ikke mulighed for at få dækket et underskud, der er opstået, fordi der tidligere har været underbudgetteret. Der er heller ikke mulighed for at kræve lejeforhøjelser, fordi det aktu-

elle indestående på en ejendoms udvendige vedligeholdelseskonto ikke kan dække vedligeholdelsesudgifter, som udlejer har afholdt, eventuelt på grund af påbud herom fra huslejenævnet.

Uanset om driftsudgiftsstigninger kan dokumenteres og lejen ikke kan dække disse stigninger, kan en udlejer ikke kræve lejeforhøjelse, hvis lejen herved kommer til at overstige det lejedes værdi. Uenighed om lejen eller lejeforhøjelser afgøres af huslejenævnet.

Hvis en lejer er utilfreds med huslejenævnets afgørelse, kan lejeren indbringe sagen for boligretten – i Københavns Kommune dog for et ankenavn og herefter for boligretten.

##### b. Lejeloven.

I kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke gælder, kan en udlejer få lejeforhøjelse, hvis udlejer kan påvise, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Har lejer protesteret rettidigt mod en varslet lejeforhøjelse, har udlejer pligt til at indbringe sagen for boligretten.

En lejer kan også selv anlægge sag ved boligretten for at få lejen nedsat, hvis lejer kan godtgøre, at lejen er væsentlig højere end det lejedes værdi.

##### 2. Forbedring.

Det er som udgangspunkt udlejers afgørelse, om og i hvilket omfang der skal iværksættes forbedringsarbejder. I områder, hvor boligreguleringsloven gælder, kan huslejenævnet dog modsætte sig forbedringer, der er uhensigtsmæssige, hvis forbedringen vil medføre en lejeforhøjelse af en vis størrelse, ligesom der findes regler om erstatningsbolig ved større forhøjelser.

En udlejer, der har forbedret det lejede, kan i såvel regulerede som uregulerede kommuner forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Indeholder arbejdet elementer, som ikke kan betragtes som forbedring af det lejedes brugsværdi, f.eks. arbejder, der har karakter af vedligeholdelse, kan udlejer ikke få forbedringsforhøjelse for udgifterne hertil.