

[Boligministeren]

Protesterer lejerne rettidigt over en varsel forbedringsforhøjelse, skal udlejer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet eller boligretten, hvis udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

3. Vedligeholdelse.

Udlejer har den afgørende indflydelse på, hvilke vedligeholdelsesarbejder der skal udføres. En lejer kan dog indbringe spørgsmålet, om udlejer i tilstrækkelig grad opfylder sin vedligeholdelsespligt, for huslejenævnet henholdsvis boligretten.

II. Almennyttigt byggeri.

1. Lejefastsættelse.

Om lejefastsættelsen i det almennyttige byggeri skal bemærkes, at lejen (boligafgiften) for den enkelte afdeling skal dække samtlige driftsudgifter. Der er således tale om en egentlig omkostningsbestemt leje. Ved ibrugtagelsen efter byggeriets færdiggørelse skal lejen godkendes af kommunen. Herefter fastsættes lejen årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Budgettet skal godkendes af afdelingsbestyrelsen. Årsregnskabet skal godkendes af beboernes flertal på et afdelingsmøde. Tvistigheder mellem selskabernes ledelse og afdelingsbestyrelse/afdelingsmøde skal indbringes for kommunalbestyrelsen, der træffer den endelige administrative afgørelse.

2. Forbedringer.

Forbedringer med heraf følgende lejeforhøjelse kan kun gennemføres efter beslutning af såvel afdelingsbestyrelsen som afdelingsmødet. Herudover kræves i visse tilfælde flertal ved urafstemning. Lejeforhøjelse for forbedringer skal godkendes af kommunen.

3. Vedligeholdelse.

Afdelingsbestyrelsen bestemmer, hvilke vedligeholdelsesarbejder der skal udføres inden for rammerne af det godkendte budget.

4. Kommunal kontrol.

Den kommunale kontrol med selskabernes drift omfatter foruden godkendelse af lejen ved 1. udlejning og forbedringsforhøjelser bl.a. gennemgang af de årlige regnskaber og tilsyn med vedligeholdelsestilstanden. Kommunen

kan påbyde forhøjelse og nedsættelse af lejen og udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Bortset herfra er det alene beboerne, der træffer bestemmelser om udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder og vedtager den leje, der er nødvendig til at dække udgifterne.

I det almennyttige byggeri er det således beboerne selv, der under kommunal kontrol fastsætter lejen.

III. Forskelle mellem privat og almennyttigt byggeri.

Lejerbeskyttelsen i det almennyttige byggeri har som nævnt som grundlag, at beboernes flertal under kommunal kontrol selv fastsætter den nødvendige leje. Beskyttelsen af lejeren i privat byggeri beror væsentligst på adgangen til at indbringe tvistigheder for huslejenævn og boligret. Angående driftsbudgetter og omkostninger i henholdsvis almennyttigt og privat byggeri er der ikke væsentlig forskel på almindeligt forekommende driftsudgifter såsom ejendoms-skatte, administrationsudgifter, renovation og lignende. Når andre udgifter kan være højere i det almennyttige byggeri end i det privat, må det ses i forbindelse med,

- at kapitaludgifter i det almennyttige byggeri i budgettet altid skal modsvare den faktiske udgift, (denne vil ofte være stigende i takt med, at den offentlige støtte aftrappes),
- at afvikling af underskud som følge af underbudgetteringer i det almennyttige byggeri skal indregnes i de følgende års budgetter,
- at der i det almennyttige byggeri efter beboernes flertals ønsker ofte er en højere vedligeholdelsesstandard end i det private byggeri, og
- at almennyttige boligtagere ofte har et ønske om, at deres bebyggelser gennem forbedringer til stadighed er af en tidssvarende standard.

Principielt er der ikke noget til hinder for, at en lejer i almennyttigt byggeri indbringer en lejeforhøjelse for boligretten, enten fordi formelle varslings- og oplysningsregler ikke er overholdt, eller fordi helt specielle forhold gør sig gældende for den pågældende lejlighed – f.eks. forringelse af brugsværdien ved, at en del af lejligheden ikke kan benyttes på grund af bygningsfejl. Lejeforhøjelser vil ligeledes kunne indbringes for boligretten, hvis de formelle reg-