

styrelsen træffer afgørelsen bl.a. på baggrund af de oplysninger, som den er i besiddelse af i forbindelse med dens behandling af byggesagen.

I § 9, stk. 4, er fastsat, at senere ændringer i lejefordelingen ligeledes skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Til § 10

Af § 10, stk. 1, fremgår, at lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, (balancelejen) samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændret lejefordeling, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Udgifter til forbedringer indgår på lige fod med andre udgifter i balancelejen, og lejeforhøjelser som følge heraf skal derfor ligeledes varsles med 3 måneders varsel. Det omtalte svarer til de gældende regler på området. Dog har man ikke fundet det hensigtsmæssigt at opretholde den særlige regel om, at der i lejeaftalen kan tages forbehold om 1 måneds varsel. Det foreslås endvidere i bestemmelsen, at lejeren - i tilfælde af, at huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel - først er forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

Kommunalbestyrelsen skal som udgangspunkt ikke godkende lejeforhøjelser, som er nødvendige for at sikre en balanceleje.

Kommunalbestyrelsen skal dog godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder, jf. § 10, stk. 3. Dette svarer ligeledes til de gældende regler.

I § 10, stk. 5, er fastsat regler, som stiller krav til varslingsskrivelsen. Det fremgår bl.a. af bestemmelsen, at forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det omtalte varsel på 3 måneder og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kroner pr. måned.

Bliver udlejerens bekendt med, at varslingsskrivelsen ikke opfylder disse krav, skal udlejerens ifølge § 10, stk. 6, hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal samtidig indeholde de krævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf i udlejerens berigtigelsesskrivelse. Lejeforhøjelser som følge af moderniserings- og forbedringsarbejder kan som hidtil først varsles til ikrafttræden fra tidspunktet for ibrugtagelsen. Endelig fremgår det af bestemmelsen, at udlejerens kan tage de nødvendige forbehold om kommunalbestyrelsens godkendelse.

Den foreslåede regel i § 10, stk. 6, indebærer, at der ikke længere er forbundet ugyldighedsvirkninger med en tilsidesættelse af krav til varslingsskrivelsens indhold. Baggrunden herfor er bl.a. balancelejeprin-

cippet i det almene byggeri samt ikke mindst det forhold, at det normalt er beboerne selv, som i kraft af beboerdemokratiet har truffet afgørelse om de forhold, der udløser huslejeforhøjelsen. Udlejerens bliver dog som omtalt i bestemmelsen forpligtet til at berigtige manglende eller utilstrækkelige oplysninger i en skrivelse - som således ikke er en ny varslingsskrivelse - til samtlige berørte lejere.

De ovenfor nævnte krav til indholdet af varslingsskrivelsen gælder også varslinger af huslejeforhøjelser, som skyldes stigninger i skatter og afgifter o.lign. Det bemærkes i denne forbindelse, at der i et forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. søges tilvejebragt hjemmel til, at udlejer kan varsle disse forhøjelser uden en særskilt godkendelse på et afdelingsmøde.

I § 10, stk. 7, er gentaget den hidtil gældende regel om, at kommunalbestyrelsen, hvor forholdene gør det påkrævet, kan påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen.

Til § 11

Af § 11 fremgår, at kommunalbestyrelsens afgørelser om huslejens størrelse og fordeling ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Det følger heraf - og i øvrigt også af den foreslåede § 12 - at de pågældende afgørelser ikke kan indbringes for beboerklagenævnet.

Til § 12

Endelig er der i § 12 som en ny regel fastsat, at beboerklagenævnet afgør uenighed om, hvorvidt et varsel om huslejeforhøjelser er i overensstemmelse med gældende regler, jf. § 10, stk. 1 og 5. Nævnet kan herunder pålægge udlejer at informere de berørte lejere om virkningen af, at en huslejeforhøjelse er varslet med for kort varsel samt at berigtige manglende eller ufuldstændige oplysninger i en varslingsskrivelse.

Til § 13

I bestemmelsen foreslås, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er omtalt i §§ 9-12.

Til kapitel 4

Det foreslås af hensyn til brugerne, at loven skal indeholde et særskilt kapitel om lejerens indflytning således, at reglerne herom udskilles fra reglerne om mangler ved lejemålet i øvrigt.

Bestemmelserne i kapitlet om indflytning svarer i det væsentlige til § 9, stk. 1, 1. pkt., samt § 14 i den hidtidige lejelov.