

varsler en huslejeforhøjelse, hvor afkastet er beregnet på baggrund af boligreguleringslovens § 9, stk. 2, og huslejeforhøjelser overstiger beløbsgrænsen, jf. boligreguleringslovens § 26, skal lejer tilbydes en passende erstatningsbolig sammen med varslingen.

Den varslede huslejestigning udløser krav om erstatningsbolig, hvis den sammen med huslejestigninger for lejemålet i henhold til boligreguleringslovens § 7 indenfor de sidste 3 år overstiger beløbsgrænsen på 155 kr. pr. m² om året (2004-niveau). De øvrige huslejestigninger, der efter omstændigheder skal tælles med, skal have fået virkning for lejeren inden for en forudgående periode på 3 år fra det tidspunkt, hvor den senest varslede huslejestigning får virkning ifølge et i øvrigt gyldigt varsel. Det bemærkes, at huslejestigninger som følge af øgede skatter og afgifter, der varsles særskilt, eller forbedringer ikke medregnes.

Der henvises i øvrigt til boligreguleringslovens § 26, stk. 2-4. Heraf følger, at udlejer ikke er berettiget til at opkræve den varslede lejeforhøjelse uden at stille en passende erstatningsbolig til rådighed, hvis lejeren inden 6 uger efter at have modtaget varslingen fremsætter krav om at modtage erstatningsbolig. Endvidere sikres det, at den indarbejdede forståelse af begrebet »en passende erstatningsbolig« kan anvendes i denne sammenhæng, og at tvister mellem lejer og udlejer om, hvorvidt en tilbudt erstatningsbolig er passende, kan indbringes for huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse om oplysningspligt får alene betydning for lejeaftaler, der indgås efter denne lovs ikrafttræden.

Det foreslåede stk. 5 indebærer, at lejeren får mulighed for at reagere, når der efter lejeaftalens indgåelse varsles lejeforhøjelse, jf. boligreguleringslovens § 7, med afkastberegning efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, og oplysningspligten i den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 4, stk. 5, ikke er overholdt.

Beregning af lejeforhøjelsen efter denne bestemmelse kan enten ske af udlejers egen drift, eller ved huslejenævnets mellemkomst. Hvis udlejer efter lejerens opfattelse varsler en større huslejestigning, end vedkommende er berettiget til, fordi oplysningspligten i lejelovens § 4, stk. 5, ikke er overholdt, kan spørgsmålet herom indbringes for huslejenævnet, jf. boligreguleringslovens § 15.

For den lejers vedkommende, hvor oplysningspligten ikke er overholdt, indebærer den foreslåede bestemmelse, at udlejer alene kan varsle huslejeforhøjelse svarende til den pågældendes forholdsmæssige andel i stigningen i ejendommens driftsudgifter siden indgåelsen lejeaftalen.

Heraf følger, at ved beregningen af den huslejestigning, der kan varsles overfor den pågældende lejer, skal forskellen mellem driftsudgifterne på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse og driftsudgifterne, der ligger til grund for den seneste varsling, kendes. For så vidt angår stigningen i driftsudgifterne, der har været i perioden, kan den pågældende lejers andel heraf jf. boligreguleringslovens § 10, varsles som huslejeforhøjelse.

Når lejeren – enten af udlejerens selv eller af huslejenævnet/retten – har fået sin leje fastsat efter denne bestemmelse, kan der for denne lejers vedkommende fremover alene varsles huslejestigninger på baggrund af stigninger i driftsudgifterne.

Til nr. 2-4

I § 36, stk. 5, foreslås indsat en bestemmelse om udpegning af et socialt sagkyndigt medlem af huslejenævnet i sager efter §§ 79 a- 79 c i lov om leje. Den foreslåede bestemmelse er identisk med den gældende § 97, stk. 5, i lov om leje af almene boliger.

I § 36, stk. 6, foreslås indsat en bestemmelse om valg af suppleant for det socialt sagkyndige medlem af huslejenævnet, svarende til det der gælder for de øvrige medlemmer.

§ 38 om kommunalbestyrelsens vederlæggelse foreslås udvidet til også at omfatte den socialt sagkyndige samt en eventuel mediator.

Til nr. 5 og 6

I § 40, stk. 1, foreslås indsat en bestemmelse om, at huslejenævnet skal afvise sager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Afgørelser i husordenssager findes at afvige i en sådan grad fra de sagstyper, huslejenævnene efter regelgrundlaget for huslejenævnene virke er indrettet til at afgøre, at husordenssager, der forudsætter bevisførelse i form af vidne- eller partsforklaringer, ikke bør afgøres af huslejenævnene.

For så vidt må dette antages at være principper, der også efter de gældende regler følges af huslejenævnene. Spørgsmålet opstår navnlig i sager om vedligeholdelse og fraflytning. Der er således ikke grundlag for at antage, at en begrænsning, som foreslået i huslejenævnene adgang til at realitetsbehandle sager, hvor tvist om faktum indebærer en sådan bevisførelse, ikke allerede efterlevs af nævnene.

Det har dog indgået i overvejelserne, at det kan være mindre hensigtsmæssigt at formulere særlige regler i forbindelse med husordenssager, når tilsvarende regler antages at gælde generelt, idet dette ville kunne opfattes som et ønske om praksisændring.