

slås af praktiske grunde, at denne regel kan fraviges efter aftale mellem parterne og med rettens godkendelse.

III. Udvalgets overvejelser vedrørende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Lovens indhold.

1. Det er udvalgets opfattelse, at bestemmelserne om forbud mod overpriser på ejerlejligheder, andelslejligheder m.v. (lovens kap. VIII) ikke systematisk hører hjemme i boligreguleringsloven, men at disse bestemmelser mere naturligt bør placeres i lov om ejerlejligheder og lov om boligfællesskaber.

Disse love gælder for hele landet, medens kap. VIII finder anvendelse i de kommuner, der har huslejeregulering. Udvalget finder imidlertid, at intet kan tale afgørende imod at øge beskyttelsen af købere af sådanne boliger i de frie områder.

Boliganvisning.

2. Boliganvisningsreglerne (lovens kap. VI) gælder pr. 1. oktober 1978 kun i 17 af landets kommuner. Ved udarbejdelse af udkast til den nye lov er det forudsat, at reglerne herom skal bortfalde.

Procedureregler.

3. Ligesom i lejeloven foreslås der gennemført mere ensartede og mere enkle procedureregler ved varsling af lejeforhøjelser og ved gennemførelse af forbedringer.

Man har ved reglernes udformning også fundet det hensigtsmæssigt at styrke beboerrepræsentanternes forhandlingsposition i disse situationer.

Omkostningsbestemt leje.

4. Udvalget har nøje drøftet begrebet omkostningsbestemt leje.

Man har således overvejet, om området for den omkostningsbestemte leje bør søges ændret, dels ved at inddrage enkeltværelser til beboelse og møblerede lejligheder, der udlejes af ejeren, under området, dels ved at undtage lejeforhold, der overvejende anvendes til erhverv, fra reglerne.

Det indgår i udvalgets forslag, at møblerede lejligheder også i denne henseende bør sidestilles med almindelige udlejningslejligheder.

Det kan efter udvalgets opfattelse ikke anses for formålstjenligt at medinddrage udlejede enkeltværelser til beboelse under reglerne, fordi den omkostningsbestemte leje for lejligheden ikke uden videre kan anses for et egnet udgangspunkt for lejen for det fremlejede værelse.

Det har for udvalgets overvejelser været en politisk forudsætning, at kapitalafkast fortsat skal baseres på ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. En bibeholdelse af denne regel er et yderligere argument for at opretholde det gældende område for den omkostningsbestemte leje.

Det er præciseret i forslaget, at flere lejere hos samme udlejer af ejerlejligheder under samme ejerforening skal bo under ensartede regler.

Der skabes udtrykkelig hjemmel til et fælles driftsbudget for flere ejendomme, der drives i fællesskab af samme ejer.

Det har været overvejet, hvorvidt der burde fastsættes et maksimumsbeløb for udgiften til administration, idet denne post på ejendomsbudgettet har givet anledning til megen uenighed.

Udvalget finder imidlertid, at fastsættelse af et fast beløb også har ulemper. Det kan ikke afspejle forskelle i serviceniveau for lejere, og det må forudsættes at skulle reguleres løbende efter prisudviklingen.

Da der nu også er afsagt flere landsretsdomme, der kan vejløde parterne, har man fundet det mest hensigtsmæssigt ikke at foreslå denne ændring.

Vedligeholdelse og opretning.

5. Vedligeholdelseskontoen og opretningskontoen foreslås sammenlagt til en konto, fordi sondringen mellem de to konti har været vanskelig, hvilket bl. a. skyldes, at de to konti stort set har skullet anvendes til samme formål. Efter udvalgets forslag skal beløb på vedligeholdelseskontoen anvendes til vedligeholdelse, idet det dog med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne skal være muligt at benytte beløbene til forbedringer.

Den hidtidige vedligeholdelseskonto har været en procentdel af lejen. Selv om denne har været størst i de ældre ejendomme, er de beløb, der afsættes i disse ejendomme, efter udvalgets opfattelse næppe tilstrækkelige til at sikre en rimelig vedligeholdelsesstandard.