

*Til §§ 7-9.*

I §§ 7-9 defineres begrebet den omkostningsbestemte leje. Begrebet svarer i princippet til den definition, der hidtil har været gældende efter lovens § 9 (nybyggeri) og § 11, stk. 2-5 (ejendomme i drift).

Dette er nu fastsat i een bestemmelse, der gælder både for nybyggeri og for ejendomme i drift.

Reglerne er i øvrigt opbygget således:

§ 7 fastsætter og afgrænser på grundlag af indvundne erfaringer det ejendomsbegreb, for hvilket der skal budgetteres under eet. § 8 omtaler de løbende driftsudgifter, og § 9 omtaler kapitalafkastet.

*Til § 7.*

§ 7, stk. 1, svarer til lovens § 11, stk. 1, 1. pkt. Stk. 2 svarer til lovens § 11, stk. 7, og stk. 3 svarer til lovens § 12, stk. 4, 1. pkt.

I bebyggelser, der er opført på flere matrikelnumre, har det voldt vanskeligheder at fastsætte, om der skal udarbejdes eet budget for hele enheden under ét, eller om der skal udarbejdes et budget for hvert matrikelnummer.

Tilsvarende problem opstår ved fortolkningen af begrebet ejendom i lejelovens regler om beboerrepræsentanter og bytteret og reglerne om tilbudspligt efter ejerlejlighedsloven.

Allerede i forbindelse med lovændringen i juni 1975 var opstået spørgsmål om en hensigtsmæssig afgrænsning af ejendomsbegrebet i relation til begrebet omkostningsbestemt leje. I pkt. 11 i cirkulære af 26. juni 1975 om omkostningsbestemt leje i private udlejningsejendomme blev det på denne baggrund udtalt, at det ikke kan udelukkes, at det kan være hensigtsmæssigt at behandle flere matrikelnumre som én ejendom, hvor de flere matrikelnumre danner en naturlig enhed, der også hidtil har udgjort en økonomisk enhed.

Fordelen ved ét samlet budget for en større bebyggelse er, at dette medfører ensartet lejefastsættelse for hele bebyggelsen, således at lejligheder af samme type i pågældende bebyggelse får samme leje.

Det må derfor anses for hensigtsmæssigt, at ejendommens drift bedømmes under ét, ikke blot hvor ejendommene er samvurderet, men også hvor de uden at være samvurderet er opført som en samlet bebyggelse, der udgør et driftsøkonomisk fællesskab. Dette er foreslået ved bestemmelsens stk. 4.

For ejerlejligheder, der er udlejet, blev i 1975 ved gennemførelsen af den omkostningsbestemte

leje hver ejerlejlighed i overensstemmelse med den dagældende lovgivning anset for en selvstændig ejendom. Det indebar, at hver ejerlejlighed fik eget driftsbudget.

Ved ændringen af ejerlejlighedsloven af 12. marts 1976 blev det i lovens § 16 fastsat, at der også i udlejningsejendomme, der opdeles i ejerlejligheder, kan oprettes beboerrepræsentation, og drøftelserne mellem ejeren og beboerrepræsentanterne skal ske på baggrund af et samlet driftsbudget fra ejerforeningen.

På denne baggrund og for at sikre ensartet husleje for ensartede lejligheder også i ejerlejlighedsjendomme uden beboerrepræsentation foreslås det fastsat, at lejen i udlejede ejerlejligheder, der tilhører samme udlejer og henhører under samme ejerforening, skal bero på ét budget, jfr. det foreslåede stk. 5.

*Til § 8.*

I § 8 fastsættes, hvilke driftsudgifter der kan optages på et ejendomsbudget. Der er ingen realitetsændring i forhold til gældende lovs § 9, stk. 2.

I almindelighed har reglerne herom ikke voldt større vanskeligheder i praksis.

Efter den gældende nævnspraksis budgetteres der med faktiske udgifter på budgetteringstidspunktet. Der kan således ikke i budgettet indregnes forventninger om stigninger. Det må herved erindres, at der ikke i reglerne om omkostningsbestemt leje er begrænsninger i udlejerens adgang til at udarbejde nye budgetter og fremsætte krav om lejeforhøjelser i overensstemmelse hermed.

Enkelte af posterne har dog givet anledning til tvivl.

Dette gælder således udgiften til administration.

Om denne post er i pkt. 11 i cirkulære af 26. juni 1975 om den omkostningsbestemte leje udtalt som rimeligt, at huslejenævnet som udgangspunkt uden videre accepterer, at der budgetteres med en udgift på indtil 300 kr. pr. lejlighed. Det forudsættes herved, at der heri er indeholdt alle administrative udgifter, også udgifterne til revision. Højere udgift pr. lejlighed må forudsætte, at udlejerens dokumentation, at han selv skal afholde mere pr. lejlighed, og at den samlede udgift er rimelig.

Der har været fremsat ønske om, at der i loven fastsættes et maksimumsbeløb, der skal reguleres efter prisudviklingen, men en regel herom må brydtes at gøre systemet for stift.

Også posten henlæggelser til fornyelse har givet anledning til tvivl, såvel hos udlejere som hos lejere, og der synes på dette område at være bud-