

getteret på vidt forskellig måde. I modsætning til kontoordningen for vedligeholdelse og opretning er der ikke regnskabspligt for de beløb, der afsættes til fornyelse.

Det er imidlertid næppe hensigtsmæssigt nærmere at lovfæste henlæggelserne og disses størrelse, ligesom det vil kunne skabe urimelige resultater, hvis der blev foreskrevet en egentlig regnskabspligt, når henses til, at reglerne om henlæggelser til dette formål i den omkostningsbestemte leje er gennemført på et tidspunkt, hvor installationerne i den enkelte ejendom vil skulle fornyes på forskellige tidspunkter.

Om ændringer i de budgetterede udgifter til vedligeholdelse og opretning henvises til forslaget § 18 og bemærkningerne hertil.

#### Til § 9.

Bestemmelsen vedrører kapitalafkastet i den omkostningsbestemte leje. Den svarer til gældende lovs § 11, stk. 3-5.

I stk. 4 foreslås det – for at undgå tvivl – direkte fastsat, at 15. almindelige ejendomsværdi skal anvendes ved beregningen af omkostningsbestemt leje for ejendomme, der senere er opdelt i ejerlejligheder.

#### Til § 10.

Bestemmelsen svarer til lovens § 11, stk. 1 og stk. 6 og vedrører adgangen til på de enkelte lejere at fordele den lejeforhøjelse, der kan kræves, når lejen ikke kan dække ejendomsudgifterne. Reglen i stk. 1, 2. pkt., hvorefter lejeforhøjelser, der er varslet, men endnu ikke er trådt i kraft, skal tages i betragtning, er udeladt som overflødig.

Ligesom der ved bedømmelsen skal ses bort fra forbedringer, der er bekostet af lejeren selv, bør der også bortses fra de forbedringer, der ikke modsvares af udgifter på budgettet. Hvis eksempelvis en lejer har fået en lejeforhøjelse på 50 kr. om måneden, idet han har overtaget en forbedring, som hans forgænger har bekostet, vil spørgsmålet om fordelingen af budgetudgiften skulle afgøres uden hensyn til denne post, der ikke modsvares af en udgift på udlejerens budget. Det samme gælder andre lejeforhøjelser, der har udvidet hans brugsret uden at medføre udgifter på budgettet. Disse kan således holdes uden for beregningen, når de er gennemført efter den ejendomsvurdering, der danner grundlag for beregningen af den omkostningsbestemte leje.

Denne særlige udgift for den enkelte lejer og den tilsvarende særlige indtægt for udlejereren holdes således helt uden for budgettet.

#### Til § 11.

I ejendomme, der indeholder både lejligheder, der skal behandles efter boligreguleringsloven, og lokaler, der følger lejeloven, foreslås det – som efter hidtidig lov – at den lejeforhøjelse, der er nødvendig, skal fordeles på beboelse og erhverv efter lejen pr. 1. marts 1975.

Når 15. almindelige vurdering benyttes som grundlag for beregning af lejen, bør der som udgangspunkt ikke foretages ændringer heri, selv om forholdene pr. 1. marts 1975 senere er ændret, og f. eks. nogle af erhvervslokalerne er nedlagt, men ikke omdannet til lejligheder. Baggrunden herfor er den, at hele lejeafmålingen er baseret på forholdene, som de dengang forelå, og at navnlig ejendomsvurderingen har taget sit udgangspunkt i de da foreliggende forhold.

Anderledes stiller det sig imidlertid, hvis nogle af de lokaler, der var erhvervslokaler den 1. marts 1975, er blevet omdannet til lejligheder, eller hvis der er nedlagt lejligheder. I så fald må der ske en justering af det indbyrdes forhold mellem erhverv og beboelse. De foreslåede regler i stk. 2 tager sigte herpå.

Disse regler går nærmere ud på følgende:

Såfremt erhvervslokaler er blevet omdannet til beboelseslejligheder, skal lejeværdien for erhvervslokalerne nedsættes med det faktiske lejebeløb, der blev betalt pr. 1. marts 1975, og beboelseslejen forhøjes med en leje for disse lokaler, svarende til den gennemsnitlige leje for lejlighederne i ejendommen den nævnte dato.

Såfremt beboelseslejligheder, der var udlejet den 1. marts 1975, senere er omdannet til erhvervslokaler, nedsættes beboelseslejen pr. 1. marts 1975 med det faktiske beløb, der blev betalt, og lejeværdien for de øvrige lokaler forhøjes med en lejeværdi for disse lokaler, der svarer til lejen for tilsvarende erhvervslokaler i ejendommen eller kvarteret den 1. marts 1975.

#### Til § 12.

Bestemmelserne indeholder regler for varsling af lejeforhøjelse, når der efter budgettet er behov for lejeforhøjelse.

Bestemmelserne i forslaget § 12 vedrører varsling af lejeforhøjelser i ejendomme uden beboerrepræsentation. Disse regler svarer til gældende lov,