

vens § 47, stk. 2 og 3. Det er dog præciseret, at sammenligningen skal ske med tilsvarende beboelseslejligheder, det vil sige beboelseslejligheder, som har samme størrelse og faciliteter, og som er beliggende i rene beboelsesejendomme. Stk. 5 sikrer, at en udlejer ved genudlejning kan udleje i overensstemmelse med stk. 1, selv om resten af ejendommens beboere f.eks. er familiemedlemmer, der bor på særlig favorable vilkår.

Til § 42

Bestemmelsen svarer for så vidt angår indholdet af § 42, nr. 1 og 2, til boligreguleringslovens § 7, idet hele systemet med senere udligning af overskud/underskud bevirker, at der fremtidig – i modsætning til hidtil – bliver tale om et egentligt budget.

Som noget nyt foreslås det, at forbedringsudgifter, der er godkendt af lejerrepræsentanterne, kan optages på ejendommens driftsbudget og opkræves som et engangsbeløb, således at hele proceduren omkring varsling af mindre forbedringsforhøjelser kan undgås. Som noget nyt foreslås også, at der kun kan kræves lejeforhøjelse på grundlag af stigning i driftsudgifterne én gang om året.

Til §§ 43 og 44

Bestemmelserne svarer til boligreguleringslovens § 8, idet de dog er væsentlig mere detaljerede med hensyn til, hvilke driftsudgifter der kan indgå i budgettet. Oprensningen kan dog ikke betragtes som udtømmende. Specielt om nr. 6, lejerrepræsentanternes udgifter, præciseres, at der ikke er tale om honorar til lejerrepræsentanterne.

At opkræve kontingent, jfr. nr. 7, til en grundejerforening, som udlejer har pligt til at være medlem af, forudsætter at pligten er knyttet til ejendommen, f.eks. fordi ejendommen har fællesarealer med andre ejendomme eller er deltager i et vejlaug.

Under den gældende lovgivning har de enkelte huslejenævn i vid udstrækning ved behandling af sagerne anvendt nogle af nævnet selv fastsatte normaltal for forskellige udgiftskategorier. For at sikre, at disse normaltal bliver mere ensartede, foreslås det, at boligministeren efter fælles forhandlinger med Grundejernes Landsorganisation og Lejernes Landsorganisation hvert år fastsætter vejledende tal for, med hvilke beløb en del af de driftsudgifter, der kan optages på budgettet, kan optages, hvis ikke særlige forhold kan dokumenteres.

Til §§ 45 og 46

Bestemmelserne svarer til boligreguleringslovens § 9 og fastsætter herved et uændret afkast for udlejning af beboelsesejendomme.

Til § 47

Det foreslås, at det fordelingsgrundlag, der hidtil har været indeholdt i boligreguleringslovens § 11, stk. 1, nemlig lejeværdien pr. 1. marts 1975, forlades. For det første er fordelingsgrundlaget 10 år gammelt og tager således ikke hensyn til de forskydninger, der måtte være sket i ejendommen og i kvarteret inden for denne periode. For det andet forudsætter dette fordelingsgrundlag, at der i 1966 var huslejeregulering i kommunen, således at der blev foretaget en lejevurdering. Når det nu foreslås, at der som udgangspunkt skal være huslejeregulering for ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder i hele landet, vil der være en lang række ejendomme, for hvilke der ikke er fastsat lejeværdi pr. 1. marts 1975, således at der alligevel skal fastsættes et andet fordelingsgrundlag for disse ejendomme.

Hertil kommer, at det gældende fordelingsgrundlag indebærer, at lejen for i øvrigt ens lejligheder typisk vil være lavest for de lejligheder, der er beliggende i ejendomme med erhvervsarealer, idet erhvervsarealerne pr. 1. marts 1975 ofte havde en højere lejeværdi end lejlighederne. Dette princip er i strid med princippet om det lejedes værdi, og det foreslås derfor, at et driftsbudget, der danner grundlag for beregning af den omkostningsbestemte leje, alene skal omfatte ejendommens beboelseslejligheder, og at fordelingen af driftsudgifter, der er fælles for erhvervsarealer og beboelsesearealer, skal ske på grundlag af bruttoetageareal.

Bestemmelsen vil i øvrigt indebære, at de udgifter, der alene vedrører erhvervsarealerne, ikke påvirker budgettet for beboelseslejlighederne, ligesom de udgifter, som f.eks. elevatorer, der typisk kun vedrører beboelseslejlighederne, ikke indgår i fordelingsgrundlaget mellem erhverv og beboelse.

I ejendomme med erhvervsarealer, der pr. 1. marts 1975 havde en højere kvadratmeterleje end beboelsesearealerne, vil forslaget om en ændring af fordelingsgrundlaget kunne medføre lejeforhøjelser for beboelseslejemålene. Lejeforhøjelserne vil variere efter erhvervsarealernes andel og lejeforskellen mellem areal og beboelse pr. 1. marts 1975. Der vil således være en ganske betydelig variation i den lejeforhøjelse, som ændringen af fordelingsgrundlaget kan medføre. Ved fastlæggelsen af det lejedes