

Disse regler kan ikke fraviges til skade for lejer.

Forslaget indebærer, at der gives mulighed for at aftale en husleje for nye private udlejningsboliger, der overstiger det lejedes værdi.

Med nye udlejningsboliger forstås boliger i nyopførte ejendomme, der tages i brug efter den 31. december 1991.

Efter forslaget gælder ordningen for alle nyopførte beboelseslejligheder, hvor lejefastsættelsen sker i henhold til lov om leje. Det vil først og fremmest sige lejemål i private udlejningsejendomme, men også beboelseslejligheder, der udlejes i f.eks. private andelsboligforeninger eller ejerlejlighedsejendomme, vil være omfattet.

Til de private udlejningsejendomme hører i denne relation også udlejningsejendomme, som ejes og udlejes af det offentlige, f.eks. kommunerne.

For så vidt angår lejeforhøjelser foreslås det, at der fastsættes tilsvarende begrænsninger, som de der er fastsat i reglerne om fri lejefastsættelse for én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der udlejes tidsbegrænset efter lejelovens § 53, stk. 3 og 6.

Det foreslås således, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Forslaget skal ses som en sikring imod, at der indgås lejeaftaler, hvorefter lejen reguleres efter nogle for lejerer helt uigennemskuelige mekanismer.

Forslaget vedrører i sin helhed alene selve lejefastsættelsesreglerne. De øvrige regler i lejeloven såsom opsigelses- og ophævelsesreglerne samt reglerne om bytteret finder fuldt ud anvendelse på disse lejemål.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel, idet bestemmelsen foreslås flyttet til stk. 5, jf. nr. 2, og dermed gjort til fællesbestemmelse for § 15 a.

Til nr. 2

Efter boligreguleringsloven gælder for udlejede beboelseslejemål i regulerede kommuner, at lejen ved første lejefastsættelse ikke må bringes til at overstige det lejedes værdi, således som dette begreb forstås efter lejeloven.

Endvidere gælder, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Lejen for en udlejet beboelseslejlighed må således ikke overstige lejen for tilsvarende lejemål i kvarteret.

Om senere lejeforhøjelser gælder efter boligreguleringsloven reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorefter lejen kan forhøjes løbende, hvis den ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter.

De driftsudgifter, der kan indgå i den omkostningsbestemte leje, omfatter bl.a. et afkast af ejendommens værdi, der som hovedregel ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Forslaget indebærer, at der nu gives mulighed for at aftale en husleje for nye private udlejningsboliger, der overstiger det lejedes værdi, og ikke er begrænset af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Om de nærmere betingelser herfor henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 3, idet de foreslåede regler herom er de samme i de to love.

For så vidt angår lejeforhøjelser foreslås det, at der fastsættes tilsvarende begrænsninger, som de der er fastsat i reglerne om fri lejefastsættelse for én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der udlejes tidsbegrænset efter boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1 og 2.

Det foreslås således, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Forslaget skal ses som en sikring imod, at der indgås lejeaftaler, hvorefter lejen reguleres efter nogle for lejerer helt uigennemskuelige mekanismer.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, 2. pkt., ses der ved sammenligning i forbindelse med fastlæggelse af det lejedes værdi bort fra lejemål omfattet af bl.a. § 15 a, og de af forslaget omfattede lejemål vil derfor umiddelbart være udelukkede som sammenligningslejemål.

Der kræves således ingen yderligere lovændring for at sikre, at den fri lejefastsættelse for de omfattede lejemål ikke får afsmittende virkning på det øvrige lejeboligmarked.

Til nr. 3

Det foreslås, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, (som efter forslaget bliver stk. 6) om, at huslejenævnet på lejerens begæring kan tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1 – som vedrører fri lejefastsættelse i én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der udlejes tidsbegrænset – er rimelig, jf. § 36 aftaleloven, udvides til også at om-