

menligningslejemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

For de tidligere erhvervslejemåls vedkommende foreslås endelig, at denne gruppe lejemål ikke skal være omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII om benyttelse af boliger bortset fra reglen i § 47, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsens samtykke kræves, hvis personer, der tilhører samme husstand, benytter mere end en bolig i samme kommune. Dette betyder bl.a., at der ved ledighed ikke er genudlejningspligt, samt at boligen uden kommunens tilladelse kan nedlægges og dermed påny anvendes til erhvervsmæssige formål. Forslaget indebærer hermed, at den foretagne ændring fra erhverv til beboelse ikke behøver at være af permanent karakter.

Forslaget vil i sin helhed kunne stimulere mobiliteten på boligmarkedet, idet der hermed bl.a. vil blive tilbudt boliger, som med hensyn til f.eks. størrelse og beliggenhed vil kunne tiltrække personer, der fortsat ønsker at bo til leje, men samtidig ønsker en større eller bedre beliggende bolig end den nuværende, og som har et indkomstgrundlag, der giver dem mulighed for at efterspørge denne nye gruppe af boliger.

Endvidere vil muligheden for omdannelse af ledige erhvervslejemål til boligformål medvirke til at sikre en mere optimal udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. En mere hensigtsmæssig lokalisering af erhvervslokaler vil samtidig kunne fremme den erhvervsmæssige udvikling. Der må i denne forbindelse specielt peges på, at det nuværende overudbud af ledige erhvervslejemål vil kunne blive reduceret, ligesom der i bykerne vil kunne opnås en forøgelse af boligtilgængeligheden.

De foreslåede bestemmelser i leje-loven og i boligreguleringsloven, hvorefter leje-fastsættelsen i de pågældende lejemål gøres fri, indebærer, at det bliver helt op til parterne, ud fra en vurdering af markedets muligheder, at aftale lejens størrelse.

Man skal dog være opmærksom på, at lejere, der efter de foreslåede ændringer kommer til at betale en leje, der overstiger det lejedes værdi, i et vist omfang er sikret mod helt urimelige vilkår, idet de vil kunne anfægte sådanne vilkår efter aftalelovens § 36. I de regulerede kommuner foreslås det, jf. bemærkningerne til § 2, nr. 3, at huslejenævnene gøres kompetente til at afgøre sådanne sager, således som det gælder ved tidsbegrænset udlejning af én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder efter de særlige regler om fri leje-fastsættelse.

I forbindelse med omdannelse af erhvervslejemål skal ejeren være opmærksom på, at den ændrede anvendelse skal være i overensstemmelse med anden

lovgivning herunder planlovgivning og bygningsfredningslovgivning.

Planstyrelsen har i denne relation overfor Boligministeriet oplyst, at det for erhvervslokaler, der omdannes til beboelseslejligheder og er beliggende i områder, der efter lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til beboelse, ved en senere tilbagevenden til erhvervsmæssig anvendelse er nødvendigt at gennemføre en ændring af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan eller byplanvedtægt.

For så vidt angår forholdet til kommuneplaner, har Planstyrelsen oplyst, at disse ikke umiddelbart er bindende for ejere eller brugere af en ejendom. Kommunen kan dog efter kommuneplanloven forbyde forhold, der er i strid med planens bestemmelser om anvendelse af området til bolig- eller erhvervsformål.

Kommunen kan således modsætte sig en udlejers ønske om at udleje erhvervslokaler til boligformål i områder, der i kommuneplanen er udlagt til erhvervsformål. Kommunen kan endvidere modsætte sig en udlejers ønske om at tilbageføre et boligudlejet erhvervslokale til erhvervsformål i områder, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål.

Samtidig skal det bemærkes, at bygge-lovgivningen skal iagttages ved ændringer i anvendelsen af sådanne lokaler, idet der efter den gældende lovgivning skal søges byggetilladelse og foretages byggesagsbehandling i forbindelse med benyttelsesændringen.

Bygningsmyndigheden kan dog med hjemmel i bygge-loven meddele dispensation fra de gældende bestemmelser.

Økonomiske og administrative bemærkninger

På basis af BBR-oplysninger skønnes det, at der omdannes skønsmæssigt et par hundrede erhvervsenheder til boliger pr. år. Forslaget ventes at øge dette antal betydeligt – især på kort sigt, hvor bestanden af udlejede erhvervslejemål er stor. Antallet af omdannelser vil meget groft skønnet stige med omkring 1.000 enheder pr. år.

Der findes ingen statistisk, der kan belyse, hvor høj markedslejen vil være for udlejningsboliger. De foreliggende oplysninger tyder imidlertid på, at markedslejen for udlejningsboliger af god kvalitet og med en god beliggenhed ligger på 500–800 kr. pr. m² i provinsen og på 600–900 kr. m² i hovedstadsområdet.

Lejen for omdannede boliger vil antagelig ligge i den øvre ende af disse intervaller, idet lovforslaget især må antages at give anledning til etablering af boliger, hvis ombygningssomkostninger ikke kan finansieres under de nuværende leje-fastsættelsesvil-