

vet, når boliger nedlægges eller tages i anvendelse til andre formål.

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 lejeren 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.

Det foreslås samtidig, at det af lejeaftalen vedrørende et omdannet erhvervslejemål direkte skal fremgå, at lejemålet er omfattet af de særlige bestemmelser om fri lejefastsættelse.

Baggrunden for at fastsætte dette vilkår i relation til omdannede erhvervslejemål med særlig lejefastsættelse er, at det på et senere tidspunkt kan blive nødvendigt at dokumentere aftalens lovlighed. Da der kan være tale om enkelte lejligheder i en iøvrigt sædvanlig udlejningsejendom, er der behov for en markering i lejeaftalen.

### 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 lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

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

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.

De ovenfor nævnte regler om omkostningsbestemt husleje, som efter boligreguleringsloven ikke kan fraviges, finder ligeledes anvendelse på erhvervslejemål, når disse udlejes til boligformål.

Der foreslås nu åbnet mulighed for, at erhvervslejemål i visse tilfælde kan udlejes til beboelse til en leje, der overstiger den leje, som ville kunne beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Om de nærmere betingelser herfor henvises ligeledes til bemærkningerne til § 1, nr. 3, idet de foreslåede regler 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 lejeren helt uigennemskuelige mekanismer.

De foreslåede regler om fri lejefastsættelse i omdannede erhvervslejemål medfører ingen ændring for så vidt angår beregningen af den omkostningsbestemte husleje for de sædvanlige beboelseslejligheder i ejendommen.

Det foreslås således, at de erhvervslejemål, som efter forslaget udlejes til beboelse, fortsat i relation til huslejebudgettet betragtes som erhvervslejemål.

Der skal herefter fortsat på budgettet optages en lejeværdi, som svarer til de pågældende lejemåls andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning, og de »almindelige« beboelseslejligheder kommer ikke til at bære en ændret andel af budgetudgifterne.

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.