

ikke kommer til at medføre, at erhvervslejere bliver sagt op. Derfor stilles der i forslaget krav om, at de ledige erhvervslokaler ikke må være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side.

Ad III: Fri leje for private udlejningsboliger i nypåbyggede etager og reglerne om tilbudspligt

For at forbedre de økonomiske muligheder for at indrette boliger i nypåbyggede etager, foreslås det, at der - udover den nugældende ordning, hvor der kun er fri husleje ved etablering af tagboliger i en uudnyttet tagetage - indføres fri husleje ved udlejning af disse boliger. Herved øges incitamentet for udlejere til at etablere nye etager med boliger, idet huslejens størrelse ved udlejning kan fastsættes frit efter parternes aftale uden at være omfattet af den gældende lejelovgivnings regler om huslejeregulering. Ordningen omfatter regler om, at den aftalte leje i lejeperioden kan reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter udviklingen i nettoprisindekset. Hermed sikres lejerens et klart overblik over den fremtidige udvikling i huslejen.

Forslaget svarer til det, der gælder for boliger i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, for omdannede erhvervslejemål og for nyindrettede boliger i uudnyttede tagboliger. For at bibringe parterne bedst muligt overblik foreslås det også i dette lovforslag, at det af lejeaftalen skal fremgå, at lejeforholdet er omfattet af den foreslåede bestemmelse om, at lejen kan fastsættes frit.

Den foreslåede ordning får ingen betydning for huslejen i eksisterende lejeforhold, da ordningen alene foreslås indført for nyindrettede boliger i nye etager, som derfor ikke indeholder udlejede boliger.

Hvis de nye etager opføres som ejerlejligheder i henhold til de foreslåede ændringer af ejerlejlighedsloven, ændrer dette ikke ved lejernes ret til at få tilbudt den oprindelige ejendom, som nu udgør en ejerlejlighed, til overtagelse på andelsbasis, jf. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 5, nr. 2 og 3.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget betyder, at staten vil få en merindtægt som følge af, at der for den enkelte ejerlejlighed skal tinglyses ændrede ejerforhold, ligesom staten vil opnå en merindtægt i medfør af ejendomsavancebeskatningen af eventuelle kapitalgevinster ved salg af ejerlejligheder. Staten vil endvidere få en begrænset merindtægt som følge af momslovens reguleringsregler, der betyder, at frivilligt momsregistrerede udlejere skal tilbagebetale en del af den tidligere fratrukne moms

vedrørende opførelse, ombygning, reparation og vedligeholdelse, når lejemål overgår fra erhverv til bolig.

Forslaget forventes ikke at have økonomiske konsekvenser for amter og kommuner.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner.

Aktivitetsvirkninger

Forslaget vil forøge antallet af boliger i tagetager og påbyggede etager i attraktive byområder med stor bolig efterspørgsel. Forslaget skønnes med betydelig usikkerhed og bl.a. afhængig af de samfundsøkonomiske konjunkturer at medføre i størrelsesordenen 150-200 nyetablerede boliger årligt over en 5-årig periode.

I attraktive byområder med stor efterspørgsel efter boliger – som primært er beliggende i landets fem største kommuner – vurderes det, at omkring 475.000 m², ud af et samlet erhvervsareal i blandede private udlejningsejendomme på 6 mio. m² eventuelt kan omdannes til boligformål. Det svarer til ca. 5.000 nye ejerlejligheder på 85 m².

Afhængigt af bl.a. konjunkturerne skønnes det med betydelig usikkerhed, at omkring en femtedel af dette potentiale vil blive udnyttet over en årrække. Det svarer til, at der vil kunne etableres omkring 200-250 nye boliger årligt over en 5-årig periode ved ombygning af erhvervsarealer til boligformål i blandede private udlejningsejendomme.

Samlet set skønnes lovforslaget med betydelig usikkerhed at medføre en forøgelse af nyetablerede boliger i attraktive områder med boligmangel med 350-450 boliger årligt over en 5-årig periode.

Lovforslaget vurderes ikke at påvirke økonomiens samlede aktivitetsniveau i væsentlig omfang og dermed heller ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Med forslaget vil det blive mere attraktivt for ejendomsinvestorer at etablere nye boliger i tagetagen, end tilfældet er i dag, ligesom der gives mulighed for at opdele blandede private udlejningsejendomme i ejerlejligheder. I det omfang forslaget giver anledning til en forøgelse af byggeriet på landsplan, må der forventes en vis forøgelse af efterspørgslen efter ydelser fra udførende, rådgivende og finansielle virksomheder.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegule-