

Den gældende ordning med fri husleje i nyindrettede boliger i uudnyttede tagetager foreslås nu udvidet til også at omfatte boliger i nypåbyggede etager således, at huslejen for sådanne boliger frit kan aftales imellem udlejer og lejer. Ordningen vedrører både beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse.

Forslaget omfatter nypåbyggede etager, der er defineret således, at det er etager, som der er givet byggetilladelse til efter den 1. juli 2004.

De omfattede boliger vil alene kunne have lokaler i den nye etage. Ordningen vil således ikke kunne anvendes ved udvidelse af en eksisterende bolig på en anden etage med arealer i en nypåbygget etage.

Det følger af den foreslåede udvidelse, at det af lejeaftalen vedrørende en bolig i en nypåbygget etage skal fremgå, at lejeforholdet er omfattet af de særlige bestemmelser om fri lejefastsættelse. Dette vilkår er en gyldighedsbetingelse. Hensigten med vilkåret er at sikre lejer oplysning om, at der er tale om et lejemål med en særlig lejefastsættelse, som typisk adskiller sig fra hovedparten af ejendommens øvrige lejemål. Endvidere er vilkåret hensigtsmæssigt, hvis det på et senere tidspunkt bliver nødvendigt at dokumentere aftalens lovlighed. Det samme vilkår gælder for de øvrige typer af lejemål med fri lejefastsættelse som nævnt ovenfor.

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.

Ordningen foreslås som nævnt indført som en udvidelse af den gældende ordning med fri husleje for nyindrettede boliger i uudnyttede tagetager.

Dette indebærer bl.a., at disse tagboliger med fri lejefastsættelse udgår af sammenligningsgrundlaget ved lejefastsættelse efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47.

For så vidt angår lejeforhøjelser indebærer det endvidere, at efterfølgende lejeforhøjelser kan gennemføres efter aftale om nettoprisregulering eller trappeleje. Lejeforhøjelser kan dermed kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer. Forslaget har til formål at sikre, at fremtidige lejereguleringer er gennemskuelige for lejer.

Endelig indebærer det, at huslejenævnet efter den gældende bestemmelse i lejelovens § 106 kan tage

stilling til, om en aftale, herunder den aftalte leje, er rimelig i forhold til aftalelovens § 36 således, som det også gælder for nyindrettede tagboliger i uudnyttede tagetager.

Ændringen får virkning for boliger i nypåbyggede etager i ejendomme beliggende i *uregulerede* kommuner. Med hensyn til boliger i nypåbyggede etager i ejendomme beliggende i *regulerede* kommuner henviser til lovforslagets § 6.

Til nr. 2 og 3

Efter lejelovens § 100, stk. 3, finder reglerne om tilbudspligt ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Da der ikke hidtil har været adgang til at foretage ejerlejlighedsopdeling, der indebærer, at en ejerlejlighed indeholder flere selvstændige lejligheder, således som det er foreslået i dette lovforslag, kan det give anledning til tvivl, om reglen i givet fald vil bevirke, at der ikke er tilbudspligt for den ejerlejlighed, som indeholder flere udlejede beboelseslejligheder.

For at fjerne enhver tvivl foreslås det, at tilbudspligten opretholdes for den ejerlejlighed, som indeholder de udlejningsboliger, der var i ejendommen på tidspunktet for ejerlejlighedsopdelingen. Dette skal ses i sammenhæng med, at der ikke tilstræbes en begrænsning af tilbudspligtsreglerne.

Dette indebærer, at når en eksisterende udlejningsejendom efter dette lovforslag opdeles i ejerlejligheder på en sådan måde, at nypåbyggede etager eller uudnyttede tagetager opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder, og de eksisterende lejeboliger udgør én selvstændig ejerlejlighed, vil der fortsat være tilbudspligt over for lejerne, hvis denne ejerlejlighed overdrages, i det omfang betingelserne i lejelovens kapitel XVI i øvrigt er opfyldt.

I en enkelt relation indebærer den foreslåede ordning imidlertid en begrænsning i tilbudspligten. Hvor der etableres en ejerlejlighed med en almen boligafdeling i en eksisterende uudnyttet tagetage eller nypåbyggede etager samtidig med, at de eksisterende private udlejningsboliger udgør én ejerlejlighed, vil der ikke efter forslaget være tilbudspligt for ejeren af de private udlejningsboliger, hvis denne ejerlejlighed overdrages. Baggrunden herfor er, at der med forslaget ikke åbnes mulighed for, at der kan etableres almenne boliger ovenpå en privat andelsboligforening. Der henvises til lovforslaget i § 1, nr. 6, der relaterer sig til ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, samt til de almindelige bemærkninger til forslagets hovedpunkter under pkt. 4.