

Til § 6

Til nr. 1

Det foreslås at udvide den gældende ordning i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3, om fri husleje for nyindrettede boliger i uudnyttede tagboliger til også at omfatte boliger i nypåbyggede etager. Ændringen svarer til den i § 5 foreslåede ændring af lejeloven således, at ordningerne er identiske i kommuner med og uden regulering.

Forslaget vedrører en ændring af boligreguleringslovens § 15 a, der indeholder undtagelserne til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje, svarende til lejelovens § 53, der, som omtalt under § 5, indeholder undtagelser til lejelovens hovedregel om lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

Der foreslås således, at det kan aftales at fravige regler om omkostningsbestemt husleje for boliger i nypåbyggede etager i udlejningsejendomme beliggende i kommuner med boligregulering og i stedet frit aftale en leje på markedsvilkår.

Om de nærmere betingelser for at blive omfattet af udvidelsen samt vilkår for udlejning af boligerne henvises til bemærkningerne til forslaget § 5, idet betingelserne og vilkårene er de samme i de to forslag.

Det følger af forslaget, at huslejen for disse boliger skal indgå i det omkostningsbestemte driftsbudget på den samme måde, som huslejen for nyindrettede tagboliger efter den gældende ordning i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3. Dette indebærer, at boligerne i forhold til ejendommens budget i teknisk forstand, jf. henvisningen til § 11, stk. 1, betragtes som erhvervslejemål og dermed indgår som en del af erhvervsdelen i blandede ejendomme. Der er alene tale om et beregningsteknisk forhold. I andre henseender indgår boligerne i boligarealet. De nye boliger kommer hermed til at dække en forholdsmæssig andel af budgetudgifterne svarende til deres arealmæssige andel af ejendommens samlede areal. Efter det foreslåede skal de nye boliger hermed ikke inddrages i den indbyrdes fordeling af budgetudgifter på beboelseslejlighederne efter boligreguleringslovens § 10 med henblik på at fastsætte huslejen, idet denne frit kan aftales på markedsvilkår.

Den foreslåede ordning indebærer, at fordelingsgrundlaget for budgetudgifterne i blandede ejendomme vil skulle ændres ved udlejning af boliger i en nypåbygget etage således, at fordelingsprocenten - fortsat - svarer til arealfordelingen imellem boligdelen og erhvervsdelen. Indretning af boliger i en nypåbygget etage efter den foreslåede ordning vil altid medføre et fald i boligprocenten i relation til fordeling af

budgetudgifterne imellem boligdelen henholdsvis erhvervsdelen, da erhvervsarealet teknisk set forøges med de nye boliger. Normalt vil etablering af sådanne boliger ikke medføre en til arealforøgelsen fuldt ud svarende forøgelse af budgetudgifterne. Resultatet vil derfor typisk blive, at boligdelen skal dække en mindre del af ejendommens samlede budgetudgifter. I overensstemmelse med reglerne om omkostningsbestemt husleje vil udlejerens dog ikke være forpligtet til at nedsætte lejen, men vil på den anden side skulle afvente, at stigninger i driftsudgifterne medfører, at disse overstiger lejeindtægten, før der igen kan varsles lejeforhøjelse.

I forholdet til de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje, jf. ovenfor, udgør den foreslåede ordning en særlig ordning, idet §§ 5-14 er fraveget. Bestemmelsen i § 5, stk. 8, om mere byrdefulde vilkår finder herefter ikke anvendelse på disse nyindrettede tagboliger, og boligerne vil ikke kunne indgå i den sammenligning, som ligger til grund for en vurdering af, om vilkår for de øvrige lejemål i ejendommen er mere byrdefulde.

Nypåbygning af en etage vil for den enkelte ejendom medføre et øget areal, som fremover skal lægges til grund ved afsætning til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens regler om konto for udvendig vedligeholdelse.

Opgørelsen af afsætningsbeløbet for nyindrettede tagboliger sker efter de almindelige regler i §§ 18 og 18 b samt lejelovens § 22. Ved fordeling af driftsudgifterne skal der tages højde for bestemmelsen i § 11, stk. 2, således, at fordeling af afsætningsbeløb til vedligeholdelse sker i forhold til de beløb, som rent faktisk afsættes for den pågældende bolig, hvis der blandt boligerne er forskel på lejerens vedligeholdelsespligt.

For blandede ejendomme, som er under en overgangsordning med hensyn til oprapning af fordelingsprocent til arealbaseret fordeling henvises til § 7, stk. 4, samt bemærkningerne hertil.

Til § 7

I stk. 2 foreslås, at den gældende § 2, stk. 4, i lov om ejerlejligheder, der foreslås ophævet i lovforslagets § 1, nr. 1, bevarer sin gyldighed i ejerforeninger, hvor der inden lovens ikrafttræden er solgt en eller flere ejerlejligheder med en berettiget forventning for køber om med tiden at få en rimelig medindflydelse på ejendommens forhold. Det betyder, at en ejer af flere ejerlejligheder i disse ejerforeninger ikke kan deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1.