

I stk. 3 foreslås, at de initiativer vedrørende indretning af nye tagboliger enten i bygningens uudnyttede tageteage eller i en eller flere nye etager, som lovforslaget omfatter, har virkning i de tilfælde, hvor der gives byggetilladelse efter byggelovgivningen efter den 1. juli 2004. Det samme skæringstidspunkt gælder ved omdannelse af erhvervslokaler til beboelse.

Baggrunden for stk. 4 er, at der i forbindelse med en omfattende ændring af lejelovgivningen i 1994 i boligreguleringsloven blev fastsat, at de budgetudgifter, der indgår i den omkostningsbestemte legeberegning i ejendomme med både beboelse og erhverv, fremover skal fordeles efter areal. Dette ville kunne få betydelige konsekvenser for nogle lejemaal i sådanne blandede ejendomme, idet lejen pr. m² i erhvervsdelen ved vurderingen pr. 1. marts 1975 var højere end i boligdelen. Der blev derfor vedtaget en særlig overgangsordning, hvorefter fordelingen af forhøjelser af budgetlejen skal gennemføres over en årrække afhængig af den forholdsmæssige fordeling mellem beboelse og erhverv.

Forud for ovennævnte lovændring i 1994 fordeltes budgetudgifterne i blandede ejendomme efter lejeværdien pr. 1. marts 1975. Med lovændringen skal fordelingen fremover ske efter areal, hvilket typisk vil indebære, at boligerne skal bære en større del af budgetudgifterne. For at undgå store lejeforhøjelser som følge af overgangen bestemtes, at optrapning til den ny fordelingsprocent skal ske med højst 1 pct. om året fra den hidtidige fordelingsprocent til den arealbaserede fordelingsprocent.

Ved indførelsen af ordningen med fri leje for nyindrettede tagboliger i uudnyttede tagetager, jf. lov nr.

1090 af 17. december 2002, i lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3, blev det præciseret, at nyindretning af boliger i en uudnyttet tagetage ikke får indvirkning på legeberegningen i blandede ejendomme, som stadig er omfattet af en overgangsordning, jf. § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte. Det samme foreslås i forbindelse med denne udvidelse af den nævnte ordning til også at omfatte nypåbyggede etager.

Det følger heraf, at der for boliger i nypåbyggede etager umiddelbart på budgettet skal optages en værdi, som svarer til boligens forholdsmæssige andel af budgetudgifterne opgjort efter areal.

Der skal ikke foretages ændringer i det igangværende overgangsforløb for ejendommens øvrige boliger. Det betyder, at udgangspunktet for overgangsforløbet, dvs. fordelingsprocenten ved forløbets start, ikke skal ændres som følge af udvidelsen af erhvervsdelen.

Den endelige fordelingsprocent efter areal vil dog blive påvirket af forøgelsen af erhvervsdelen som følge af, at de nye boliger i fordelingsmæssig henseende anses for erhverv, jf. nærmere under bemærkningerne til § 6. Dette vil indebære, at overgangsperioden forkortes. For nogle ejendomme vil det betyde, at overgangsordningen ophører i forbindelse med ibrugtagningen af de nye tagboliger, da boligprocenten efter indretning af boliger i en nypåbyggede etager vil kunne blive lavere (eller lig med) den aktuelle, optrappede boligprocent.