

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

Til nr. 1

Der har været rejst tvivl om, hvorvidt ejendomme, der er opført som privat udlejningsbyggeri, efter salg til et almennyttigt boligselskab er omfattet af boligreguleringsloven. Det foreslås derfor fastsat, at kun lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, undtages fra reglerne.

Til nr. 2, 5 og 8

Grundejernes Investeringsfond har fremsat ønske om, at ejendomsbegrebet også i relation til reglerne i § 60 udvides til at omfatte flere ejerlejligheder samt ejendomme, der er opført kontinuert, jfr. lovens § 7.

Som en forenkling foreslås i konsekvens heraf, at ejendomsbegrebet defineres i en samlet bestemmelse.

Til nr. 3 og 4

Baggrunden for den foreslåede hensættelsesordning er gennem øget udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, herunder navnlig brandsikring og energibesparende foranstaltninger, at skabe øget beskæftigelse. Det er derfor af afgørende betydning, at de økonomiske midler til gennemførelse af sådanne arbejder skaffes til veje i alle ejendomme. På den baggrund foreslås det, at der ved vurdering af det lejedes værdi ses bort fra afsætningsbeløbene efter den foreslåede § 18 b.

For også at sikre, at finansiering med indekslån af boligforbedring og byfornyelse ikke resulterer i en ændring af det kapitalafkast, en ejendoms ejer faktisk oppebærer, foreslås, at der ved afgørelsen af, om lejen overstiger det lejedes værdi såvel ved lejeforhøjelse efter § 7, som ved forbedringsforhøjelse, bortses fra lejeforhøjelser til dækning af stigninger i indekslåneydelser efter lov om byfornyelse og boligforbedring. Ud fra de samme hensyn foreslås det at der ligeledes bortses fra lejeforhøjelser, der skyldes aftrapning af rentesikring efter saneringsloven.

Til nr. 6

Det foreslåede stk. 4 åbner mulighed for, at der ved genudlejning – uanset bestemmelsen i stk. 3 – kan aftales en højere leje til dækning af tidligere udførte forbedringer, for hvilke udlejeren ikke har krævet fuld dækning ved lejeforhøjelse efter § 27.

Til nr. 7

Der henvises til bemærkningerne til nr. 3 og 4.

Til nr. 9

Forslaget er en konsekvens af den foreslåede afsætningsordning.

Til nr. 10 og 11

Det foreslås, at de beløb, der afsættes til en ejendoms udvendige vedligeholdelse, fordeles mellem de enkelte beboelseslejemål og mellem erhvervs- og beboelseslejemålene efter areal. Baggrunden for forslaget er et ønske om, at dette fordelingsgrundlag skal svare til det allerede gældende princip om, at afsætning af beløb til en ejendoms vedligeholdelse foretages efter areal.

Til nr. 12

Bestemmelsen er ny og indebærer, at lejeforhøjelser, der alene skyldes forøgelse af de lovpligtige hensættelsesbeløb til såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, kan ske blot ved skriftlig meddelelse til lejerne. Varslet er ifølge lovens § 7 stk. 3, 3 måneder.

Baggrunden for bestemmelsen er, at forøgelsen af afsætningsbeløbene efter forslaget *skal* foretages hvert år den 1. januar med et i loven fastsat beløb, jfr. bemærkningerne til nr. 13.

Lejerne har som hidtil adgang til at indbringe lejefastsættelsen for huslejenævnet efter lovens § 15.

Til nr. 13

Forslaget indebærer en præcisering af gældende retstilstand.

Til nr. 14

De beløb, der afsættes til vedligeholdelse, foreslås reguleret med et fast årligt beløb. Beløbene er fastsat i loven for perioden indtil udgangen af 1986. Herefter forudsættes ordningen taget op til revision. Lovforslaget forudsætter, at der *skal* ske en forøgelse af afsætningsbeløbene til vedligeholdelse den 1. januar hvert år. På denne baggrund bortfalder boligministeriets bekendtgørelse nr. 58 af 15. februar 1980 om indeksregulering af afsætningsbeløb til vedligeholdelse.

Til nr. 15, 16 og 17

Forslagets nr. 14, vedrørende § 18 a, stk. 1, er en præcisering af gældende retstilstand.