

sagerne anvendt nogle af nævnet selv fastsatte normaltal for forskellige udgiftskategorier. For at sikre, at disse normaltal bliver mere ensartede, foreslås det, at boligministeren efter fælles forhandlinger med lands- eller landsdelsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og landsomfattende sammenslutninger af foreninger af lejere af beboelseslejligheder hvert år fastsætter vejledende tal for, med hvilke beløb en del af de driftsudgifter, der kan optages på budgettet, kan optages, hvis ikke særlige forhold kan dokumenteres. Det bemærkes herved at kompetencen tilkommer boligministeren, således at organisationerne ikke har »vetoret«. De fastsatte normaltal vil gælde for hele landet.

Til §§ 50 og 51

Bestemmelsen svarer til den gældende boligreguleringslovs § 9. Der henvises iøvrigt til de almindelige bemærkninger til lovforslaget pkt. 2. IV.

§ 51 svarer til den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 2 og 3, idet bestemmelsen også tager hensyn til ejendomme taget i brug efter 1.1. 1988.

Til § 52

Den gældende boligreguleringslov indeholder ingen regler for, hvordan afkastet skal beregnes, når en del af en ejendom nedrives. Det foreslås derfor som noget nyt i § 52, at den ejendomsvurdering, der lægges til grund ved beregning af afkast, reduceres med et beløb, der svarer til værdien pr. 1. april 1973 af den nedrevne del. Kan denne værdi ikke oplyses, skal reduktionen ske forholdsmæssigt efter bruttoetageareal.

Til § 53

Det foreslås, at det fordelingsgrundlag, der hidtil har været indeholdt i boligreguleringslovens § 11, stk. 1, nemlig lejeværdien pr. 1. marts 1975, forlades. For det første er fordelingsgrundlaget over 10 år gammelt og tager derfor ikke hensyn til de forskydninger, der måtte være sket i ejendommen og i kvarteret inden for denne periode. For det andet forudsætter dette fordelingsgrundlag, at der i 1966 var huslejeregulering i kommunen, og at der blev foretaget en lejevurdering. Der er således en række ejendomme, for hvilke der ikke er fastsat lejeværdi pr. 1. marts 1975, således at der alligevel skal fastsættes et andet fordelingsgrundlag for disse ejendomme.

Hertil kommer, at det gældende fordelingsgrundlag indebærer, at lejen for iøvrigt ens lejlig-

heder typisk vil være lavest for de lejligheder, der er beliggende i ejendomme med erhvervsarealer, idet erhvervsarealerne pr. 1. marts 1975 ofte havde en højere lejeværdi end beboelsesarealerne. Dette princip er i strid med princippet om det lejedes værdi, og det foreslås derfor, at et driftsbudget, der danner grundlag for beregning af den omkostningsbestemte leje, alene skal omfatte ejendommens beboelseslejligheder, og at fordelingen af driftsudgifter, mellem erhvervsarealer og beboelsesarealer, skal ske på grundlag af bruttoetagearealet.

I ejendomme med erhvervsarealer, der pr. 1. marts 1975 havde en højere kvadratmeterleje end beboelsesarealerne, vil forslaget om en ændring af fordelingsgrundlaget kunne medføre lejeforhøjelser for beboelseslejemålene. Lejeforhøjelserne vil variere efter erhvervsarealernes andel og lejeforskellen mellem erhverv og beboelse pr. 1. marts 1975. Der vil således være en ganske betydelig variation i den lejeforhøjelse, som ændringen af fordelingsgrundlaget kan medføre. Ved fastlæggelsen af det lejedes værdi for lejemål i sådanne blandede ejendomme skal der ske sammenligning med det lejedes værdi for tilsvarende lejemål i rene beboelsesejendomme, og ændringer i fordelingsgrundlaget kan ikke bevirke stigninger ud over det lejedes værdi. For at imødegå voldsomme pludselige stigninger foreslås det, at stigninger i den årlige på over 15 kr. pr. m² skal fordeles over 6 år, jfr. § 209.

Til § 54

Bestemmelsen bryder med det hidtidige princip om, at leje og lejeforhøjelse skal fordeles efter lejlighedernes indbyrdes værdi, idet det nu foreslås, at der sker fordeling efter bruttoetageareal. Stk. 2 tager sigte på den situation, at nogle lejligheder er væsentligt ringere end resten, f.eks. fordi de er beliggende i et havehus, mens resten ligger i en almindelig etageejendom. Bestemmelsen tager ikke sigte på den situation, at der kan være mindre kvalitetsmæssige forskelle på lejlighederne i en ejendom.

Til §§ 55-57

For så vidt angår de formelle krav, der stilles til varslingsindhold, svarer §§ 55-57 til §§ 12 og 13 i den gældende boligreguleringslov. I konsekvens af, at bruttoetagearealet skal være fordelingsgrundlag, og af, at overskud/underskud skal kunne udlines, skal varslingskrivelsen dog indeholde op-