

Det sædvanlige ejendomsbegreb efter udstykningsloven (ét matrikelnummer udgør én ejendom) sammenholdt med, at forslaget alene omfatter ejendomme med én beboelseslejlighed, fører til, at en samlet bebyggelse af (eksempelvis nyopførte usælgelige) énfamiliehuse på ét matrikelnummer heller ikke vil kunne udlejes efter disse gunstige regler for lejefastsættelse.

Det foreslåede stk. 5 indebærer, at en kontinuerligt opført, samlet bebyggelse af énfamiliehuse på flere matrikelnumre, ejet af samme ejer, heller ikke vil kunne udlejes efter de gunstige regler. Det er ikke en betingelse for, at man kan tale om en samlet bebyggelse, at husene har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab. At ejendommene er opført kontinuerligt vil sige, at de er opført samtidigt eller succesivt med korte mellemrum.

Bestemmelsen i stk. 3 kan altså som udgangspunkt kun bruges på enkelte énfamiliehuse og ejerlejligheder. Bestemmelsen i stk. 6 tager højde for problemstillingen i tofamiliehuse.

For ejere i tofamiliehuse – dvs. ejendomme, der kun består af to beboelseslejligheder og ikke andre lejligheder eller rum – kan problemstillingen være lige så alvorlig og tale for en tilsvarende løsning.

I disse ejendomme er der en anden part involveret, enten en ejer (af den anden ideelle halvpart) eller en lejer i den beboelseslejlighed, den fraflyttede ejer ikke selv har boet i.

Har ejeren af ejendommen boet i den ene lejlighed, kan de foreslåede regler anvendes ved udlejning af denne lejlighed.

Er der tale om to ejere af hver sin anpart af ejendommen, vil begge for sin egen del efter forslaget kunne udnytte muligheden for at leje ud tidsbegrænset til en højere leje.

Har kun den ene lejlighed været beboet af ejeren, mens den anden er lejet ud, kan undtagelsesreglerne ikke anvendes til at ændre den indgåede lejeaftale.

Hvis ejendommen har skiftet ejer, uden at den senere erhverver har beboet ejendommen, eventuelt således at der bor en lejer i den lejlighed, der måske (engang) har været beboet af ejendommens tidligere ejer, kan undtagelsesreglerne ikke finde anvendelse overfor den »eksisterende« lejer. Flytter lejeren eventuelt, vil der kunne opstå den besynderlige situation, at de to lejligheder bliver undergivet to vidt forskellige sæt regler for lejefastsættelsen, selvom ingen af lejlighederne har været beboet af den aktuelle ejer, f.eks. kreditforeningen. Hertil kommer problemerne med at finde ud af, hvilken lejlighed, der tidligere har været ejerens bolig i de tilfælde, hvor hele tofamiliehuset er udlejet ved den nye erhververs overtagelse.

Vil man modvirke dette ved at lade begge lejligheder være omfattet af undtagelsesreglerne, kan det næppe undgås, at den eller de eksisterende lejere i mange tilfælde vil blive udsat for pres/overtalelse til at flytte, så lejligheden efter fraflytningen kan lejes ud til den højere leje.

På baggrund af ovenstående foreslås reglen for tofamiliehuse begrænset til at omfatte den lejlighed, som den aktuelle ejer selv har boet i.

En konsekvens heraf er, at senere erhververe – herunder realkreditinstitutterne – ikke vil få mulighed for en højere lejefastsættelse i tofamiliehuse. Selv om hensynene i forhold til den senere erhverver, der ikke frivilligt, men kun for at sikre sit pant, overtager ejendommen, er de samme som ved énfamiliehuse og enkeltejede ejerlejligheder, vil komplikationerne i forhold til den anden del af tofamiliehuset her tale for, at undtagelsesreglerne ikke bør finde anvendelse.

Til § 2

§ 2 indeholder ændringer i boligreguleringsloven.

Efter boligreguleringsloven gælder for udlejede beboelseslejemål i regulerede områder, at lejen ved første lejefastsættelse tilsvarende ikke må bringes til at overstige det lejedes værdi, således som dette begreb forstås efter lejeloven.

Endvidere gælder, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Lejen for en udlejet lejlighed, herunder en udlejet ejerlejlighed eller et parcelhus, må således ikke overstige lejen for tilsvarende lejemål i kvarteret.

Om senere lejeforhøjelser gælder efter boligreguleringsloven reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorefter lejen kan forhøjes løbende, hvis den ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter.

De driftsudgifter, der kan indgå i den omkostningsbestemte leje, omfatter indlertid som udgangspunkt ikke prioritetsydelse, idet der i stedet til afkast af ejendommens værdi på budgettet kan afsættes et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendoms værdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Disse regler indebærer, at udlejeren af en ejerlejlighed eller et parcelhus med høje prioritetsudgifter typisk ikke ved den omkostningsbestemte leje kan få dækket sine faktiske udgifter vedrørende lejligheden.

Det er i den forbindelse vigtigt at være opmærksom på, at dersom den omkostningsbestemte leje overstiger det lejedes værdi, er det for private boligudlejningslejligheder sidstnævnte, der lovligt kan opkræves.