

forbedringer, en lejer har udført efter bestemmelsen i den foreslåede § 62 a.

Hermed sikres en lejer ved genudlejning imod en for stor lejeforhøjelse som følge af forbedringer, som en tidligere lejer har udført og eventuelt fået udbetalt godtgørelse for.

Disse regler foreslås også at skulle gælde for »småejendommene«.

Til nr. 58

Det foreslås at ophæve § 28, som knytter sig til en ophævet bestemmelse i ejerlejlighedsloven. § 28 har således ikke længere nogen praktisk betydning.

Til nr. 60

For forbedringer, der er påbudt i henhold til lov eller gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, lov om byfornyelse og boligforbedring, eller lov om privat byfornyelse, kan udlejer i medfør af § 29, stk. 2, når arbejderne er udført for lån fra Grundejernes Investeringsfond, i stedet for lejeforhøjelse efter de almindelige regler herom i boligreguleringsloven, jf. § 27, kræve lejen forhøjet som beskrevet i § 29, stk. 2 og 3.

Den foreslåede ændring af § 29, stk. 3, skal udelukkende præcisere, at den lejeforhøjelse, der omtales i bestemmelsen, er den særlige adgang til lejeforhøjelse, der er beskrevet i § 29, stk. 2.

Til nr. 61

Til § 29 b

Det foreslås at samle de regler, som gælder for lejefastsættelsen for de mindre ejendomme, som pr. 1. januar 1995 ikke længere skal være omfattet af den omkostningsbestemte leje, i et særskilt kapitel.

Til § 29 c

Det foreslås, at ændre lejefastsættelsen og lejereguleringen for de omfattede »småejendomme« således, at reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke længere skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi.

Det foreslås dog samtidig, at der ved fastlæggelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med lejemål, hvor lejen mindst én gang er reguleret i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Dette bevirker, at niveauet for det lejedes værdi for »småejendommene« svarer til det niveau, som gælder for sammenlignelige lejemål i ejendomme,

som er omfattet af kapitel II–IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter § 7.

Såfremt der ikke findes lejemål i området, som opfylder alle kravene til sammenlignelighed, herunder lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7 eller, hvis lejen for de lejemål, som opfylder kravene, må anses at være atypisk, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag heraf ansætte den leje, som nævnet skønner, ville kunne opkræves, såfremt lejen blev beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens lejeberegningssregler til lejelovens regler – med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme er det omkostningsbestemte niveau – er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

Det bemærkes, at den foreslåede ændrede lejefastsættelse for lejeforhold i »småejendomme« gælder for både lejligheder og værelser, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et én- eller tofamilieshus, som udlejer beboer – de såkaldte klubværelser.

Til § 29 d

Det foreslås, at de særlige regler om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri (og for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift), som blev indført som kapitel VIII A i lejeloven i december 1988 fortsat skal gælde for de mindre ejendomme.

Til § 29 e

Ud over at overføre »småejendommene« fra boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler til lejelovens regler foreslås at undtage disse ejendomme fra reglerne om forbedringer, hvorefter lejeforhøjelser for forbedringer fremover skal varsles (og beregnes) efter lejelovens regler. Forslaget indebærer således, at iværksættelse af større forbedringsarbejder ikke skal varsles efter de komplicerede regler i §§ 23 og 24.

Til § 29 f

Det foreslås, at huslejenævnet – som hidtil – på lejeren begæring skal kunne tage stilling til lejens størrelse (både den aftalte leje og lejen efter varslede forhøjelser) i disse »småejendomme«.