

Til § 4

Til stk. 1

Det foreslås at lade forslaget træde i kraft den 1. juli 1994.

Til stk. 2

Det foreslås af administrative grunde først at lade de foreslåede ændringer vedr. de mindre ejendomme og den ændrede fordeling mellem beboelse og erhverv i de regulerede kommuner, ophævelsen af § 18 a i boligreguleringsloven samt visse af ændringerne af varmeregnskabsreglerne træde i kraft den 1. januar 1995.

Til stk. 3

Det foreslås at lade § 3 træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Den foreslåede ændring af bestemmelsen om tilbagebetalingskrav gives efter forslaget virkning for krav, der rejses efter bestemmelsens ikrafttræden.

Til stk. 4

I forslagets § 1, nr. 12, foreslås, at varmeregnskabet for alle ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal medtage alle varmeudgifter i varmeregnskabet. For de ejendomme, som kun medtager brændselsudgiften i regnskabet, medens de resterende varmeudgifter betales over lejen, foreslås en overgangsbestemmelse, hvorefter udlejeren først fra næste varmeregnskabsårs begyndelse skal medtage alle varmeudgifter i regnskabet. Udlejeren skal samtidig for hver enkelt lejer i ejendommen foretage en nedsættelse af lejen svarende til det beløb, som lejeren hidtil har betalt over lejen.

Det pålægges udlejeren senest 6 uger før den kommende varmeregnskabsperiodes begyndelse at meddele både den enkelte lejer og kommunen størrelsen af lejenedsættelsen. Kommunerne vil på baggrund af denne meddelelse kunne foretage den regulering af boligstøtteberegningen, der følger af stk. 10-12 i nærværende bestemmelse.

Til stk. 5

I forslagets § 1, nr. 15, foreslås, at varmeregnskabsåret i ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal følge varmforsyningsanlæggets. For ejendomme, hvor dette ikke allerede er tilfældet, foreslås en overgangsbestemmelse gående ud på, at udlejeren skal omlægge regnskabsåret til førstkommande begyndelsestidspunkt for forsyningsanlæggets regn-

skabsår, dog således at lejerne skal have et varsel på mindst 6 uger. Hvis et forsyningsanlæg har et regnskabsår, der begynder den 1. august, vil de tilsluttede ejendomme således først kunne omlægge deres regnskabsår med virkning fra den 1. august 1995.

Til stk. 6

I forslagets § 2, nr. 12, foreslås en ændret fordelingsmetode i »blandede« ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel II i boligreguleringsloven.

Efter den gældende lov fordeles driftsudgifterne mellem beboelse og erhverv på grundlag af lejens størrelse (eller lejeværdien) pr. 1. marts 1975. Nu foreslås en fordeling efter bruttoetageareal. Denne ændring vil kunne medføre voldsomme lejeforhøjelser pr. 1. januar 1995, hvor ændringen træder i kraft. For at undgå dette foreslås, at forhøjelsen fordeles over en årrække, idet overgangsperiodens længde sættes i forhold til differencen mellem den nye fordelingsprocent og den gældende fordelingsprocent.

Det foreslås herefter, at der tages udgangspunkt i denne difference. Hvis beboelseslejlighederne efter den gældende fordeling skal bære 50% af driftsudgifterne, medens de efter den nye arealfordeling skal bære 60%, udgør differencen 10%. De 50% forhøjes med 1 pct.point om året – første gang den 1. januar 1995 – indtil beboelseslejlighederne bærer 60% af udgifterne – det vil sige efter 10 år, forudsat at der ikke i løbet af de 10 år sker forskydninger i benyttelsen. Hvis der sker sådanne forskydninger, og fordelingen mellem beboelse og erhverv derfor ændres i forhold til fordelingen pr. 1. januar 1995, er det den aktuelle fordeling, der er afgørende for, hvornår lejeforhøjelserne som følge af den ændrede fordeling slår helt igennem.

For yderligere at sikre at ingen lejer udsættes for urimeligt store årlige lejeforhøjelser som følge af forslaget om at ændre fordelingsgrundlaget foreslås samtidig, at der fastsættes en maksimumsgrænse for den lejeforhøjelse, der vil kunne opkræves årligt.

Det foreslås, at fastsætte grænsen til 7 kr. pr. m² om året. For en typisk lejlighed på 80 m² betyder grænsen, at den maksimale lejeforhøjelse, der kan opkræves, andrager 560 kr. pr. år, svarende til en månedlig forhøjelse på knap 47 kr.

Det foreslås endvidere, at udlejere, der varsler lejeforhøjelse udelukkende som følge af den ændrede fordelingsmetode, skal kunne nøjes med at sende lejerne en skriftlig meddelelse herom, ligesom hvad der gælder ved varsling af øgede hensættelser til vedligeholdelse, jf. boligreguleringslovens § 13 a.

Til stk. 7