

dede ejendomme med aktuel omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden herfor var, at den overgangsordning, der gælder for blandede ejendommers overgang til arealfordelte budgetudgifter, jf. § 4, stk. 6, i ændringsloven, ved sammenligning ville få indirekte virkning på blandede småejendomme og dermed sikre en jævn overgang til et højere huslejeniveau for sådanne ejendomme, hvor det arealmæssige fordelingsgrundlag ville bevirke lejestigninger.

Da der imidlertid er skabt usikkerhed med hensyn til denne forudsætning, idet det fra nogle sider anføres, at det med de gældende regler formentlig ikke kan forlanges, at sammenligning for lejemål i blandede småejendomme skal ske med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje, foreslås det præciseret, at sammenligning i disse tilfælde skal ske med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Med denne præcisering sikres, at overgangsordningen for lejeforhøjelser, som følger af overgang til arealfordeling, får virkning på lejeforhøjelser for lejemål i blandede småejendomme.

Ved lejereguleringer skal der således sammenlignes med lejen for lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje, herunder med overgangsordninger, der for de enkelte ejendomme i det væsentlige er sammenlignelige.

På grundlag af det huslejeniveau, som kan konstateres ved sammenligningen, fastsætter huslejenævnet i tilfælde af en sag om huslejens størrelse, den leje, som kan opkræves for det pågældende lejeforhold.

Findes der ikke i området eller kvarteret lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje og overgangsordninger, som er sammenlignelige, skal huslejenævnet ansætte den leje, der kan opkræves for det pågældende lejemål som omkostningsbestemt husleje, herunder med den begrænsning i overgangen til lejen efter det nye fordelingsgrundlag, som gælder efter overgangsordningen.

Dette betyder, at huslejenævnet skal ansætte den leje, som ville kunne opkræves efter det tidligere fordelingsgrundlag (1975-lejen) og dernæst beregne den maksimale årlige forhøjelse, der følger af overgang til arealfordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme.

For lejemål, hvor lejen inden denne lovs vedtagelse er reguleret i overensstemmelse med de nye regler for småejendomme, vil ændringen af sammenligningsgrundlaget efter dette lovforslag finde anvendelse ved efterfølgende sager om lejens størrelse.

Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed osv. omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, og hvor lejen tidligere er reguleret efter disse regler.

For at afskære enhver tvivl om, at lejemål, hvor der engang er varslet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, men hvor lejen nu er fastsat f.eks. efter det lejedes værdi, ikke kan anvendes som sammenligningslejemål, foreslås, at ordet »tidligere« udgår. Herefter skulle der ikke være tvivl om, at den leje, som der sammenlignes med, rent faktisk skal være omkostningsbestemt.

### Til § 3

#### Til stk. 1

Det foreslås at lade forslaget træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

#### Til stk. 2

Det foreslås at indsætte en bestemmelse om, at lejere, som har modtaget en varsling om en forhøjelse af § 18 b-hensættelserne på 4 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. lov nr. 419 af 1. juni 1994, og som betaler denne forhøjelse, selv om lejerens vedligeholdelsespligt omfatter andre af de i den før ændringen gældende § 20 i lejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, nævnte installationer og bygningsdele end låse og nøgler, ikke fremover skal betale den fulde lejeforhøjelse.

Sådanne lejere skal kun betale den del af de 4 kr., som hidrører fra overgangen til satsregulering – det vil sige 1,50 kr. pr. m<sup>2</sup> – og har således krav på en lejenedsættelse på 2,50 kr. pr. m<sup>2</sup>. Bestemmelsen er udformet på en sådan måde, at udlejerens egen drift skal nedsætte lejen ved første lejebetaling efter lovens ikrafttræden.

Nedsættelsen får således alene virkning for den leje, som forfalder til betaling efter lovens ikrafttræden. Heraf følger, at der ikke skal ske tilbagebetaling af evt. § 18 b-forhøjelser, som ikke er beregnet i overensstemmelse med de her foreslåede regler, og som er forfaldne til betaling inden lovens ikrafttræden.