

F. t. l. om fremme af privat udlejningsbyggeri

opsagt med henblik på gennudlejning efter den foreslåede ordning. Kravet om, at tagetagen ikke var registreret som beboelse på skæringstidspunktet, skal forstås således, at lokaler i tagetagen ikke på skæringstidspunktet var registreret i BBR-registret som beboelse.

Samtidig er det et krav, at der er tale om nyindrettede boliger. Ved "nyindrettede" boliger forstås i denne sammenhæng boliger, for hvilke der til indretningen foreligger en byggetilladelse. En sådan byggetilladelse vil bl.a. indebære en godkendelse af, at lokalerne tages i brug til beboelse. Byggetilladelsen kan endvidere omfatte godkendelse af bygningsmæssige ændringer eller dispensationer fra byggelovgivningsmæssige krav.

Kravet om, at lokalerne på skæringstidspunktet ikke benyttes til eller er registreret som beboelse, bevirker, at byggetilladelsen skal være meddelt efter dette tidspunkt.

Hensigten med ordningen er at skabe incitamenter for udlejere til at indrette boliger i uudnyttede tagetager. Samtidig skal det sikres, at ordningen ikke medfører lejeforhøjelser for eksisterende boliger. På denne baggrund foreslås, at ordningen som hovedregel ikke skal kunne anvendes på eksisterende tagboliger.

Hvis en del af tagetagen på skæringstidspunktet er benyttet til eller registreret som beboelse, vil den øvrige del kunne indrettes til beboelse efter den foreslåede bestemmelse.

Det forventes, at langt den største del af de nye tagboliger vil blive indrettet i tagetager, hvor der ikke er indrettet beboelse. Disse boliger vil være ordningens hovedområde. Det kan imidlertid ikke afvises, at der findes tagetager, som i princippet er indrettet til beboelse, men ikke er benyttet til eller registreret som beboelse på skæringstidspunktet. For at undgå, at disse boliger uden videre overgår til markedsleje, bevirker kravet om, at der skal være tale om "nyindrettede" boliger, at der skal indhentes byggetilladelse til den ændrede anvendelse. Hermed sikres, at sådanne boliger lever op til de gældende byggelovgivningsmæssige krav.

De omfattede boliger vil alene kunne have lokaler i tagetagen. Ordningen vil således ikke kunne anvendes ved udvidelse af en bolig på en anden etage med et værelse i tagetagen. Ordningen vil heller ikke kunne anvendes på arealer i tagetagen, som på fremsættelsestidspunktet udgør en del af en bolig på en anden etage. Sådanne konstruktioner ville indebære en lejeforhøjelse for eksisterende boliger.

Det bemærkes, at den omstændighed, at en lejer uden udlejerens vidende har indrettet beboelse i tag-

etagen, ikke forhindrer udlejeren i at anvende ordningen.

Det foreslås også, at det af lejeaftalen vedrørende en omdannet tagetage skal fremgå, at lejemålet er omfattet af de særlige bestemmelser om fri lejefastsættelse. Dette vilkår er en gyldighedsbetingelse. Hensigten med dette vilkår er at sikre lejerens oplysning om, at der er tale om et lejemål med en særlig lejefastsættelse, som typisk adskiller sig fra hovedparten af ejendommens øvrige lejemål. Endvidere er vilkåret hensigtsmæssigt, hvis det på et senere tidspunkt bliver nødvendigt at dokumentere aftalens lovlighed. Det samme vilkår gælder for de øvrige typer af lejemål med fri lejefastsættelse som nævnt ovenfor.

Forslaget vedrører i sin helhed alene selve lejefastsættelsesreglerne. De øvrige regler i lejeloven såsom opsigelses- og ophævelsesreglerne samt reglerne om bytteret finder fuldt ud anvendelse på disse lejemål.

Endelig foreslås det, at der i bestemmelsens sidste pkt. indsættes en hjemmel for udlejeren til med 6 ugers varsel at råde over loftsrum, hvis der anvendes lejerne andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

I overensstemmelse med sædvanlige formueretlige regler for påbud, kan udlejeren råde over lejerens loftsrum 6 uger efter det tidspunkt, hvor påkravet er kommet frem til lejerens. Det er dog en betingelse, for at udlejeren retmæssigt kan råde over en lejers loftsrum, at denne har fået anvist et andet rum. Det anviste rum skal af lejerens kunne anvendes til det aftalte formål.

I situationer, hvor der mellem lejer og udlejer er truffet aftale om, at loftsrummet skal kunne opfylde nærmere bestemte krav eller skal kunne anvendes til nærmere bestemte formål, skal det af udlejerens anviste rum opfylde disse individuelle aftalevilkår, for at udlejeren retmæssigt kan inddrage lejerens loftsrum til beboelsesformål.

I situationer hvor der mellem lejer og udlejer ikke er truffet aftale om, at loftsrummet skal kunne opfylde nærmere bestemte krav eller skal kunne anvendes til nærmere bestemt formål (eksempelvis Typeformular A, 8. udg., § 1), har udlejeren opfyldt sin forpligtigelse til at stille et passende rum til rådighed, når rummet i almindelighed må antages at kunne opfylde en lejers rimelige krav og forventninger til et sådan rum i en ejendom af den pågældende art, alder og standard m.v.

Det kan ikke kræves, at det anviste rum nødvendigvis skal svare til det hidtidige f.eks. med hensyn til størrelse. Har det hidtidige loftsrum været større end