

normalt, vil et rum af almindelig størrelse efter det foreslåede være acceptabelt.

Ved bedømmelsen af, om det af udlejeren anviste rum udgør en passende kompensation for lejeren, kan der i øvrigt lægges vægt på, om lejeren kan anvende det ny rum på en måde, der i det væsentlige svarer til den måde lejeren rent faktisk anvendte det gamle loftsrum på, eller med rimelighed kunne have anvendt det på.

Anvisningen af et rum til erstatning af det hidtidige loftsrum skal ske inden brugsretten til det hidtidige ophører, således at lejeren ikke i en periode er uden brugsret til et sådant rum.

Til nr. 3

For så vidt angår lejeforhøjelser foreslås det, at efterfølgende lejeforhøjelser i nyindrettede boliger i tagetager kan gennemføres efter aftale om nettoprisregulering eller trappeleje således, som det i dag gælder for beboelseslejligheder i ejendomme, som er taget i brug efter 1991 og omdannede erhvervslejemål, jf. stk. 3 og 4.

Det foreslås således, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Forslaget har til formål at sikre, at fremtidige leje-reguleringer er gennemskuelige for lejeren.

Til nr. 4

Efter den gældende bestemmelse i lejelovens § 106 kan huslejenævnet tage stilling til, om en aftale, herunder den aftalte leje, vedrørende en bolig, hvor lejen frit kan aftales, er rimelig i forhold til aftalelovens § 36. Det foreslås at lade denne bestemmelse gælde tilsvarende for tagboliger.

Til § 9

Til nr. 1

Forslaget vedrører en ændring af boligreguleringslovens § 15 a.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, gælder for udlejede beboelseslejemål i regulerede kommuner, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke må overstige den omkostningsbestemte leje med tillæg af eventuelle forbedringstillæg. Efter § 5, stk. 2, gælder for lejemål, som er gennemgribende forbedret, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke væsentligt må 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 byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

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

De driftsudgifter, der kan indgå i den omkostningsbestemte leje, omfatter bl.a. skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring. Hertil kommer et afkast af ejendommens værdi, der som hovedregel ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Der foreslås nu åbnet mulighed for, at boliger, som indrettes i tagetager i etageejendomme, i visse tilfælde kan udlejes til en leje, der er undtaget fra den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi.

Om de nærmere betingelser for, at en tagbolig er omfattet af den foreslåede bestemmelse henvises til bemærkningerne til forslaget § 8, nr. 2, idet betingelserne er de samme i de to forslag.

I overensstemmelse med intentionerne bag lovforslaget foreslås det, at de nyindrettede boliger i ejendomme med omkostningsbestemt husleje skal indgå i fordelingen af ejendommens budgetudgifter. Huslejen for disse boliger skal ikke medregnes i ejendommens samlede lejeindtægter i relation til budgettet. I givet fald ville den fri lejefastsættelse alene komme de øvrige lejere til gode ved at udskyde fremtidige lejeforhøjelser, da en omkostningsbestemt lejeforhøjelse kun kan gennemføres, hvis driftsudgifterne overstiger indtægterne.

Den foreslåede ordning indebærer, at fordelingsgrundlaget for budgetudgifterne i blandede ejendomme vil skulle ændres ved indretning af tagboliger således, at fordelingsprocenten svarer til arealfordelingen imellem boligdelen og erhvervsdelen. Indretning af tagboliger efter den foreslåede ordning vil altid medføre et fald i boligprocenten i relation til fordeling af budgetudgifterne imellem boligdelen henholdsvis erhvervsdelen, idet de nye tagboliger i denne henseende anses for erhverv. Normalt vil etablering af tagboliger ikke medføre en til arealførelsen svarende forøgelse af budgetudgifterne. Resultatet vil derfor typisk blive, at boligdelen skal dække en mindre del af ejendommens samlede budgetudgifter. I overensstemmelse med reglerne om omkostningsbestemt husleje vil udlejeren dog ikke være forpligtet til at nedsætte lejen, men vil på den anden side skulle afvente, at den