

del af driftsudgifterne, som påhviler boligdelen, igen overstiger lejeindtægten fra boligdelen, før der kan varsles lejeforhøjelse.

Det foreslås at lade de nyindrettede boliger dække en forholdsmæssig andel af budgetudgifterne svarende til den arealmæssige andel af ejendommens samlede areal. Dette svarer til det, som efter den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 2, gælder for erhvervslejemål, som er omdannet til beboelse. Derfor foreslås det at lade lovens § 11, stk. 1, gælde tilsvarende for disse lejemål, således at der på budgettet optages et beløb, der svarer til de pågældende boligers andel af budgetudgifterne fordelt efter areal. Efter det foreslåede skal disse tagboliger hermed ikke inddrages i den indbyrdes fordeling af budgetudgifter på beboelseslejlighederne efter lovens § 10. Det foreslås således, at boligerne i forhold til ejendommens budget i teknisk forstand betragtes som erhvervslejemål og dermed indgår som en del af erhvervsdelen i blandede ejendomme. I andre henseender indgår boligerne i boligarealet.

I forholdet til de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje, jf. ovenfor, udgør den foreslåede ordning en særlig ordning, idet §§ 5-14 er fraveget. Bestemmelsen i § 5, stk. 8, om mere byrdefulde vilkår finder herefter ikke anvendelse på disse nyindrettede tagboliger, og tagboligerne vil ikke kunne indgå i den sammenligning, som ligger til grund for en vurdering af, om vilkår for de øvrige lejemål i ejendommen er mere byrdefulde.

Efter de gældende bestemmelser om opgørelse af det areal, hvortil udlejeren skal afsætte beløb til vedligeholdelse, skal arealet af uudnyttede tagetager ikke medregnes. Indretning af boliger i de uudnyttede tagetager vil dermed indebære en udvidelse af det afsætningspligtige areal.

Opgørelsen af afsætningsbeløbet for nyindrettede tagboliger sker efter de almindelige regler i §§ 18 og 18 b samt lejelovens § 22. Ved fordeling af driftsudgifterne skal der tages højde for bestemmelsen i § 11, stk. 2, således, at fordeling af afsætningsbeløb til vedligeholdelse sker i forhold til de beløb, som rent faktisk afsættes for den pågældende bolig, hvis der blandt boligerne er forskel på lejerens vedligeholdelsespligt.

Om de nærmere betingelser for, at udlejeren kan disponere over ejendommens loftsrum i forbindelse med indretning af tagboliger henvises til bemærkningerne til § 8, nr. 2, idet betingelserne er de samme i de to forslag.

Til nr. 2 og 3

For så vidt angår lejeforhøjelser foreslås det, at efterfølgende lejeforhøjelser 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. § 15 a, stk. 1 og 2.

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.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen i boligreguleringsloven § 15 a, stk. 4, om, at huslejenævnet på lejerens begæring kan tage stilling til, om en lejeaftale indgås i medfør af bestemmelsens stk. 1 eller 2 er rimelig, jf. § 36 i aftaleloven, udvides til også at omfatte de af dette forslag omfattede lejemål, da hensynene bag bestemmelsen er de samme.

Til nr. 4

Det er hensigten med forslaget, at ordningen med fri lejefastsættelse for nyindrettede boliger i uudnyttede tagetager ligeledes skal gælde for mindre ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A.

Det foreslås derfor udtrykkeligt fastsat, at dette er tilfældet, samt at lejelovens § 53, stk. 3-5, gælder for boliger i mindre ejendomme. Hermed udelukkes enhver hidtidig tvivl om, hvorvidt den fri lejefastsættelse, jf. lejelovens § 53, stk. 3-5, omfatter boliger i små ejendomme.

#### *Til § 10*

Til nr. 1

Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom kræver efter de gældende regler enstemmighed på generalforsamlingen, som er ejerforeningens øverste myndighed.

Det foreslås, at sådanne beslutninger fremover skal kunne træffes med kvalificeret flertal efter en regel, der svarer til reglen i § 1, stk. 4, i normalvedtægten for en ejerforening, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.

Den gældende normalvedtægt for en ejerforening er offentliggjort som bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 som ændret ved bekendtgørelse nr. 124 af 16. marts 1976.