

Til lovforslag nr. L 267. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 23. maj 1996

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse, forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Administratorforeningen,  
Lejernes Landsorganisation,  
Trøjborg Grundejerforening og  
Udlejerforeningen Danmark

En af disse henvendelser er optrykt som bilag til betænkningen.

Der er af boligministeren og nogle mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger. Det af boligministeren stillede ændringsforslag medfører, at lovforslaget deles i to dele. Udvalget har tiltrådt delingen af lovforslaget.

Boligministeren har over for udvalget oplyst, at det fremgår af lovforslaget, at lejen for lejemaal, som er gennemgribende forbedret, ikke må fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som efter det fremsatte lovforslag bliver § 5, stk. 3. Ved lejemaal, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemaal, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på

170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse.

Det fremgår videre af lovforslaget, at det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemalet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det er en konsekvens af lovforslaget, at udlejer i en tvist om lejens størrelse må fremlægge dokumentation for de afholdte forbedringsudgifters størrelse og den periode, hvori arbejderne er gennemført.

Boligministeren har endvidere over for udvalget tilkendegivet, at i henhold til § 29 c i boligreguleringsloven må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I lovforslagets § 2, nr. 9, foreslås det indsat i bestemmelsen, at lejen ikke »væsentligt« må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det fremgår af bemærkningerne til § 2, nr. 9, at der er tale om en præcisering, og at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet nogen ændring af gældende praksis.

Der er således tale om en præcisering af grænsen for, hvad lejen højst kan udgøre i småejendomme i henhold til boligreguleringslovens § 29 c.

Herefter indstiller et *mindretal* (Venstres, Det Konservative Folkepartis og Fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) det under A nævnte lovforslag til *vedtagelse* og indstiller det under B nævnte lovforslag til *forkastelse* ved 3. behandling, men vil dog stemme for de under nr. 2 og 3 stillede ændringsforslag.

Mindretallet skal stærkt beklage, at boligministeren har fundet anledning til at fremsætte lovforslag til ændring af lejelovgivningen, få måneder før lejelovskommissionen er færdig med sit arbejde.

Mindretallet indstiller det under B nævnte lovforslag til forkastelse. Med hensyn til den nærmere begrundelse herfor henviser mindretallet til de kritikpunkter, som Udlejerforeningen Danmark i skrivelse af 9. maj 1996 til Folketingets Boligudvalg har fremført. Der henvises til bilaget til betænkningen. Mindretallet finder, at overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 2, strider mod verelshvervede rettigheder, og henviser i den forbindelse til de ændringsforslag, som mindretallet har fremsat til denne bestemmelse.

Et *andet mindretal* (Socialdemokratiets, Det Radikale Venstres og Centrum-Demokraternes medlemmer af udvalget) indstiller de under A og B nævnte lovforslag til *vedtagelse*.

Et  *tredje mindretal* (Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget) indstiller det under A nævnte lovforslag til *forkastelse* ved 3. behandling og det under B nævnte lovforslag til *vedtagelse*.

#### Ændringsforslag

Af boligministeren, tiltrådt af udvalget:

a

Ændringsforslag om deling af lovforslaget.

1) Lovforslaget deles i to lovforslag med følgende titler og indhold:

A. »Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder)« omfattende § 1, § 2, indledningen, nr. 7 og 8, og § 3, stk. 1.

B. »Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.)« omfattende § 2, indledningen, nr. 1-6 og 9, § 3 og § 4.

b

Ændringsforslag til det under B nævnte lovforslag.

Til § 3

Af et *mindretal* (FP), tiltrådt af et *mindretal* (V og KF):

2) I *stk. 2* indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»For lejemål, som er forbedret inden den 1. juli 1996, finder den hidtil gældende bestemmelse i § 5 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995, dog fortsat anvendelse.«

Af et *mindretal* (V og KF), tiltrådt af et *mindretal* (FP):

3) I *stk. 2* indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Lejen for lejemål, som er forbedret, og hvor udlejer kan dokumentere, at forbedringsarbejderne er påbegyndt, men ikke afsluttet inden den 1. juli 1996, kan fastsættes efter de hidtil gældende bestemmelser i § 5 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995, såfremt lejeaftalen indgås inden den 1. januar 1997.«

#### Bemærkninger

Til nr. 1

Det foreslås at opdele lovforslaget i 2 dele - A og B.

Del A indeholder efter ændringsforslaget de ændringer, som vedrører forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder.

Del B indeholder forslagene om ændring af reglerne om lejefastsættelse ved aftalens indgåelse, ophævelsen af bemyndigelsen til boligministeren til at fastsætte normtal og præciseringen af reglerne om lejens størrelse i småejendomme.

Til nr. 2

En række udlejere har gennem årene forbedret deres ejendomme i tiltro til, at der ved senere genudlejning kunne aftales en leje på basis af det lejedes værdi. Dette forhindres med det forliggende lovforslag, medmindre forbedringen opfylder de foreslåede krav, jf. § 2, nr. 2. Det foreslås derfor, at lejen i sådanne lejemål forsat skal kunne fastsættes efter de nugældende regler om aftalt leje ved fremtidig

genudlejning uanset kravene i lovforslagets § 2, nr. 2.

Til nr. 3

Det forekommer urimeligt, at udlejere, som i tiltro til, at der kunne aftales en leje på basis af det lejedes værdi ved genudlejning, har igangsat forbedringsarbejder efter § 58 i lov om leje, men som af den ene eller den anden grund ikke kan nå at afslutte disse arbejder inden den 1. juli 1996, efter lovforslaget skal fastsætte lejen på basis af omkostningsbestemt leje med tillæg af en beregnet forbedringsforhøjelse, medmindre de foreslåede krav opfyldes. Der bør under alle omstændigheder gives disse udlejere en rimelig overgangsordning. Det foreslås derfor, at lejen i sådanne lejemål fortsat skal kunne fastsættes efter de hidtil gældende regler om aftalt leje uanset de foreslåede krav om forbedringsinvesteringens størrelse og uanset gennemførelsesperiodens længde, såfremt lejeaftalen indgås inden udgangen af 1996.

*Hans Peter Baadsgaard (S) fmd. Jytte Madsen (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)*

*Jytte Wittrock (S) Villy Søvnald (SF) Jørgen Estrup (RV) Keld Albrechtsen (EL)*

*Sonja Albrink (CD) Pia Larsen (V) Bodil Thrane (V) Erling Oxdam (V)*

*Jens Hald Madsen (V) John Vinther (KF) Gitte Seeberg (KF) Kai Dige Bach (KF)*

*Kirsten Jacobsen (FP) nfmd.*

Dansk Folkeparti havde ikke medlemmer i udvalget.

**Bilag**

Udlejerforeningen Danmark

København, den 9. maj 1996

**En henvendelse fra Udlejerforeningen Danmark**

Folketingets Boligudvalg  
Christiansborg  
1218 København K

**Lovforslag nr. L 267 – ændringer af lejeloven og boligreguleringsloven**

Boligministeren har den 8. maj 1996 fremsat ovennævnte lovforslag, der vedrører lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse, forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder m.v.

Udlejerforeningen Danmark finder anledning til at bemærke følgende:

*Lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse*

Udlejerforeningen Danmark skal kraftigt advare mod at gennemføre de foreslåede ændringer af boligreguleringslovens § 5. De foreslåede ændringer vil betyde et ophør – eller i hvert fald en meget betydelig reduktion i antallet – af mere omfattende moderniseringer ved genudlejning. Resultatet vil være et fald i aktivitet og beskæftigelse i byggesektoren. Desuden vil et ophør af en privat finansieret moderniseringsindsats på sigt medføre stigende udgifter for det offentlige til byfornyelse. Endelig vil den private udlejningssektor blive frataget mulighederne for at udbyde attraktive kvalitetslejemål, som lever op til lejernes forventninger om en tidssvarende boligstandard.

Af lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår, at baggrunden for forslaget er en antagelse om, at »der i retspraksis (har) vist sig en tendens til, at der ikke behøver at være gennemført så omfattende en forbedring som tidligere, førend lejemålet ikke længere er sammenligneligt med de andre lejemål i ejendommen . . .«. Det fremgår ikke, hvilken retspraksis der ligger til grund for denne vurdering, der ikke er i overensstemmelse med den retsprak-

sis, der er Udlejerforeningen Danmark bekendt.

De senest offentliggjorte landsretsdomme – UfR 1995.920VLD og UfR 1996.464ØLD – forudsætter begge, at der skal være tale om en væsentlig modernisering og forbedring, før særeglen i den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, jf. stk. 1 og 2, kan finde anvendelse.

Udlejerforeningen Danmark finder det kritisk, at et lovforslag som det foreliggende fremsættes på et så løst grundlag, som tilfældet er, og på et tidspunkt, hvor Lejelovskommisjonen nærmer sig afslutningen af sit arbejde.

*§ 2, nr. 1*

Det fremgår ikke klart, om hensigten med reglen i 2. pkt. er, at lederen skal kunne anfægte forbedringslejerforhøjelser vedrørende ældre forbedringer. Hvis dette er tilfældet, må Udlejerforeningen Danmark tage kraftigt afstand fra bestemmelsen.

Efter de gældende regler kan den aftalte leje alene tilsidesættes, hvis den eller lejevilkårene efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for andre lejere, eller hvis lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Udlejer skal således ikke særskilt kunne dokumentere forbedringsudgiften.

Man kan meget vel tænke sig, at en forbedring er gennemført flere år før genudlejningen, at lejerforhøjelsen er korrekt beregnet, og at den aldrig er indbragt for huslejenævnet. Udlejer har således efter de gældende regler ingen anledning til at gemme bilag m.v. vedrørende forbedringen ud over det tidsrum, hvor bilage-

## Bilag til bet. o. lovf. vedr. leje m.v.

ne af andre grunde skal gemmes. Det vil være helt urimeligt, hvis en lovændring skal medføre, at en forbedringsudgift skal kunne anfægtes mange år efter arbejdernes udførelse.

Hvis en lovændring medfører, at også udgiften til »gamle forbedringer« skal kunne dokumenteres, vil dette medføre, at udlejere pålægges at gemme bilag m.v. i en uoverskuelig år-række. For så vidt angår forbedringer, der allerede er gennemført, vil et sådant krav i praksis ikke kunne opfyldes. En eventuel bestemmelse herom bør derfor under ingen omstændigheder kunne omfatte forbedringer, der er udført før lovens ikrafttræden.

## § 2, nr. 2

Spørgsmålet om bevisbyrde vedrørende det lejedes værdi er særskilt kommenteret nedenfor.

Til bestemmelsen skal i øvrigt bemærkes, at tanken om en fast beløbsgrænse for, hvornår lejemålet anses for gennemgribende moderniseret, umiddelbart kan se rigtig ud. Ved indførelsen af sådanne grænser måtte man forvente at kunne forebygge en række tvister, idet det klart vil fremgå, for hvilke lejemål der kan aftales en leje, der alene begrænses af det lejedes værdi.

Dette holder imidlertid ikke for en nærmere betragtning.

Det er efter de gældende regler sådan, at udlejer skal bevise, at lejemålet er væsentligt forbedret. Hvornår dette er bevist, beror på retens vurdering efter en samlet bedømmelse. Bevistemålet vil med den foreslåede bestemmelse i stedet blive, om der er forbedret for mere eller mindre end den fastsatte beløbsgrænse.

Med de foreslåede beløbsgrænser må der nødvendigvis være foretaget omfattende arbejder i lejemålet. Selv om dette ikke bestrides, og selv om det ikke bestrides, at der er afholdt udgifter, der overstiger beløbsgrænserne, eller at udførte arbejder væsentligt har forøget det lejedes værdi, vil en lejer fortsat kunne være interesseret i at indbringe sagen for huslejenævn og boligret med påstand om, at en del af de afholdte udgifter ikke er forbedring, men vedligeholdelse.

Konsekvensen af, at blot et mindre beløb anses for at vedrøre vedligeholdelse og ikke forbedring, kan blive, at der nu ikke længere er

afholdt forbedringsudgifter, der overstiger den fastsatte grænse. Uanset omstændighederne i øvrigt vil dette efter den foreslåede bestemmelse medføre, at lejeafstættelsen pludselig skal ske efter en helt anden lejeafstættelsesmetode nemlig som omkostningsbestemt leje med tillæg af en beregnet forbedringsforhøjelse.

Udføres der arbejder, der beløbsmæssigt ligger på grænsen, vil en så unuanceret regel i hvert fald ikke tilskynde udlejer til at søge at opnå de billigst mulige priser.

Udlejerforeningen Danmark finder desuden, at selve beløbsgrænsen er sat for højt. Et krav om afholdelse af så omfattende udgifter som betingelse for at blive omfattet af særreglen vil medføre, at mange udlejere ikke vil være i stand til at leve op til kravet.

Dette problem forværres af kravet om, at de pågældende udgifter skal afholdes inden for en periode på 2 år. Efter bestemmelsen vil selv en mindre overskridelse af 2-års-perioden betyde, at lejen ikke kan fastsættes efter reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål. Den udlejer, der for nogen tid siden har udført forbedringer af et lejemål, og som nu ønsker at udføre yderligere forbedringer, der vil medføre, at lejemålet kan karakteriseres som gennemgribende forbedret, vil kunne komme ud for, at hans tidsplan af uforudsigelige grunde ikke kan overholdes med det resultat, at en mindre del af arbejderne ikke er færdigudført ved udløbet af 2-års-fristen.

Udlejerforeningen Danmark finder det ikke rimeligt, at udlejer, der i øvrigt har lagt en fornuftig plan, skal kunne få alle forudsætninger om en rimelig leje kuldkastet, for eksempel fordi en entreprenør går konkurs med deraf følgende forsinkelse af arbejdet.

I øvrigt bemærkes, at det ikke klart fremgår af forslaget, om fristen på 2 år betyder, at arbejderne skal være udført inden for de seneste 2 år før genudlejningen, eller om de blot skal være udført inden for 24 på hinanden følgende måneder på et hvilket som helst tidspunkt.

Det ovenfor anført vil sammenholdt med nedenstående bemærkninger om bevisbyrde medføre, at mere omfattende lejlighedsmoderniseringer vil falde betydeligt i antal eller helt ophøre, da det må stå for udlejer som overordentligt usikkert, om han vil kunne opnå den forudsatte leje. Det vil derfor blive alt for risikabelt at afholde store forbedringsudgifter.

*Bevisbyrde*

Allerede i Danske Lov blev det fastslået, at en aftale er bindende. Trods megen nyere lovgivning, der gør visse aftaler ugyldige, er dette stadig det gældende hovedprincip. I overensstemmelse hermed er det da også sådan, at den, der hævder ikke at være bundet af en aftale, må føre bevis for, at aftalen ikke er gyldig.

Dette princip er også gældende i lejeforhold, men foreslås nu ændret for de tilfælde, hvor et lejemål i reguleret område er gennemgribende forbedret. En sådan ændring virker særdeles stødende for retsbevidstheden og må betragtes som et groft overgreb mod udlejernes rettigheder.

Allerede den omstændighed, at en lejer kan indgå aftale om en bestemt leje og derefter som almindelig regel og uden omkostninger kan gå til huslejenævnet og søge at få lejen nedsat, virker stødende for retsbevidstheden. Ejere af udlejningsejendomme har gennem mange år måttet leve med denne retstilstand og har i mange tilfælde måttet indbringe sager for boligretten, der har tilsidesat huslejenævnenes afgørelser, fordi den lejer, der hævdede, at lejeaftalen var ugyldig, for så vidt angår den aftalte leje, ikke kunne føre bevis for sit standpunkt.

Netop dette forhold anvendes nu som begrundelse for at gå det skridt videre at pålægge udlejeren bevisbyrden for, at lejen ikke overstiger det lejedes værdi, når der er tale om gennemgribende forbedrede lejemål. Forslaget herom motiveres alene med den omstændighed, at en række lejere har tabt deres sager i boligretten, fordi de ikke har kunnet føre bevis for deres påstand.

Udlejerforeningen Danmark kan ikke afvise, at lejere som anført i bemærkningerne til lovforslaget kan have bevisproblemer, fordi de har »problemer med at skaffe sig viden om sammenligningslejemål og lejens størrelse i disse lejemål samt adgang til lejemålene«. Disse problemer kan dog under ingen omstændigheder antages at være større eller af en anden karakter end de tilsvarende problemer, udlejere vil have, hvis bevisbyrden væltes over på udlejer. Det kan næppe antages, at lejere, der ikke vil give adgang til besigtigelse af sammenligningslejemål på begæring af en anden lejer, skulle stille sig mere velvilligt, hvis begæringen i stedet kommer fra en udlejer. Erfaringerne

fra sager om det lejedes værdi i erhvervslejemål viser, at domstolene er yderst tilbageholdende med at pålægge tredjemand at medvirke til parternes bevisførelse.

Selv i tilfælde, hvor udlejer har fået medhold eller delvis medhold i huslejenævnet, vil konsekvensen af den foreslåede bestemmelse være, at udlejer har bevisbyrden, hvis lejeren vælger at indbringe sagen for boligretten med krav om (yderligere) nedsættelse af lejen.

Ved en ændret fordeling af bevisbyrden opnår man således ikke en bevismæssig lettelse, men kun at de påståede problemer overvælttes på udlejeren. Dette synes ud fra en risikobetragtning helt urimeligt.

Lejeren kan i første omgang vælge at lade være med at indgå lejeaftalen, hvis han finder lejen for høj. Indgår han alligevel aftalen for senere at anfægte den aftalte leje, kan han til enhver tid opsig lejemålet, hvis han ikke kan få medhold i sit krav om lejenedsættelse.

Udlejer må derimod foretage sine investeringer i tillid til, at han senere kan få en rimelig dækning for disse gennem huslejen. Kan han ikke udleje til den leje, der er nødvendig for at opnå denne rimelige dækning, er dette (naturligvis) udlejers risiko. Kan der derimod udlejes til denne leje, bør det ikke være udlejers risiko, at lejeren senere anfægter lejen uden at have det nødvendige bevis for, at lejen er for høj. Udlejer kan ikke i denne situation vælge at opsig lejemålet for at udleje til anden side.

Den foreslåede ændring af bevisbyrdefordelingen er et fundamentalt brud på retssikkerheden inden for lejelovgivningen, som Udlejerforeningen Danmark må tage skarpt afstand fra.

*Ikrafttrædelse*

Ifølge lovforslagets § 3 har § 2, nr. 1-4, (om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse) virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. juli 1996 eller senere.

Denne bestemmelse indebærer, at de ændrede regler også har virkning for lejeaftaler, der indgås efter 1. juli 1996, men som vedrører lejemål, der er forbedret før denne dato.

En lang række udlejere, der i tillid til de gældende regler i de senere år har foretaget betydelige investeringer i forbedring af lejemål, og som helt lovligt ved genudlejning har aftalt en leje alene begrænset af det lejedes værdi, vil

derfor komme i den situation, at de ved lejens opsigelse af lejemålet ikke længere vil kunne opkræve den forudsatte leje. Dette vil ramme udlejere, der har afholdt udgifter, der er (måske ubetydeligt) mindre end den fastsatte beløbsgrænse, det vil ramme udlejere, der har afholdt udgifterne over en periode, der er længere end 2 år, og det vil ramme udlejere, der ikke kan løfte det skærpede bevisskrav.

Investeringer i forbedring af boliglejemål har en lang tidshorizont og afskrives typisk over 20 år. Det har afgørende betydning for investorerens beslutninger om at foretage investeringer i forbedring af boliglejemål, at de kan have tillid til, at lovgivningsmagten ikke pludselig trækker tæppet væk under allerede gennemførte investeringer. Hvis lovforslaget gennemføres med de foreslåede overgangsregler, vil det være vanskeligt fremover at overbevise investorerne om, at de trygt kan foretage langfristede investeringer i boliglejemål i tillid til gældende lovgivning.

De foreslåede overgangsregler kan kun karakteriseres som lovgivning med tilbagevirkende kraft og med ekspropriative virkninger for investorerne. Udlejerforeningen Danmark må tage kraftigt afstand fra en ikrafttrædelsesbestemmelse med så vidtrækkende konsekvenser for udlejere, der før lovforslagets fremsættelse har disponeret i tillid til gældende regler.

Udlejerforeningen Danmark finder det ejendommeligt, at boligministeren ikke har ladet sig inspirere af overgangsreglerne i forbindelse med indførelsen af særlige regler om lejefastsættelse i ejendomme med 6 beboelseslejemål eller færre. Disse overgangsregler indebar, at lejemål i småhuse, som inden de nye reglers ikrafttræden var moderniserede og gendulejede efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, senere kunne gendulejes til den leje, der

var gældende ved de nye bestemmelsers ikrafttræden.

#### *Forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder*

Udlejerforeningen Danmark kan tilslutte sig de foreslåede regler om forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder. Det har som anført i bemærkningerne stor betydning for investeringer i boliglejemål, at udlejer kender de økonomiske betingelser, før arbejderne påbegyndes.

Udlejerforeningen Danmark er imidlertid ikke enig i den optimistiske forventning, der gives udtryk for i bemærkningerne til lovforslaget, om en stigning i ombygningsaktiviteten. Lovforslaget løser nemlig ikke hovedproblemet i relation til sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder, som er, at huslejenævnene ikke godkender lejeniveauer, der er tilstrækkelige til at give en rimelig forrentning af den investerede kapital. I relation til indretning af taglejligheder er der det yderligere problem, at den omkostningsbestemte huslejefastsættelse indebærer, at ejendommens driftsudgifter skal fordeles på flere kvadrater, hvilket betyder, at lejen skal sættes ned for de øvrige beboelseslejemål i ejendommen.

Hvis sigtet med forslaget er, at der skal indrettes flere taglejligheder og ske sammenlægning af små 2-værelses lejligheder, er det helt andre midler, der skal til. En ændring kunne være, at der indføres fri lejefastsættelse i nyetablerede taglejligheder og sammenlagte lejligheder, og at nyindrettede taglejligheder fritages for at tælle med i det grundlag, budgetudgifterne fordeles på. En sådan løsning er allerede gennemført for erhvervslejemål, der konverteres til beboelse, jf. boligreguleringslovens § 15 a, stk. 5.

Med venlig hilsen

JESPER FRIISBERG

Direktør