

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Om folketingets behandling af lov nr. 24 af 14. februar 1967 henvises til:

Folketingsåret 1965-66: 5221, 5408-50, A 2289, 2341, B 1601.

Folketingsåret 1966-67: 1. samling: 49, 384-411, A 1, 41.

Folketingsåret 1966-67: 2. samling: 68, 487, 1342, 1514, A 10-77, 1115, B 35 og 49.

Om folketingets behandling af lov nr. 288 af 18. juni 1969 henvises til:

Folketingsåret 1968-69: A 26 og 57 A, 2490, 3586, 7567, 7791.

Folketingsåret 1968-69: 2490, 3586, 7567, A 2657, C 1019.

Som led i bestræbelserne for at sikre den samfundsøkonomiske balance tager forslaget sigte på at fremme mulighederne for en bedre ligevægt på boligmarkedet gennem øget adgang til regulering af lejen i det private udlejningsbyggeri ved genudlejning. Forslaget må således også ses som et videre skridt henimod den normalisering af huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, som er en forudsætning for efterhånden at nå frem til et frit boligmarked. Ved forslaget søges tilvejebragt muligheder for gradvis at tilvejebringe større lighed og retfærdighed over for de boligsøgende ved at tilnærme boligudgiften til markedsprisen i de tilfælde, hvor der er tale om boligskifte. Ved at tillade lejeforhøjelser ved genudlejning i den ældre boligmasse tilvejebringes der større lighed mellem boligsøgende, der opnår lejlighed i den ældre boligmasse, og boligsøgende, der må dække deres boligbehov i nybyggeriet. Hertil kommer, at adgangen til sådanne forhøjelser vil give udlejeren tilskyndelse til at tillade bytning af lejligheder og dermed lette lejernes muligheder for ved bytning at sikre sig lejligheder efter deres behov. Samtidig vil den foreslåede ordning bidrage til at fremme opsparingen, bl. a. ved at halvdelen af de lejeforhøjelser, der åbnes mulighed for, forlanges bundet i Grundejernes Investeringsfond, hvorved de direkte vil medvirke til at styrke obligationsmarkedet.

Forslaget går ud på, at der i beboelsesejendomme, der er taget i brug inden udgangen af 1964, åbnes mulighed for en genudlejningsforhøjelse på indtil 25 pct. I lejligheder, der er lejevurderede i henhold til lov om lejevurdering, bereg-

nes forhøjelsen i forhold til vurderingslejen, og udlejeren vil således i disse ejendomme kunne forhøje lejen, dels med forskellen mellem den nuværende leje og vurderingslejen, dels med 25 pct. af vurderingslejen herudover. Hertil kommer, at hvis der siden lejevurderingen er foretaget forbedringer, som har givet sig udslag i lejeforhøjelser, eller der er gennemført lejeforhøjelser som følge af skattestigninger o. lign., kan sådanne forhøjelser fortsat oppebæres sammen med den tilladte genudlejningsforhøjelse. For lejligheder og lokaler, som ikke har været lejevurderede, hvad enten dette skyldes, at ejendommen er opført før 1900 eller er taget i brug efter 1. januar 1963, beregnes genudlejningsforhøjelsen af den gældende leje.

For rene erhvervslejemål — husrum, der anvendes udelukkende til andet end beboelse — foreslås den gældende regel i § 12, stk. 3, bibeholdt, dog med en fremrykning af datoen fra 1. april 1971 til 1. januar 1971. Når adgangen til forhøjelse ikke foreslås udvidet for disse lejemåls vedkommende, er grunden hertil, at lejen på dette område er stærkt varierende, og at lejenniveauet antagelig ofte ligger nær ved, hvad der kunne opnås i et frit marked.

Som følge af de øgede muligheder for genudlejningsforhøjelser foreslås en udvidet adgang til også at aftale lejeforhøjelser i bestående lejemål, således at der maksimalt kan aftales en leje svarende til den ansatte lejeværdi med tillæg af 25 pct.

Efter den gældende lov kan indtil $\frac{1}{4}$ af de bundne lejeforhøjelser anvendes til udlån til forbedring af beboelsesejendomme. Resten af bindingsbeløbene skulle oprindeligt være anbragt i 3. prioritetsobligationer, men må nu også bruges til udlån til sanering af ældre ejendomme, der omfattes af en godkendt saneringsplan.

Det synes rimeligt at lade den nu foreslåede adgang til lejeforhøjelse bidrage dels til fremme af moderniseringsvirksomhedens omfang dels til nedsettelse af lejen i den moderniserede boligmasse.

Det foreslås derfor, at en større andel end hidtil af de til Grundejernes Investeringsfond indbetalte beløb vil kunne anvendes til udlån efter reglerne i § 36. Endvidere foreslås, at renten af disse udlånsmidler fastsættes til $6\frac{1}{2}$ pct. p. a., og således at denne rentenedsættelse anvendes til nedbringelse af lejen i moderniserede ejendomme.

Hvad særlig angår opdeling i ejerlejligheder af