

ejendomme, der hidtil har været anvendt til udlejning, kan det virke urimeligt, at den enkelte ejerlejlighed samtidig med salg unddrages den pligtmæssige indbetaling til Grundejerns Investeringsfond. Det foreslås derfor, at denne indbetalingspligt bibeholdes, således at størrelsen af det indskudspligtige beløb beregnes som summen af de beløb, der efter salgstidspunktet skulle være indbetalt til Grundejerns Investeringsfond indtil udgangen af marts måned 1975, såfremt der i stedet for salg var sket genudlejning med fuld udnyttelse af adgangen til den foreslåede leje-forhøjelse. Det således beregnede beløb skal indbetales af sælgeren inden 1 måned efter skødets tinglysning dog senest 9 måneder efter salgsaftalens indgåelse.

Endvidere foreslås det, at beboelsesejendomme, som er taget i brug inden 1. april 1961 ikke længere skal kunne opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedsloven. Kommunalbestyrelsen kan dog meddele samtykke til opdeling, såfremt ejendommen opfylder kravene i bygge-loven af 10. juni 1960. For ejendomme taget i brug efter 1. april 1961 bibeholdes de hidtil gældende regler.

De foreslåede lovændringer vil ikke direkte medføre øgede udgifter for staten, men da leje-forhøjelserne medfører øgede udgifter for de indflyttede lejere, vil de udløse højere udgifter til bolig-sikring. Da lejen i den ældre boligmasse også efter forhøjelser af den størrelse, der kan blive tale om, gennemgående fortsat vil ligge på et i forhold til indkomstniveauet ikke særlig højt niveau, må den årlige stigning i boligsikringsudgifterne dog påregnes at blive ret begrænset. Det kan efter et groft skøn anslås, at stigningen vil ligge inden for en størrelsesorden på omkring 7-10 mill. kr. Til gengæld vil forhøjelserne i det omfang, de ikke bindes i Grundejerns Investeringsfond eller medgår til øgede vedligeholdelses- og andre driftsudgifter, medføre øgede skattepligtige indkomster hos ejerne og dermed en stigning i indkomstskatterne til stat og kommune.

Lovforslaget må forudses at ville medføre en vis øget administrativ byrde for huslejenævnene, hvis administrationsudgifter afholdes af kommunerne, ligesom indbringelser af huslejenævnens afgørelser for boligretterne kan medføre en vis øget belastning af domstolene.

Lovforslaget får herudover ingen følger for omfanget af den statslige og kommunale administration.

Det kan anslås, at forslaget vil øge indbetalingerne til Grundejerns Investeringsfond med ca. 15-20 mill. kr. årligt.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Der henvises til de almindelige bemærkninger, idet bemærkes, at aftalen om leje-forhøjelser fremdeles er undergivet huslejenævnets kontrol.

Til nr. 2.

Vedrørende affattelsen af den nye § 12, stk. 3, henvises til de almindelige bemærkninger. Den foreslåede forhøjelsesadgang omfatter kun adgang til forhøjelse inden for de fastsatte grænser, selv om der er sket flere efter hinanden følgende genudlejninger af samme hus eller husrum.

Med hensyn til den nye § 12, stk. 4, bemærkes, at forhøjelsesbestemmelserne i et vist omfang foreslås undergivet huslejenævnets kontrol, men således, at huslejenævnet — bortset fra visse utidssvarende lejligheder — kun skal tage spørgsmålet om leje-forhøjelsernes rimelighed op, når lejeren begærer det, jfr. bemærkninger til nr. 4.

Ved bestemmelsen i § 12, stk. 5, foreslås der åbnet adgang til ved genudlejning at opnå leje-forhøjelser også i utidssvarende lejligheder fra før 1900, herunder også lejligheder, hvis tilstand måske er så ringe, at de ikke fortsat burde anvendes, men nedrives. Så længe de imidlertid anvendes, bl. a. som følge af bolig-mangelen, vil det navnlig af hensyn til lejerne være af betydning, at lejen åbner mulighed for at få gennemført rimelige vedligeholdelsesarbejder. Der foreslås derfor adgang til også i sådanne lejligheder at opnå en forhøjelse ved genudlejning, men kun efter huslejenævnets forudgående godkendelse og kun til øget vedligeholdelse. De samme begrænsninger foreslås lagt til grund ved forhøjelser i lejligheder efter 1900, når de er uden eget w.c. eller uden centralvarme.

Til nr. 3.

Der er ved denne bestemmelse sammenholdt med bestemmelsen i nr. 8 skabt sikkerhed for, at fondsmidlerne medvirker til nedbringelse af lejen i de moderniserede ejendomme.

Til nr. 4.

Ved forslaget åbnes der adgang for lejerne til at indbringe spørgsmålet om genudlejningsforhøjelsens rimelighed for huslejenævnet, som er beføjet til at tilsidesætte leje-forhøjelsen helt eller delvis, såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi. Det er herved forudsat, at nævnet navnlig er opmærksom på, om det lejede efter sin alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand er således beskaffen, at lejen ef-