

Bemærkninger til lovforslaget.

Ved lov nr. 81 af 19. marts 1975 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene blev — som led i gennemførelsen af den boligpolitiske aftale af 11. juni 1974 mellem repræsentanter for Socialdemokratiet, Venstre. Det radikale Venstre. Konservativt folkeparti og Kristeligt Folkeparti — indført princippet om omkostningsbestemt leje i beboelseslejemål i kommuner med huslejeregulering. Princippet indebærer, at en udlejer i udlejede beboelseslejligheder kan forhøje lejen, hvis den gældende leje ikke er tilstrækkelig til at dække ejendommens driftsudgifter, opgjort i overensstemmelse med lovens retningslinier. Krav om lejeforhøjelse efter de nye bestemmelser kan fra 1. maj 1975 fremsættes til ikrafttræden pr. 1. juli 1975.

Efter at de første krav om lejeforhøjelser var varslet, blev der i dagspressen fremdraget en række eksempler på krav om lejeforhøjelser af meget betydelig størrelse. På baggrund af den kritik af de nye regler, der fremkom som følge heraf, er i boligministeriet foretaget en undersøgelse til belysning af de nye regler for et bredere udsnit af udlejningsejendomme.

Undersøgelsen har omfattet et materiale vedrørende en række forskellige ejendomme, hvor krav om lejeforhøjelse er fremsat i første del af maj måned. Undersøgelsens resultater fremgår af bilag 1.

Det har ikke på grundlag af det materiale, der har været til rådighed for undersøgelsen, kunnet vurderes, i hvor høj grad en række af lejeforhøjelseskravene må påregnes nedsat efter indbringelse for huslejenævnene, dels hvis de ikke er beregnet i overensstemmelse med lovens retningslinier, dels hvis lejen efter forhøjelsen vil komme til at overstige lejlighedens værdi.

Undersøgelsens resultater belyser størrelsen af de krav om lejeforhøjelse, der er fremsat, men ikke om lejeforhøjelser af denne størrelse vil kunne gennemføres, såfremt de indbringes for huslejenævnene.

Undersøgelsen bekræfter, at de lejeforhøjelser, der er varslet, varierer betydeligt fra ejendom til ejendom, således som det også var påregnet ved lovens gennemførelse. Det skyldes, at de enkelte ejendommens udgiftsforhold varierer. Foruden ejendommens art, alder og kvalitet er der flere årsager til variationerne i størrelsen af de varslede lejeforhøjelser. Af særlige forhold kan bl.a. nævnes, at ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, normalt er vurderet højere end den normale udlejningsejendom og dette kan medføre, at der til afkastning i sådanne ejendom-

me kræves beløb, der er større end forudsat efter lejlighedernes værdi. Der kan også være tale om, at lejen er relativt lav ved overgangen til det nye lejefastsættelsesprincip, f.eks. som følge af uensartethed i lejevurderingen i 1967.

I den enkelte ejendom indebærer lovens regler, at lejeforhøjelsen skal fordeles på de enkelte lejemål, således at lejligheder med den laveste leje får størst forhøjelse i forhold til værdien. Det spiller bl.a. ind, hvor der har været gennemført genudlejningsforhøjelser efter lovgivningen herom.

Undersøgelsen tyder på, at det gennemsnitlige forhøjelsesniveau vil ligge i størrelsesordenen 25-45 pct. i forhold til den gældende leje, men at dette gennemsnitlige niveau dækker over meget store udsving. Der kan i visse tilfælde være tale om forhøjelser af en sådan størrelsesorden, at den, når den skal gennemføres med så kort varsel, som tilfældet er kan forrykke lejerens økonomiske forhold på uheldig måde.

Ved vurderingen af de vanskeligheder, der gennem lejeforhøjelserne skabes for lejerner, må dog boligsikringsordningen tages i betragtning. Boligsikring ydes efter forholdet mellem indkomst og husleje. Det indebærer, at lejere, der oppebærer boligsikring, også vil kunne få en del af lejeforhøjelsen dækket gennem øget boligsikring. Disse lejere vil i almindelighed kunne få mellem 15 og $66\frac{2}{3}$ pct. af lejeforhøjelsen dækket af boligsikring. Procentsatsen vil være højest for husstande med børn og for pensionister.

Uanset den lettelse, lejere med boligsikring gennem denne vil få ved gennemførelse af lejeforhøjelserne, må det erkendes, at der i visse tilfælde kan blive tale om en øjeblikkelig huslejestigning af en størrelsesorden, som det kan være vanskeligt for familier med jævne indkomster at klare. Det gælder ikke mindst, hvis der samtidig bliver tale om regulering af den forudbetalte leje, således at der foruden den fremtidige lejestigning også skal betales et eengangsbeløb svarende til lejestigningen for de måneder, den forudbetalte leje vedrører. Efter loven kan regulering af forudbetalt leje ikke finde sted, når den forudbetalte leje efter aftalen indestår som depositum, indtil lejemålet ophører, men kun, dersom dette ikke er tilfældet.

Regeringen har drøftet de fremkomne oplysninger om de varslede huslejeforhøjelser med repræsentanter for de partier, der er deltagere i den boligpolitiske aftale. Partiernes repræsentanter har givet tilslut-