

telse på 3 måneder af rentesikringsaftrapningen?

*Spørgsmål 22:*

Hvad er ministerens begrundelse for at favorisere nogle udlejere såsom sociale boligelskaber fremfor andre udlejere, som ikke opnår nogen lempelse af deres forpligtelse af det huslejestop, der tilsigtes pålagt ved lovforslagets gennemførelse?

*Svar på spørgsmål 21 og 22:*

Det midlertidige huslejestop virker i princippet ens i almentilrettet og privat udlejningsbyggeri. Der er tilstræbt en ligestilling derved, at lejeforhøjelser ikke kan gennemføres i stopperioden.

De særlige forhold i nogle almentilrettige byggerier er, at rentesikring og driftslån er under aftrapning. Hvis denne aftrapning blev opretholdt uanset huslejestoppet, ville de pågældende lejere efterfølgende skulle betale en yderligere lejeforhøjelse.

Begrundelsen for en 3 måneders udskydelse af sådanne aftrapninger er, at man ikke ønsker at stille disse lejere ringere end andre lejere og derved forrykke den tilsigtede parallelitet.

Af rent praktisk-administrative grunde er valgt at udskyde i 3 hele måneder, skønt lovens gyldighedsperiode er en smule kortere end 3 måneder.

*Spørgsmål 23:*

Der ønskes en vurdering af, hvad en gennemførelse af lovforslaget vil betyde for de sociale boligelskabers økonomi i 1977, og om man forventer at måtte ansøge om yderligere statslån i denne anledning.

*Svar:*

For ældre almentilrettige boligafdelinger vil en kortvarig udsættelse af eventuelle lejeforhøjelser ikke medføre større økonomiske konsekvenser.

For nyere almentilrettige boligafdelinger søges huslejestoppets virkninger neutraliseret ved udskydelse af rentesikringsaftrapning — jfr. lovforslagets § 10 — overgang til kvartalsvis udbetaling af rentesikring og ydelse af yderligere driftslån — jfr. bemærkningerne til lovforslagets § 10. Det skal understreges, at disse foranstaltninger alene tager sigte på at løse de problemer, som el-

lers ville opstå ved lovforslagets gennemførelse, medens de ikke sigter på de økonomiske problemer, som i øvrigt er opstået for visse almentilrettige boligafdelinger.

*Spørgsmål 24:*

Hvorledes skal lejerne kunne kontrollere, at der ikke sker overførsel af underskud til de følgende måneder, og vil det ikke være nødvendigt med særskilt regnskab for de måneder, der er undergivet huslejestop?

*Svar:*

Hvor den omkostningsbestemte leje i medfør af boligreguleringsloven gælder, anvendes et årsbudget som grundlag for afgørelsen af, om lejeforhøjelse er fornøden.

I de tilfælde, hvor det midlertidige huslejestop udskyder en varslet lejeforhøjelse, varer det tilsvarende længe, inden driften kommer i balance.

Da udgiftsbudgettet, hvormed lejen skal kunne balancere, efter reglerne i boligreguleringsloven ikke giver udlejeren adgang til at indregne underskud fra en tidligere periode, er det således allerede i strid med reglerne at foretage overførsel af underskud, således at budgettet forhøjes hermed. Noget sådant skulle relativt let kunne kontrolleres, når det budget, der danner grundlag for kravet om den senere lejeforhøjelse, af udlejeren forelægges for lejerne og/eller for huslejenævnet.

I de almentilrettige selskaber findes der en egentlig omkostningsbestemt leje, hvor årsregnskabets eventuelle underskud skal overføres til det følgende år. Her vil lejerne på et senere tidspunkt skulle dække det underskud, der er en følge af, at en lejeforhøjelse udskydes.

Som nævnt i svaret på spørgsmål 3 er lejen i private lejemaal, der ikke er omfattet af huslejereguleringen, fastsat uafhængigt af driftsbudgettet.

*Spørgsmål 25:*

Hvem skal afgøre lejetvister i de uregulerede områder?

*Svar:*

Afgørelsen af uenighed mellem udlejer og lejer i lejemaal, der ikke er omfattet af huslejereguleringen, henhører under boligretten.