

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget skal ses som et led i regeringens initiativer med henblik på at øge væksten i samfundet samt at forbedre beskæftigelsessituationen.

Det er endvidere udtryk for regeringens målsætning om en gradvis overgang til et friere boligmarked herunder især et mindre reguleret lejefastsættelsessystem, der i højere grad sikrer, at den aftalte leje er udtryk for den gældende markedspris.

Forslaget omfatter lejefastsættelsen for beboelsesejligheder i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, og medfører, at der for disse boligernes vedkommende kan aftales en leje, som er højere end det lejedes værdi og uafhængig af reglerne om den omkostningsbestemte husleje.

Det foreslås samtidig at sikre, at det lejeniveau, som den fri lejefastsættelse for nyopførte beboelsesejligheder vil medføre for disse boliger, ikke får afsmittende virkning på det øvrige lejemarked ved, at de af forslaget omfattede boliger ikke anvendes som sammenligningslejemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

For så vidt angår de af ordningen omfattede boliger er det væsentligt at bemærke, at de ikke udgør en del af den eksisterende boligmasse, men fuldt ud er en tilgang dertil.

Forslaget medfører således – jf. nærmere nedenfor – ikke huslejestigninger i den eksisterende boligmasse.

Efter de gældende lejefastsættelsesregler er private udlejningsejendomme, der finansieres med 50½-årige indekslån, ikke omfattet af reglerne om det lejedes værdi. Lejen kan derfor fastsættes uden risiko for, at der efterfølgende kan ske en nedsættelse af lejen med henvisning til det lejedes værdi. Det samme gælder i ejendomme, der opføres og udlejes efter 1. januar 1989 af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

Andre private investorer er derimod efter de gældende regler omfattet af de almindelige bestemmelser vedrørende det lejedes værdi. I visse tilfælde har dette betydet, at boligretterne har nedsat den omkostningsbestemte leje med henvisning til det lejedes

værdi. Denne type private investorer har således efter de gældende regler ikke sikkerhed for, at de kan opnå en leje, der er tilstrækkelig til at dække både ejendommens driftsomkostninger og en rimelig forrentning af den investerede kapital. Det må antages, at dette forhold har dæmpet private investorers incitament til at investere i opførelse af private udlejningsboliger.

Det foreslås på den baggrund at ligestille alle private investorer, således at der – uanset hvordan en nyopført privat udlejningsejendom finansieres – er sikkerhed for, at der kan fastsættes en leje uden risiko for efterfølgende nedsættelse af lejen med henvisning til det lejedes værdi.

Den foreslåede liberalisering af lejefastsættelsen ventes at styrke private investorers incitament til at opføre nye private udlejningsejendomme. Den isolerede effekt heraf vil dog antagelig være begrænset, idet private investorer allerede i kraft af muligheden for at finansiere nyopførte udlejningsejendomme med 50½-årige indekslån har en attraktiv finansieringsmulighed, der ikke indebærer en risiko for efterfølgende nedsættelse af lejen med henvisning til det lejedes værdi. Forslaget vil således have størst interesse for ikke-realrenteafgiftspligtige investorer, der ønsker at finansiere et nyt udlejningsbyggeri helt eller delvis med egenkapital.

Forslaget skal ses i sammenhæng med de senere års ændringer af lov om boligbyggeri, der successivt her reduceret de samlede kvorter for almennyttige boliger, andelsboliger og ungdomsboliger fra 17.500 boliger i 1988 til 11.500 boliger i 1991. For 1992 foreslås en yderligere kvotereduktion til 8.000 enheder. På baggrund af blandt andet disse reduktioner ventes forslaget at give anledning til en vis stigning i de private investorers byggeaktivitet. Forslaget vil herved medvirke til en vis udvidelse af den samlede boligmasse og samtidig sikre en større variation i tilbuddet af lejeboliger.

De foreslåede bestemmelser i lejeoven og i boligreguleringsloven, hvorefter lejefastsættelsen i de pågældende lejemål gøres fri, indebærer, at det bliver