

helt op til parterne, ud fra en vurdering af markedets muligheder, at aftale lejens størrelse.

Man skal dog være opmærksom på, at lejere, der efter de foreslåede ændringer kommer til at betale en leje, der overstiger det lejedes værdi, i et vist omfang er sikret mod helt urimelige vilkår, idet de vil kunne anfægte sådanne vilkår efter aftalelovens § 36. I de regulerede kommuner foreslås det, jf. bemærkningerne til § 2, nr. 3, at huslejenævnene gøres kompetente til at afgøre sådanne sager, således som det gælder ved tidsbegrænset udlejning af én- og tofamiliehuse og ejerlejligheder efter de særlige regler om fri lejefastsættelse.

Økonomiske og administrative bemærkninger

På baggrund af de senere års reduktioner af kvoterne for det støttede boligbyggeri ventes liberaliseringen af lejefastsættelsen som nævnt at medføre en vis stigning i de private investorers byggeaktivitet. Stigningen ventes dog ikke at blive mere end ca. 500 boliger pr. år. Det skal understreges, at der knytter sig en meget betydelig usikkerhed til denne vurdering.

Der findes ingen statistisk, der kan belyse, hvor høj markedslejen vil være for udlejningsboliger. De foreliggende oplysninger tyder imidlertid på, at markedslejen for nyopførte private udlejningsboliger, afhængigt af kvalitet og lokal beliggenhed, ligger på 500–800 kr. pr. m² i provinsen og på 600–900 kr. pr. m² i hovedstadsområdet.

Lejen for nybyggede boliger vil antagelig ligge i den øvre ende af disse intervaller, idet lovforslaget især må antages at give anledning til opførelse af boliger, hvis opførelsesomkostninger ikke kan finansieres under de nuværende lejefastsættelsesvilkår. Afhængigt af de lokale markedsforhold må lejen derfor ventes at ligge omkring 700–900 kr. pr. m².

På baggrund af det relativt høje huslejeniveau må det forventes, at udbuddet af omdannede lejeboliger især vil blive rettet mod befolkningsgrupper, der har råd til at bo godt og dyrt. Det må derfor endvidere antages, at de nybyggede private udlejningsboliger gennemsnitlig vil være større end de nybyggede almennyttige boliger.

For en lejlighed på 100 m² må det således ventes, at den absolutte huslejebetaling typisk vil udgøre 70–90.000 kr. pr. år. Da den maksimale boligstøtte udgør ca. 24.000 kr. pr. år, skal beboerne således – selv hvis de modtager maksimal boligstøtte – betale en nettohusleje på 45–65.000 kr. Der vil næppe være mange boligstøtteberettigede familier, der vil være i stand til at betale en nettohusleje i denne størrelsesorden. En familie med 1 barn skal således have en

bruttoindkomst på under ca. 120.000 kr. for at opnå maksimal boligstøtte, og boligstøtten bortfalder helt for en bruttoindkomst på over ca. 250.000 kr.

Det må således antages, at de nybyggede lejligheder primært vil blive udlejet til husstande, der ikke er berettiget til boligstøtte, da husstandsindkomsten er for høj. Det kan dog ikke afvises, at en del af boligerne vil være mindre og/eller have lavere m²-leje, og at de derfor i højere grad vil rette sig mod boligstøttemodtagere.

Med en betydelig usikkerhed forventes forslaget på den baggrund at medføre merudgifter på højst 2 mio. kr. pr. år. Med en byggetid på omkring 1 år vil de første udgifter som følge af byggeri, der igangsættes efter lovens ikrafttræden, vise sig i 1993. Merudgifterne skønnes således højst at udgøre 2 mio. kr. i 1993, 4 mio. kr. i 1994 og 6 mio. kr. i 1995. Omkring en tredjedel af udgifterne påhviler kommunerne. Merudgifterne vil kunne afholdes inden for Boligministeriets nuværende bevilling.

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

For at undgå, at den fri lejefastsættelse for beboelseslejligheder i nyopførte ejendomme får afsmittende virkning på lejefastsættelsen for det øvrige lejeboligmarked, er det nødvendigt at sikre, at disse boliger ikke anvendes som sammenligningslemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Det foreslås derfor, at der ved sammenligning ses bort fra disse boliger.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel, idet bestemmelsen foreslås flyttet til stk. 8, jf. nr. 3, og dermed gjort til fællesbestemmelse for § 53.

Til nr. 3

Forslaget vedrører en ændring af § 53.

Efter den gældende lejelov er lejens størrelse i beboelseslejemål i uregulerede kommuner begrænset af lovens §§ 47–53, hvorefter lejen ved lejemålets indgåelse ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, og hvor lejen efterfølgende – bortset fra stigninger som følge af forøgede skatter og afgifter – alene kan forhøjes hvert andet år og da kun, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Herudover kan lejen alene forhøjes som følge af forbedringer.