

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 erhvervslejemål, der efter nærmere regler tages i brug til beboelse, 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.

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.

For erhvervsbyggeriets vedkommende gør der sig det særlige forhold gældende, at den vigende efterspørgsel efter erhvervslejemål igennem de seneste år kombineret med en periode med meget nybyggeri har medført, at der i dag eksisterer en overkapacitet af erhvervslejemål spredt over det meste af landet.

Dette forhold har bevirket, at der i dag findes et stort ubenyttet bruttoetageareal, som enten er opført til andet end beboelse, eller på et tidligere tidspunkt har ændret anvendelse fra beboelse til andre formål.

Det kan samtidig konstateres, at der trods de begyndende mætningstendenser på boligmarkedet er en lokal efterspørgsel efter gode, velbeliggende udlejningsboliger i de centrale byområder. Denne situation er såvel samfundsmæssig som privatøkonomisk uholdbar og bør således så vidt muligt afhjælpes.

Med den eksisterende lovgivning er det imidlertid typisk ikke rentabelt at omdanne ledige erhvervslejemål til beboelse, idet reglerne om lejefastsættelse ved udlejning til beboelse i lejeloven og – for de re-

gulerede kommuners vedkommende – i boligreguleringsloven, medfører, at den lejeforhøjelse, der lovligt kan opkræves, som regel ikke er tilstrækkelig til at finansiere de med omdannelsen forbundne udgifter.

Omdannelsen af erhvervslejemål til beboelseslejemål vil ofte være forbundet med ikke ubetydelige udgifter, idet en sådan ændring typisk kræver, at der gennemføres bygnings- og indretningsmæssige ændringer for at gøre udlejning til beboelse mulig. Det er bl.a. sådanne forhold, der bevirker, at udlejere i dag kun omdanner lejemål fra erhvervs- til beboelsesformål i meget begrænset omfang.

For at forhindre, at brugbare erhvervslokaler henstår ubenyttede samtidig med, at der lokalt efterspørges lejeboliger, foreslås, at der ved en ændring af lejelovgivningens regler om lejefastsættelse åbnes mulighed for fri lejefastsættelse ved udlejning af tidligere erhvervslejemål til beboelse. En sådan mulighed vil være et incitament for mange erhvervsudlejere til at udleje ubenyttede erhvervslejemål til beboelse.

For de ejendomme, der oprindeligt er opført til erhvervsformål, vil omdannelsen i mange tilfælde antagelig være så omkostningskrævende, at lejen ikke vil kunne holdes under lejeniveauet i det nyeste private udlejningsbyggeri. Muligheden for fri lejefastsættelse for omdannede erhvervslejemål skønnes derfor at have størst interesse for de erhvervslejemål, der oprindeligt er opført til beboelse. Her vil en genomdannelse til boligformål kunne ske med begrænsede omkostninger til indretningsmæssige ændringer. Udlejningen til beboelse skønnes derfor i disse tilfælde rentabelt at kunne finde sted til en leje, som markedet er villig til at betale.

Forslaget omfatter alene rene erhvervslejemål, der ændres til beboelseslejemål eller til såkaldte blandede lejemål.

Det foreslås samtidig at sikre, at det lejeniveau, som den fri lejefastsættelse for omdannede erhvervslejemål vil medføre for disse boliger, ikke får afsmitende virkning på det øvrige lejemarked ved, at de af forslaget omfattede boliger ikke anvendes som sam-