

kår. Afhængigt af de lokale markedsforhold, må lejen derfor ventes at ligge omkring 700–900 kr. pr. m<sup>2</sup>. I det omfang, der udbydes boliger af en lavere kvalitet eller med en mindre god beliggenhed, vil markedsprisen naturligvis være tilsvarende lavere.

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 omdannede boliger gennemsnitlig vil være større end eksempelvis de nybyggede almennyttige boliger.

For en lejlighed på 100 m<sup>2</sup> 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 omdannede 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 m<sup>2</sup>-leje og derfor i højere grad vil rette sig mod boligstøttemodtagere.

Med en betydelig usikkerhed forventes forslaget på den baggrund at medføre merudgifter til individuel boligstøtte på højst 5 mio. kr. pr. år. Det første år skønnes udgiften dog at blive under det halve, idet der vil gå en vis tid med ombygning af de pågældende lejemål. Efter et par år ventes niveauet at aftage i takst med, at bestanden af ledige lejemål reduceres. Merudgifterne skønnes således højst at udgøre 2 mio. kr. i 1992, 7 mio. kr. i 1993, 12 mio. kr. i 1994 og 15 mio. kr. i 1995. Omkring en tredjedel af udgifterne påhviler kommunerne. Merudgifterne vil kunne afholdes inden for Boligministeriets nuværende bevilgning.

Lovforslaget skønnes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser for det offentlige.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1

For at undgå, at den fri lejefastsættelse for omdannede erhvervslejemål får afsmittende virkning på lejefastsættelsen for det øvrige lejeboligmarked, er det

nødvendigt at sikre, at disse boliger ikke anvendes som sammenligningslejemål 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.

Disse regler, som ikke kan fraviges til skade for lejeren, finder ligeledes anvendelse på erhvervslejemål, når disse udlejes til boligformål.

Efter de gældende lejefastsættelsesregler vil der typisk kunne beregnes en højere leje for erhvervslejemål end for tilsvarende lejemål til beboelse.

Der foreslås nu åbnet mulighed for, at erhvervslejemål i visse tilfælde kan udlejes helt eller delvis til beboelse til en leje, der overstiger det lejedes værdi, og at lejen skal kunne reguleres på en anden måde end anført i de nævnte bestemmelser.

Forslaget vedrører lejemål, der den 31.12.1991 lovligt udelukkende benyttedes til andet end beboelse – altså såkaldte erhvervslejligheder.

Forslaget omfatter også lejemål, der den 31.12.1991 var ledige, men lovligt ville kunne være anvendt til andet end beboelse, og omfatter således også nyopførte erhvervslejemål, hvorom der endnu ikke er indgået lejeaftaler.

Efter forslaget er det altså en betingelse for at anvende de foreslåede bestemmelser, at anvendelsen til andet end beboelse pr. 31.12.1991 er lovlig efter boligreguleringslovens kapitel VII.

Betingelsen er en konsekvens af, at der i nogle kommuner er truffet beslutning om, at boligreguleringslovens kapitel VII finder anvendelse, uanset at resten af denne lovs reguleringsbestemmelser ikke er indført i kommunen.

Reglerne i kapitel VII fastsætter bl.a., at kommunalbestyrelsens samtykke i visse tilfælde er påkræ-