

2 af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 17:

Ministerens bedes oplyse, hvorledes de ændrede regler om vurdering af det lejedes værdi for småhuse finder anvendelse for lejemaal, der inden lovens ikrafttræden er moderniseret og genudlejet til det lejedes værdi efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Kan ministeren bekræfte, at disse lejemaal heller ikke ved genudlejning omfattes af det nye krav om sammenligning med andre lejemaal med omkostningsbestemt leje?

Svar:

Jeg kan til det rejste spørgsmål oplyse, at forholdet er afklaret ved en overgangsbestemmelse i lovforslaget – § 4, stk. 11 – hvorefter de pågældende lejemaal i småejendomme friholdes fra bestemmelserne om sammenligning med lejemaal, hvor lejen er omkostningsbestemt.

Det fremgår således af bestemmelsen, at der til ordningen knytter sig to betingelser: at huslejen er fastsat i henhold til boligreguleringslovens § 5, og at lejeaftalen, hvorefter huslejen fastsættes efter § 5, er indgået inden den 1.1.1995.

Hensynet bag denne ordning er at beskytte den udlejer, som i forventning om at kunne opkræve den aftalte leje har foretaget en gennemgribende modernisering af lejligheden.

Hensynet knytter sig således ikke kun til den første udlejning, men gælder, indtil niveauet for den omkostningsbestemte leje har indhentet lejen for den pågældende lejlighed. Overgangsordningen er da heller ikke begrænset til den første udlejning, men fortsætter også efter genudlejning.

Ordningen forhindrer dog ikke lejerens i at gøre indsigelse imod den oprindelige lejefastsættelse efter det lejedes værdi i henhold til § 5.

Spørgsmål 45:

Ad § 2, nr. 9, 27 og 31

Efter forslaget skal de gældende hensættelser til fornyelse pr. 31. december 1994 fordeles med $\frac{1}{3}$ hver på de tre ovenstående budgetposter.

Hvordan forestiller man sig, at det i fremtiden vil kunne afgøres, hvad henlæggelsesgrundlaget var den 31. december 1994?

Svar:

Efter mit kendskab til praksis for varsling af omkostningsbestemt huslejeforhøjelse – ikke mindst på baggrund af mange timers drøftelser med udlejere og lejere – er hovedreglen, at der varsles mindst én gang om året for at sikre, at lejeindtægten hele tiden er ajour. Det må ligeledes forventes, at langt de fleste udlejere er opmærksomme på, at de med de nye regler har interesse i at gennemføre en varsling hurtigt efter reglerens ikrafttræden.

For denne store del af lejeforholdene vil der ikke være noget problem, idet henlæggelsesgrundlaget vil fremgå af den seneste varsling. I det omfang lejerne skulle være i tvivl om, hvorvidt grundlaget er korrekt opgjort, vil sagen kunne finde sin løsning ved huslejenævnet.

I de tilfælde, hvor den tidsmæssige forskel imellem den seneste varsling og den varsling, der foretages på det nye grundlag, er større, vil beregningen fortsat kunne tage udgangspunkt i den senest gennemførte varsling på grundlag af de på overgangstidspunktet – udgangen af 1994 – aktuelle henlæggelsesbeløb.

I det omfang varslingen indbringes for huslejenævnet, vil nævnet foretage en prøvelse af beregningsgrundlaget, hvilket eventuelt vil nødvendiggøre fremskaffelse af dokumentationsmateriale fra udlejerens eller besigtigelses af ejendommen. Det vil imidlertid næppe i disse tilfælde volde store vanskeligheder at tilvejebringe et korrekt beregningsgrundlag.