

tale om rene forøgelse af udlejers afkast/likviditet.

Med de her foreslåede ændringer søges de værste konsekvenser for lejerne afbødet. Da SF's ændringsforslag generelt er i overensstemmelse med de erklærede intentioner fra såvel boligministeren som fra regeringspartierne som helhed, forventes opbakning bag gennemførelsen af ændringsforslagene.

Ad nr. 1, 3, 5, 6 og 7

Med den foreslåede ændring kommer ordlyden i overensstemmelse med tilsvarende bestemmelser i den nuværende boligreguleringslovs §§ 23 og 26, og der udelukkes de mulige fortolkninger i retning af, at der skal reguleres med satsreguleringsprocenten + 2 pct.

Ad nr. 2

Med lovforslaget vil lejeforhøjelser fordobles de første 5 måneder (jf. SF's notat af 9. maj 1994), og der vil være overhængende risiko for, at gamle eksisterende deposita af udlejerne kan kræves efterreguleret (jf. Roskilde Lejerforenings beregninger af 8. maj 1994).

Derfor foreslås denne del af lovforslaget taget ud, og det foreslås til ministerens overvejelser i stedet at genindføre forrentning af depositum og forudbetalt leje, således at udlejer skal betale renter til lejeren af de hos ham deponerede beløb. En sådan ordning har været efterlyst fra lejerside, lige siden den tidligere obligatoriske forrentning blev afskaffet.

Ad nr. 4

Lovforslaget betyder større lejeforhøjelser (individuelle forbedringer efter bondefangerprincippet) uden mulighed for huslejenævnenes eller boligretternes efterfølgende regulering af urimeligheder.

Med gældende lovgivning skal forbedringer i den enkelte lejlighed og deraf følgende lejeforhøjelser derimod varsles efter lovens regler, og lejeren har mulighed for at få beregninger m.v. kontrolleret og eventuelt rettet af huslejenævn og retssystemet. Dette foreslås med lovforslagets nuværende ordlyd afskaffet, således at forbedringer i den enkelte lejlighed alene bliver et »aftalespørgsmål« mellem den enkelte lejer og udlejer, alene reguleret af aftalelovens § 36 (tåbeparagraffen). Dette element i

lovforslaget anses for så u hensigtsmæssigt og urimeligt, at det foreslås at udgå.

Ad nr. 9

I snart mange år har det ikke været lovligt uden særlig begrundelse at forhøje huslejerne ved genudlejning. Dette hviler på den nuværende lovtekst, der siger, at huslejen ved genudlejning ikke må overstige »det lejedes værdi«. Med lovforslaget åbnes kraftigt for forhøjelser ved at indføre et lille ord: »... ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi...«.

Da dette hverken findes hensigtsmæssigt eller rimeligt, foreslås den nuværende retstilstand opretholdt, hvorfor dette element i lovforslaget foreslås at udgå.

Ad nr. 10, 12 og 13

Der ses ikke at være nogen saglig begrundelse for at forøge udlejers afkast, hvorfor det foreslås, at det fulde beløb fra hidtidige hensættelser afsættes til fremtidig vedligeholdelse. Med nærværende forslag vil $\frac{1}{3}$ blive afsat på § 18-kontoen og $\frac{2}{3}$ blive afsat på § 18 b-kontoen.

Ved ændringsforslag nr. 12 og 13 kommer ordlyden endvidere i overensstemmelse med tilsvarende bestemmelser i den nuværende boligreguleringslovs §§ 23 og 26, og der udelukkes de mulige »fortolkninger« i retning af, at der skal reguleres med satsreguleringsprocenten + 2 pct.

Ad nr. 11

Intentionen med lovforslagets § 2, nr. 11-14, er angiveligt, at boliglejerne hverken skal have fordel eller ulempe af, at der befinder sig erhvervslejemål i ejendommen. Som lovforslaget er formuleret, vil det imidlertid bevirke, at en række boliglejemål får voldsomme lejestigninger, ud over hvad lejeniveauet i tilsvarende rene boligejendomme tilsiger. Årsagen er, at den gældende retspraksis ikke tillader de såkaldte splitbudgetter, hvor bolig- og erhvervsudgifterne opgøres hver for sig i hver sit budget. Dette har sin årsag i, at man oprindelig har lagt til grund, at fordelingsprocenten skulle tage fuldt højde for denne regulering. Når fordelingsprocenten imidlertid afskaffes, er det derfor nødvendigt at præcisere, at så må der til gengæld åbnes for splitbudgetterne. Sker dette ikke, vil tusindvis af boliglejemål i blandede ejendomme komme til at skulle betale for »dækningsaf-