

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lejelovgivningen indeholder en række bestemmelser, hvorefter beløbsgrænser og beløb reguleres én gang årligt (1. januar) med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår.

En del af disse beløb indgår i de omkostninger, som er grundlag for udlejernes legeberegning. I det omfang reguleringerne tillige med andre omkostningsstigninger begrunder lejeforhøjelse pr. 1. januar, skal denne varsles med 3 måneder, det vil sige inden udgangen af september måned.

Efter § 5 i lov om en satsreguleringsprocent bekendtgør finansministeren hvert år i juni måned størrelsen af tilpasningsprocenten, sats-tilpasningsprocenten og satsreguleringsprocenten samt af puljebeløbet for det følgende finansår.

Tilpasningsprocenten for finansåret 1996 blev imidlertid først bekendtgjort i Lovtidende den 4. oktober 1995.

Det var således ikke muligt for udlejerne at varsle lejeforhøjelser med den faktiske regulering med virkning fra den 1. januar 1996.

På baggrund af en af Finansministeriet skønnet tilpasningsprocent på -0,2, som dannede grundlag for en af Boligministeriet udsendt pressemeddelelse af 19. september 1995, varslede en række udlejere lejeforhøjelser inden den 1. oktober med en reguleringsprocent på 1,8 pct. (2,0 -0,2).

Tilpasningsprocenten for 1996 blev imidlertid ved den endelige beregning fastsat til 0,7. Der er således en forskel på 0,9 pct.-point mellem den skønnede og den beregnede tilpasningsprocent.

De udlejere, som har varslet lejeforhøjelser under henvisning til den foreløbige reguleringsprocent har således varslet en mindre lejeforhøjelse for januar 1996, end lovgivningen giver mulighed for.

Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme og Fællesforeningen af jydsk grundejerforeninger har på den baggrund rejst krav om, at lejelovgivningen ændres, dels med henblik på at reducere det tab, udlejerne har lidt som følge af den sene bekendtgørelse af tilpasningsprocenten i år, dels for at undgå, at en lignende situation indtræder fremover.

Det foreslås derfor, at reguleringen af beløb og beløbsgrænser i lejelovgivningen også fremover reguleres med tilpasningsprocenten dog således, at såfremt der i fremtiden skulle opstå forsinkelse med offentliggørelse af tilpasningsprocenten ud over 10. september, gives udlejerne adgang til i stedet at regulere beløbene i lejelovgivningen efter udviklingen i nettoprisindekset.

Endvidere foreslås, at udlejerne for januar måned 1996 kun skal afsætte beløb efter bestemmelserne i § 63 a i lov om leje og §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som svarer til de beløb, som fremkommer ved en regulering på 1,8 pct.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Efter de gældende regler vil udlejerbranchen som helhed i januar 1996 opleve et tab, der med nogen usikkerhed skønnes at udgøre 1-1,5 mill. kr. Tabet fremkommer som differencen mellem det beløb, udlejerne rent faktisk opkræver af lejerne, og det beløb, de ifølge gældende bestemmelser er forpligtet til at hensætte på konti for udvendig vedligeholdelse.

Forslaget medfører, at udlejerne for januar 1996 kun skal hensætte vedligeholdelsesbeløb, der svarer til de beløb, der fremkommer ved regulering med 1,8 pct. Udlejerne skal således i Grundejernes Investeringsfond kun binde de beløb, som de i henhold til den foreløbige udmelding af satsreguleringen har haft mulighed for at opkræve af lejerne. Udlejerne holdes herved skadesløse for den forsinkede offentliggørelse af tilpasningsprocenten.

Forslaget medfører ikke huslejestigninger, hvorfor der ikke som følge af forslaget forventes offentlige merudgifter til individuel boligstøtte.

For at undgå, at udlejerne fremover sættes i en lignende situation, foreslås det endvidere, at de gældende reguleringsbestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven suppleres med en særlig bestemmelse. Hvis offentliggørelsen af tilpasningsprocenten ikke foreligger senest 10. september i året før reguleringsåret, erstattes tilpasningsprocenten efter denne bestemmelse af udviklingen i nettoprisindek-