

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Folketinget vedtog i 1991 en midlertidig ændring af lejelovgivningen, der indtil 31. december 1994 fritog tidsbegrænset udlejning af en enkelt ejerlejlighed eller af boliger i en- og tofamiliehuse fra de sædvanlige restriktioner på aftalefriheden vedrørende lejefastsættelsen. Lovændringen gav boligejere mulighed for at udleje fraflyttede ejerboliger til markedslejen. I 1994 vedtog Folketinget en forlængelse af denne ordning indtil 31. december 1995. I regeringens lovkatolog findes ikke noget forslag om at forlænge denne lov eller om eventuelt at gøre ordningen permanent. Da ordningen kun har haft og stadig har positive virkninger for såvel lejere som ejere og samfundet, har forslagsstillerne fundet det rimeligt at foreslå ordningen gjort permanent.

Boligministeriet har i redegørelsen »Tidsbegrænset udlejning med fri lejefastsættelse« fra 1993 konstateret, at ordningen har resulteret i et større udbud af udlejningsboliger. Boligministeriet peger i undersøgelsen på, at markedet for midlertidige lejemål primært benyttes af folk med et akut boligbehov, f.eks. fordi de lige er blevet skilt eller som følge af jobskifte til en anden del af landet.

Ordningen har medført en bedre udnyttelse af den bestående boligmasse og har medvirket til at skabe en boligreserve, hvilket samfundsmæssigt set er en fordel. Indtil denne ordnings ikrafttræden har boligmarkedet haft svært ved at opfylde boligbehovet hos den stadig voksende gruppe af mennesker med et tidsbegrænset boligbehov, fordi udbuddet blev holdt

tilbage af de maksimalpriser, der i øvrigt følger af huslejereguleringen.

Socialt er der intet kritisabelt i ordningen, da det typisk vil være folk med større indtægter, der flytter fra deres ejerboliger, og presset på det øvrige boligmarked er derfor blevet mindre. Samtidig sætter det boligejerne i stand til at undgå tvangsauktion eller salg til alt for lave priser.

Det skal også påpeges, at ordningen ikke vedrører egentlige professionelle udlejere, men helt almindelige borgere, der ofte ufrivilligt er kommet i en vanskelig økonomisk situation. Om end priserne på parcelhuse har bedret sig svagt, er det stadig svært at sælge disse, og situationen vedrørende ejerlejligheder har ikke bedret sig mærkbart. Der er således fortsat behov for ordningen. En ophævelse af ordningen vil få en meget negativ effekt på hele ejerboligmarkedet, som igen risikerer tvangsauktioner.

Sammenfattende kan det siges, at den nuværende lov har haft en række positive virkninger, hvoraf skal nævnes: en bedre udnyttelse af den bestående boligmasse, en lettere adgang til en udlejningsbolig for akut boligsøgende, et mindsket pres på det øvrige ejerboligmarked, idet den midlertidige lovændring har gjort det muligt for ejere af svært omsættelige ejerlejligheder at flytte til en anden ejerbolig, et mindsket pres på det øvrige private boligudlejningsmarked og et mere fleksibelt og hurtigt reagerende boligmarked, hvor udbydere og efterspørgere af udlejningsboliger på frivilligt grundlag har kunnet indgå lejeaftaler.