

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Der henvises til Boligministeriets rapport af 5.2.1996 om lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995, hvis sammenfatning lyder:

»Analysen hviler på en effektiv godkendt stikprøve på 683 ejendomme med 18.812 lejligheder, svarende til henholdsvis 7,3 pct. og 8,8 pct. af det samlede antal ejendomme og boliger i regulerede ejendomme med 7 eller flere lejligheder. Der er udfyldt og returneret spørgeskemaer for ejendomme med over 77 pct. af de boliger, der blev udtaget til undersøgelsen. Der er således tale om en meget stor svarprocent for en undersøgelse af denne karakter.

I både 1994 og 1995 havde 80 pct. af stikprøvens ejendomme en eller flere genudlejninger.

I 1994 anvendte 17 pct. af samtlige *ejendomme* med genudlejninger aftalt leje i forbindelse med samtlige genudlejninger af ledige lejemål. I 1995 var denne andel steget til 21 pct. Hertil kommer, at 6 pct. af ejendommene i begge år både anvendte omkostningsbestemt leje og aftalt leje.

I forhold til den samlede bestand af regulerede private udlejningsejendomme i 1995 svarer disse tal til, at godt 2.500 af i alt 9.334 ejendomme anvendte aftalt leje ved en eller flere genudlejninger.

Andelen af *ejendomme*, der anvender aftalt leje ved genudlejning, har fra 1994 til 1995 været stigende

- i alle landsdele,
- i alle ejendomsstørrelser og
- i alle (ejendoms)aldersgrupper.

Med hensyn til aldersgrupperne bemærkes dog, at der hverken i 1994 eller 1995 er konstateret genudlejninger med aftalt leje i byggeri ibrugtaget efter 1980.

Anvendelsen af aftalt leje i forbindelse med genudlejning er mest udbredt

- i Jylland,
- i små og mellemstore provinsbyer med færre end 100.000 indbyggere og
- i mindre ejendomme med 7-12 boliger.

I Jylland anvendte 34 pct. af samtlige ejendomme aftalt leje i forbindelse med genudlejning i 1995. Andelen var lavest i København, hvor kun 9 pct. i 1995 genudlejedes med aftalt leje.

I de små og mellemstore provinsbyer med færre end 100.000 indbyggere anvendte henholdsvis 37 pct. og 39 pct. af ejendommene i 1995 aftalt leje ved genudlejning. I de større provinsbyer med flere end 100.000 indbyggere var andelen 21 pct., mens 10-15 pct. af ejendommene i hovedstadsregionen anvendte aftalt leje ved genudlejning.

32 pct. af samtlige ejendomme med 7-12 lejligheder anvendte i 1995 aftalt leje ved genudlejning. I de største ejendomme med over 24 boliger var andelen 10 pct. i 1995.

I både 1994 og 1995 genudlejedes knap 16 pct. af stikprøvens boliger.

Andelen af genudlejede *boliger* med aftalt leje steg fra godt 11 pct. i 1994 til godt 14 pct. i 1995. Andelen var stigende

- i alle landsdele,
- i alle ejendomsstørrelser og
- i alle (ejendoms)aldersgrupper.

For den samlede bestand af boliger i regulerede private udlejningsejendomme på knap 215.000 boliger betyder dette, at 34.000-35.000 boliger genudlejedes i løbet af hvert af årene 1994 og 1995. Heraf anvendtes aftalt leje ved genudlejning af i størrelsesordenen 4.000-4.500 boliger pr. år.

Den største anvendelse af aftalt leje fandtes i 1995 i

- byggeri ibrugtaget før 1910 (25 pct.),
- Jylland (29 pct.),
- de små provinsbyer med færre end 50.000 indbyggere (31 pct.) og
- ejendomme med 7-12 lejligheder (36 pct.).

Den aftalte leje ligger på et væsentligt højere niveau end den omkostningsbestemte leje. For samtlige ejendomme i stikprøven udgjorde den omkostningsbestemte leje i 1994 i gennemsnit 372 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens den aftalte leje i gennemsnit udgjorde 539 kr. pr. m<sup>2</sup>.