

F. t. l. vedr. regulering af boligforholdene

*Bemærkninger til lovforslaget**Almindelige bemærkninger*

Dette lovforslag omfatter følgende elementer:

1. Ændring af lejeafstættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål beliggende i regulerede kommuner.

2. Indførelse af en forhåndsgodkendelsesordning ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder.

3. Ophævelse af bemyndigelsen i boligreguleringsloven til at fastsætte normtal for de driftsudgifter, som indgår i den omkostningsbestemte leje.

4. Præcisering af reglerne om lejens størrelse for småejendomme.

Ad 1. Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse (i de regulerede kommuner) ikke væsentligt overstige det lejedes værdi efter § 47 i lejeloven. Det vil sige, at lejen ikke må overstige det beløb, der betales for en tilsvarende lejlighed med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der kan dog heller ikke aftales en leje eller lejevilkår, som efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for den pågældende lejer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. § 5, stk. 4. Det vil sige, at der som hovedregel ikke kan aftales en leje, som overstiger den omkostningsbestemte leje. Kun når der er tale om lejligheder, der f.eks. som følge af forbedringer ikke er sammenlignelige med de andre lejligheder i ejendommen, kan der aftales en leje, som svarer til det lejedes værdi.

Med henblik på belysning af omfanget af lejemål, hvor der aftales en leje svarende til det lejedes værdi (i modsætning til lejemål, hvor der aftales en leje svarende til den omkostningsbestemte leje), har Boligministeriet gennemført en spørgeskemaundersøgelse af genudlejningslejen i et repræsentativt udsnit af private udlejningslejemål med 7 eller flere boliger i regulerede kommuner. Undersøgelsen er gen-

givet i rapporten »Lejeafstættelsen ved genudlejning i private udlejningslejemål 1994 og 1995«, udgivet i februar 1996.

Undersøgelsen, som omfatter knap 700 ejendomme og knap 19.000 lejemål, viser, at der i betydeligt omfang anvendes aftalt leje, og at andelen af ejendomme, der anvender aftalt leje, er stigende. Det stigende antal lejemål med aftalt leje bevirker et stigende lejeniveau og deraf følgende stigende udgifter til individuel boligstøtte.

Stigningen i antal lejemål med aftalt leje skyldes formentlig, at flere lejemål er forbedret – enten umiddelbart før genudlejningen eller på et tidligere tidspunkt.

Grundlaget for denne praksis med at genudleje forbedrede lejemål til det lejedes værdi har typisk været, at lejemålene er forbedret i et sådant omfang, at der ikke længere er grundlag for at sammenligne med de øvrige ikke-forbedrede lejemål i ejendommen, således at den aftalte leje ikke kan anses at være et mere byrdefuldt vilkår. Der har i retspraksis vist sig en tendens til, at der ikke behøver at være gennemført så omfattende en forbedring som tidligere, førend lejemålet ikke længere er sammenligneligt med de andre lejemål i ejendommen, hvorfor det i videre omfang end tidligere er blevet muligt at aftale en leje svarende til det lejedes værdi.

Lejerne kan indbringe lejeaftalen for huslejenævnet, hvis de finder den aftalte leje for høj. Nævnet vil herefter nedsætte lejen, hvis den efter nævnets opfattelse ligger væsentligt over det lejedes værdi. Hvis udlejer indbringer en sådan afgørelse for boligretten, viser retspraksis, at lejerne har bevisbyrden for, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi. Tendensen i retspraksis synes at være, at parterne skal føre bevis i form af sammenligningslejemål. Lejerne har ofte problemer med at skaffe sig viden om sammenligningslejemål og lejens størrelse i disse lejemål samt adgang til lejemålene, hvilket ifølge de senere års retspraksis kan betyde, at lejerne taber sagen på grund af bevismangel.

På denne baggrund er det fundet nødvendigt via en ændring af boligreguleringslovens § 5 at sikre, at hovedprincippet ved genudlejning også fremover er