

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder 4 delelementer, hvorom redegøres nærmere nedenfor under punkterne I-IV.

I. Lejelovgivningen indeholder en række beløb og beløbsgrænser, som reguleres én gang årligt 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, og i varsling af ændringer til den omkostningsbestemte husleje.

Tilpasningsprocenten for 1996 blev ved bekendtgørelse nr. 794 af 4. oktober 1995 fastsat til 0,7 pct. På den baggrund blev beløbene i lejelovgivningen, herunder kapitalafkastet efter boligreguleringslovens § 9, stk. 7, og vedligeholdelseshensættelserne efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, reguleret med 2,7 pct.

Finansministeriet har imidlertid i efteråret 1996 konstateret fejl i opgørelsen af tilpasningsprocenten for 1996. Tilpasningsprocenten burde rettelig have været 0 pct. i stedet for 0,7 pct., hvorfor der kun skulle have været reguleret med 2,0 pct. ved opreguleringen fra 1995-niveau til 1996-niveau og ikke med 2,7 pct.

Fejlen har således betydet, at beløb og beløbsgrænser, der reguleres med tilpasningsprocenten, i 1996 er opreguleret med 0,7 pct. for meget.

Finansministeriet har ikke bekendtgjort en ændret og korrigeret sats for 1996, men har alene ændret for 1997 og fremover, ved at man i lov nr. 989 af 26. november 1996 har anført, at der ved reguleringer i 1997 og fremefter skal anvendes de beløbsstørrelser for 1996, der ville fremkomme ved anvendelse af de korrekte procentstørrelser for 1996.

En regulering i overensstemmelse hermed vil medføre, at beløbene i lejelovgivningen reguleres korrekt fra 1996-niveau til 1997-niveau, således at 1997-beløbene bliver korrekte.

Da tilpasningsprocenten for 1996 ikke er ændret ved bekendtgørelse eller lov, er beløb beregnet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 794 af 4.

oktober 1995 om satsreguleringsprocenten m.v. opkrævet lovligt.

Det må imidlertid lægges til grund, at huslejerne i 1996 reelt har været reguleret med 0,7 pct. for meget.

På den baggrund er der på et møde mellem boligministeren, Udlejerforeningen Danmark og Lejernes Landsorganisation indgået en aftale om, at der ved en lovændring skal tilstræbes gennemført en ordning, hvorefter lejerne som gruppe får kompensation for de beløb, der er betalt for meget i leje i 1996.

Problemstillingen omkring forkert regulering af huslejeløb for 1996 kan koncentrerer omkring kapitalafkast, og hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Ved udarbejdelse af en tilbagebetalingsordning, som alene skal vedrøre 1996, må der tages udgangspunkt i, at der er tale om relativt beskedne beløb for den enkelte lejer, hvorfor ordningen bør være let at administrere.

Det foreslås derfor, at det beløb, der efter boligreguleringslovens § 18 b, stk. 1, skal indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond for 1998, nedsættes med 1 kr. pr. m² set i forhold til det, der efter loven skulle afsættes. Beløbet tillægges atter ved reguleringen for 1999, således at der kun bliver tale om en nedsættelse i en periode på et år.

Ordningen medfører, at lejerne som gruppe får kompensation. Der kan således både være lejere, som ikke har betalt for meget leje i 1996, som får en besparelse, og der kan være lejere, som har betalt for meget, men som f.eks. ikke længere bor til leje og derfor ikke får en kompensation.

I løbet af 1996 har der været bekendtgjort tre forskellige tilpasningsprocenter for 1997, og det har vist sig, at der blandt udlejerne er flere forskellige opfattelser af, hvilken af de tre satser, der skal lægges til grund ved reguleringen af beløb i lejelovgivningen fra 1996-niveau til 1997-niveau.

For at præcisere, at der ved reguleringen for 1997 skal anvendes den reguleringsprocent, som senest er fastsat ved Finansministeriets lov nr. 989 af 26. november 1996, og for fremover at undgå tvivl om, hvilken tilpasningsprocent, der skal anvendes, når der