

For at undgå situationer med betydelige huslejestigninger i uventede spring i ejendomme, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i boligreguleringsloven, foreslår regeringen for det første, at lejeren skal tilbydes en passende erstatningsbolig ved varsling af betydelige huslejestigninger, der må antages at overstige en almindelig lejers økonomiske formåen. For det andet foreslås, at lejeren i forbindelse med aftaleindgåelsen bliver gjort opmærksom på baggrunden for den aktuelle lejeafkastelse i ejendommen, samt for det tredje, at udlejerens muligheder for at varsle huslejestigninger begrænses, hvis oplysningspligten ikke er overholdt.

Disse huslejestigninger adskiller sig ikke fra andre huslejestigninger ved beregningsmåden, men alene ved den måde opkrævningen tilrettelægges. Lejeren betaler i sidste ende ikke mere for sin bolig, end vedkommende ville have gjort, hvis udlejer løbende havde ajourført lejen, men måden, som lejeren oplever huslejestigningen på, er langt mere drastisk. Det er dette forhold, regeringen ønsker at ændre på.

#### *Lovforslagets indhold*

De foreslåede bestemmelser indebærer ikke, at udlejer afskæres fra at opkræve huslejestigninger i tilfælde, hvor lejeberegningen ikke har været ajourført længe, men alene, at udlejer skal tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig, når huslejestigningen ved pludselige og betydelige huslejespring når en øvre grænse, der i almindelighed må anses for at udgøre en hindring for lejerens forbliven i lejemålet – en såkaldt »økonomisk smertegrænse«. Udlejer kan undgå at skulle tilbyde lejeren en erstatningsbolig ved regelmæssig varsling af huslejestigninger.

Ved fastsættelsen af den »økonomisk smertegrænse« vurderes det som hensigtsmæssigt at lægge sig fast på et niveau, der allerede kendes fra lejelovgivningen. Herved opnås, at der i lejelovgivningen sikres kontinuitet og genkendelighed. Af de gældende regler om udlejerens gennemførelse af større forbedringsarbejder i huslejerulerede kommuner fremgår, at udlejer, hvis en forbedringsforhøjelse sammen med andre forbedringsforhøjelser inden for de seneste 3 år overstiger 155 kr. pr. m<sup>2</sup> (2004 niveau), skal tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig. Kan udlejer ikke det, må lejeforhøjelsen ikke overstige 155 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at hvis udlejer har mulighed for at varsle en huslejestigning på over 155 kr. pr. m<sup>2</sup>, og han ikke ønsker eller har mulighed for at tilbyde erstatningsboliger, må han vente med at varsle den resterende del af huslejestigningen, som lejeberegningsreglerne giver mulighed for.

For yderligere at give lejeren mulighed for at forudse udviklingen i huslejeniveauet foreslås det i lejeloven at indsætte en pligt for udlejer til i forbindelse med lejeaftalens indgåelse at give lejeren nærmere bestemte oplysninger om grundlaget for den aktuelle lejeafkastelse, når der er tale om en ejendom, hvor afkastet i den omkostningsbestemte husleje fastsættes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2. Hvis udlejer undlader at overholde denne oplysningspligt, kan der kun varsles en huslejestigning for den pågældende lejer, der svarer til den pågældende boligs andel af stigningen i ejendommens driftsudgifter, der har været siden aftalens indgåelse.

Det foreslås, at ændringerne til boligreguleringslovens § 7, stk. 4, får virkning fra lovforslagets fremsættelse. Herved sikres at eventuelt fremskyndede dispositioner i den periode, hvor lovforslaget behandles, vil blive bedømt på samme måde som dispositioner efter lovens gennemførelse.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget skønnes samlet at resultere i offentlige mindreudgifter på 2,8 mio. kr. i 2004 fordelt med 0,9 mio. kr. til kommunerne og 1,9 mio. kr. til staten.

Mindreudgifterne opstår via reduceret individuel boligstøtte, idet lovforslaget skal sikre, at den husleje, der kan lægges til grund ved beregningen af boligstøtte, ikke indeholder udgifter, der vedrører ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Forslaget skønnes at have begrænsede virkninger for de lejere, der er tilsluttet fælles elektronisk kommunikationsnet, og som i dag betaler en del af udgifterne over huslejen i stedet for direkte til udbyderen. Det skønnes, at huslejen for disse typisk vil være forhøjet med et beløb svarende til afskrivningerne af investeringerne, og at betalingen gennemsnitligt ligger omkring 700 kr. årligt. Konsekvenserne for lejers egenbetaling vil herefter afhænge af, om vedkommende modtager boligydelse eller boligsikring, idet egenbetalingen hos boligydelsesmodtagere som udgangspunkt stiger 175 kr. årligt (25 pct. af lejenedsættelsen) og hos boligsikringsmodtagere med 280 kr. årligt (40 pct. af lejenedsættelsen).

Forslaget om ændrede procedurer i forbindelse med behandlingen af husordenssager skønnes at have begrænset økonomisk betydning, idet antallet af sager erfaringsmæssigt er lavt. Forslaget skønnes derfor ikke at have økonomiske konsekvenser for det offentlige.