

## *Bemærkninger til lovforslaget*

Som led i udformningen af en langsigtet indkomstpølitik har regeringen fundet det rigtigst at gennemføre en regulering af huslejestigningerne for de lejemål, der ikke i forvejen er omfattet af de reguleringsregler, der findes i lejelovgivningen.

Det foreliggende lovforslag, der skal have virkning indtil udgangen af februar 1981, har til formål at tilvejebringe en begrænsning af adgangen til forhøjelse af lejen i alle erhvervslejemål, i beboelseslejemål i kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens kap. II om omkostningsbestemt leje, samt i enkelte værelser, således at der ikke gennemføres huslejestigninger udover, hvad stigninger i priser og lønninger nødvendiggør.

Det forelagte lovforslag har således stort set samme virkningsområde som § 8 i den gældende lov om midlertidigt stop for priser, huslejer, takster, honorarer og udbytter m.v.

I modsætning til den midlertidige stoplov indeholder det foreliggende lovforslag en mulighed for, at udlejere i bestående lejemål kan regulere lejen i overensstemmelse med de stigninger, der i øvrigt måtte ske i ejendommens driftsudgifter, således som det er tilfældet for udlejere af beboelseslejligheder i de kommuner, hvor beboelseslejemålene er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser.

Udgangspunktet er således, at udlejeren ikke må oppebære en leje, der er højere end lejen på det tidspunkt, hvor gyldigheden af den midlertidige stoplov ophører. Udlejeren skal dog kunne gennemføre lejeforhøjelser som følge af stigninger i nødvendige driftsudgifter, som følge af stigninger i skatter og afgifter, og såfremt han gennemfører forbedringer, således at det lejede får en øget brugsværdi. Lejeforhøjelsesadgangen i bestående lejemål er herefter uafhængig af, hvor i landet lejemålet er beliggende, og om det omfatter beboelse og/eller erhverv.

Ved genudlejning af lejemål, som var udlejet 4. november, kan udlejere ikke få lejeforhøjelse udover, hvad stigninger i priser og lønninger nødvendiggør.

I de forholdsvis få tilfælde, hvor der efter 1. januar sker udlejning af hus eller husrum, som

ikke var udlejet den 4. november 1979, må lejen ikke aftales til et beløb, der overstiger det lejedes værdi. Udlejeren kan i lovens gyldighedsperiode i øvrigt kun forhøje lejen på grundlag af stigninger i skatter og afgifter og som følge af forbedringer. Begrundelsen for disse begrænsninger er, at efter lejeloven ville udlejeren ikke i en 2-års periode fra indgåelsestidspunktet kunne få lejeforhøjelse på grund af driftsomkostningsstigninger.

I de kommuner, der i forvejen har huslejenævn, er det tanken, at huslejenævnet på lejerens begæring også skal tage stilling til, om lejeforhøjelser i henhold til det foreliggende forslag, til udligning af stigninger i de nødvendige driftsudgifter, er gennemført i overensstemmelse med loven.

I de kommuner, hvor der ikke er huslejenævn, er det foreslået, at kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelsen. Det vil således blive pålagt huslejenævnene et vist merarbejde med at skulle tage stilling til lejeforhøjelser i henhold til lovforslaget for de erhvervslejemål, som ellers ikke er omfattet af nævnets kompetence. Lovforslaget vil få administrative konsekvenser for kommunalbestyrelserne i de områder, der ikke har huslejenævn, idet kommunalbestyrelserne efter gældende lejelovgivning ikke har beføjelser i relation til lejefastsættelsen.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Loven finder som nævnt anvendelse på alle erhvervslejemål, herunder også erhvervslejemål i almenyttige boligselskaber, på enkelte værelser og på beboelseslejemål i de hidtil frie områder, samt de beboelseslejemål, som i de regulerede områder er beliggende i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af bruttoetagearealet anvendes til erhverv.

#### *Til § 2*

Udlejeren kan fremdeles for de nævnte lejemål gennemføre lejeforhøjelser for stigninger i skatter og afgifter. Herudover kan han gennemføre lejeforhøjelser for stigninger i nødvendige driftsudgif-