

JUSTITSMINISTERIET

J.nr. L.A. 1979-7509-5

Lovafdelingen

Slotsholmsgade 10, II

1216 Kbhvn. - tlf. 12 09 06

København, den 28. maj 1980

Til boligministeriet

Vedr. j.nr. 11-19-80.

I skrivelse af 22. maj 1980 har boligministeriet anmodet justitsministeriet om at besvare et spørgsmål fra folketingets boligudvalg, hvori der anmodes om justitsministeriets begrundelse for, at bestemmelsen om, at et beløb, svarende til de årlige ydelser på de prioritetslån, der er optaget til at finansiere byfornyelsesarbejder, til stadighed skulle indbetales til en byfornyelsesfond, når lånet er udamortiseret, er udgået af det i folketinget fremsatte forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring (L 160).

I den anledning skal man udtale, at justitsministeriet i forbindelse med den sædvanlige lovtekniske gennemgang af lovforslaget overfor boligministeriet har givet udtryk for betænkelighed i forbindelse med udformningen af reglerne om lejefastsættelse i det forelagte udkast og henstillet, at retsvirkningerne af den pågældende bestemmelse om indbetaling af nærmere angivne ydelser til kommunen blev nærmere afklaret, inden lovforslaget blev fremsat.

1. Bestemmelsen, der i det væsentlige svarede til bestemmelsen i § 52, stk. 3, i boligministeriets lovudkast fra juli 1979, var indsat i lovforslagets § 54, som et stk. 2 og havde følgende ordlyd:

»Stk. 2. Deklarationen skal endvidere indeholde bestemmelser om, at lejen ikke ned sættes, når lånet, hvortil rentesikring er ydet, er færdigamortiseret, men at et beløb svarende til ydelserne på lånet fremtidig indbetales til kommunen, som kan anvende disse midler til støtte til boligforbedring og byfornyelse.«

2. Den retlige betydning af denne bestemmelse må ses på baggrund af de gældende

generelle bestemmelser om fastsættelse af lejeforhøjelse som følge af forbedringer, og i sammenhæng med forslagets særlige bestemmelser om lejeforhøjelse som følge af gennemførte boligforbedringsforanstaltninger efter byfornyelsesloven.

Ifølge § 58 i lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje kan en udlejer, der har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med det beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ifølge § 58, stk. 2, skal lejeforhøjelsen som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den afgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen samt dække afskrivning m.v. Størrelsen af den forrentning, der kan medregnes, er afhængig af det almindelige renteniveau og udgør ifølge det oplyste for tiden omkring 18 pct. p.a.

Lovforslagets bestemmelser i § 54, stk. 3 og 4, om adgang til lejeforhøjelse som følge af forbedringer, der gennemføres i medfør af byfornyelsesloven, træder i stedet for lejelovens almindelige regler, og må – uanset deres placering – sammen med bestemmelsen i § 54, stk. 6, antages udtømmende at gøre op med udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelser. Bestemmelsen i § 54, stk. 6, kan efter dens ordlyd alene danne grundlag for lejeforhøjelser, når der er ydet rentesikring, og kun i tilfælde, hvor rentesikringen aftrappes ordinært efter bestemmelsen i § 53, stk. 4.

Ifølge lovforslagets § 54, stk. 3 og 4, skal lejen fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje, og lejeforhøjelsen som følge af forbedringen kan kun fastsættes på grundlag af en forrentning af de afholdte udgifter på 6 pct. p.a. uden mulighed for senere lejeforhøjelser. Vælger udlejeren at