

fejlslutninger som følge af, at en konstateret udvikling i praksis må tilskrives samspillet mellem en lang række påvirkningsfaktorer.

For det første vil det i udgangssituationen være vanskeligt at afgøre, om en række betragtede lejligheder er sammenlignelige m.h.t. faciliteter, standard, beliggenhed, udsigt etc. For det andet vil en række forhold som vedligeholdelse, moderniseringer, opvarmningsudgifter og efterspørgselskift og de konkrete tidspunkter for ændring heri etc. over en periode øve en forskellig indflydelse på huslejen. Endelig vil det over tiden være forskellige boliger, der er beboet af pensionister med boligydelse.

Når der uden baggrund i en talmæssig belysning skal skønnes over muligheden for, at boligydelsesordningen måtte bidrage til et højere huslejeniveau end ellers – må der skelnes mellem kommuner *med* og *uden* huslejeregulering, dvs. hvorvidt huslejen er omkostningsbestemt, jf. Kap. 2 i boligreguleringsloven.

For de 90 pct. af alle private udlejningsejendomme, der ligger i kommuner *med* huslejeregistrering, opkræves en omkostningsbestemt leje, hvor lejeforhøjelser alene kan ske som følge af stigende omkostninger. For denne del af udlejningsmassen eksisterer således ingen legal mulighed for at kræve ikke-omkostningsbestemte huslejeforhøjelser med den bagtanke, at det offentlige betaler hele stigningen, mens beboerens økonomiske situation er uændret.

Derimod vil lejere med boligydelse antagelig være mindre opmærksomme over for eventuelle ulovlige/urimelige huslestigninger (herunder stigninger i forbindelse med forbedringer, der ellers ikke var blevet gennemført), end lejere, der selv bærer en del af stigningen. Til gengæld vil en ejendom sjældent være beboet af ene boligydelsesmodtagere, så medmindre ulovlige stigninger varsles selektivt for de sidstnævnte, vil de øvrige lejere antagelig gøre indsigelse overfor ulovlige stigninger. Efter lejelovgivningen skal udlejeren, såfremt mindst en fjerdedel af lejerne protesterer, indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens størrelse for huslejenævnet.

For de resterende ca. 10 pct. af de private udlejningsboliger, beliggende i kommuner *uden* huslejeregulering, er huslejefastsættelsen i princippet fri. Lejen må dog ikke overstige det lejedes værdi, og huslestigningen kan højst gennemføres hvert andet år.

For disse boliger kan det ikke udelukkes, at udlejerne i et vist omfang søger at gennemføre bruttohuslestigninger, der p.g.a. boligydelsen evt. ikke mærkes af lejerne, og som derfor ikke reducerer efterspørgselen. Imidlertid er antagelig kun en mindre andel af disse boliger beboet af boligydelsesmodtagere og i de fleste ejendomme vil der antagelig være en overvægt af ikke-pensionister.

På baggrund af ovenstående kan det herefter ikke udelukkes, at boligydelsen i praksis kan være medvirkende til at forhøje huslejeniveauet, men det må skønnes, at en sådan effekt i gennemsnit er af en meget ringe størrelsesorden i forhold til de samlede huslestigninger.

Ad § 14.20. Anlægs- og udlånsbevillinger

Spørgsmål 7:

Det ønskes oplyst, hvilke boligselskabsregnskaber der af kommunerne er blevet indberettet til boligstyrelsen i 1982 og den forløbne del af 1983.

Spørgsmål 8:

Er der ved gennemgangen af disse regnskaber fundet overtrædelser af lovgivning eller cirkulærer, herunder især økonomicirkulærets bestemmelser om økonomisk uafhængighed mellem selskab og afdelinger og mellem disse sidste indbyrdes? Hvilke selskaber drejer det sig om?

Svar:

Kommunalbestyrelsernes regnskabsindberetninger registreres ikke særskilt i boligstyrelsen. Boligstyrelsen fører en tilsynssag på hvert enkelt boligselskab. På denne sag ekspederes