

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I december 1989 og i foråret 1990 vedtog Folketinget den såkaldte »boligpakke« med henblik på generelt at lette de økonomiske vilkår for boligejere, der ellers risikerede at komme i en tvangsauktionstruende situation, og samtidig at stimulere omsætningen af ejerboliger. Folketinget vedtog i december 1990 en forlængelse af »boligpakken«.

Indtil salg af en ejerbolig kan finde sted, må ejeren dog stadig afholde de med ejendommen forbundne udgifter, uanset at ejeren ikke længere bor i boligen, fordi han er flyttet til en anden ejer- eller lejerbolig.

I denne overgangsperiode ønsker mange ejere at begrænse den økonomiske belastning ved at udleje den fraflyttede ejendom tidsbegrænset, til ejendommen kan sælges.

Også realkreditinstitutter, der har overtaget ejerboliger på tvangsauktion, har behov for at kunne begrænse deres tab ved at udleje de overtagne ejendomme. Det bemærkes, at realkreditinstitutternes beholdning af overtagne ejendomme ved udgangen af 4. kvartal 1990 udgjorde ca. 5.700 ejerboliger.

Lejen har som oftest været fastsat til et beløb, der dækker alle driftsomkostninger.

Herved risikerer ejere af ejerlejligheder og parcelhuse at komme i strid med lejelovgivningen.

Baggrunden herfor er, at lejeloven og boligreguleringsloven fastsætter et maksimum for lejen i beboelseslejemål, det lejedes værdi, og at en lejer, der har indgået en lejeaftale, efterfølgende vil kunne indbringe denne for huslejenævn eller boligret og få lejen nedsat til dette maksimum, uanset en evt. aftale om en højere leje.

For at give ejere af et énfamilieshus eller en enkelt ejerlejlighed samt realkreditinstitutter, der har overtaget sådanne boliger på tvangsauktion (i visse tilfælde også ejere af tofamilieshuse) mulighed for i en tidsbegrænset periode at udleje sådanne boliger til en leje, der kan opnås på det frie marked, og som så vidt muligt kan dække ejerens reelle driftsomkostninger, foreslås, at tidsbegrænset udlejning af sådanne boli-

ger fritages for ovennævnte lejereguleringsbestemmelser.

Det forudsættes, at der er tale om situationer, hvor tidsbegrænset udlejning lovligt kan finde sted, og der er ikke tale om en udvidelse af mulighederne for at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler.

En tidsbegrænset lejeaftale skal efter lejelovens § 80 være tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, ellers kan aftalen af boligretten gøres tidsubegrænset.

Da forslaget skal ses som led i den tidligere omtalte »boligpakke« foreslås, at adgangen til at få en højere leje alene skal gælde lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden og udløber senest den 31. december 1994, i løbet af hvilken periode omsætningen af ejerboliger må forventes normaliseret.

De foreslåede bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven, hvorefter det i de nævnte lejemål frit kan aftales, hvorledes lejen skal fastsættes og reguleres, indebærer, at det bliver helt op til parterne, ud fra en vurdering af markedets muligheder, at aftale lejens størrelse og dens regulering, og der bliver således herved tale om en tidsbegrænset fri markedsleje, baseret på det aktuelle udbud af udlejede boliger.

Dog skal man være opmærksom på, at lejere, der efter de foreslåede ændringer kommer til at betale en leje, der overstiger det lejedes værdi, er sikret mod helt urimeligt høje huslejer, idet de vil kunne anfægte sådanne lejebeløb efter aftalelovens § 36.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Der foreligger ikke statistiske opgørelser over antallet af én- og tofamilieshuse m.v., der udlejes ved tidsbegrænsede lejeaftaler. På basis af samkøringer mellem BBR og CPR kan det skønnes, at i størrelsesordenen 70.000 parcelhuse er udlejet, men det må skønnes, at størsteparten heraf er udlejet på almindelige lejevilkår. Forslaget gælder alene tidsbegrænsede lejemål, der indgås i perioden 1. april 1991 til 31. december 1994, og det kan på denne baggrund meget groft anslås, at forslaget vil kunne komme til at om-