

fatte i størrelsesordenen 10-20.000 nye tidsbegrænsede lejemål pr. år.

Der foreligger heller ikke tilgængelig statistik om huslejeniveauet i tidsbegrænsede lejemål i én-og to-familieshuse m.v. For de udlejede parcelhuse, hvor husstanden modtager boligstøtte, udgør huslejen i gennemsnit godt 300 kr. pr. m² ifølge lovmodellen for individuel boligstøtte i 1988.

Det er endvidere vanskeligt at skønne over, hvor store huslejestigninger lovforslaget vil give anledning til. Det må imidlertid skønnes, at markedet i øjeblikket ikke kan bære en husleje på over 6-700 kr. pr. m² i Hovedstadsområdet, og 5-600 kr. pr. m² i det øvrige land for boliger af en kvalitet svarende til det nye almenyttige boligbyggeri. På denne baggrund kan det groft skønnes, at forslaget maksimalt vil give anledning til huslejestigninger på i størrelsesordenen 200 kr. pr. m². I gennemsnit må det dog antages, at stigningerne vil blive væsentligt mindre, idet det antages, at huslejeniveauet for ejerboliger, der udlejes på tidsbegrænsede lejekontrakter, i dag er noget højere end det ovennævnte niveau på godt 300 kr. pr. m².

Forslaget vil medføre merudgifter til boligsikring og boligydelse, men det er overordentligt vanskeligt at skønne over størrelsen af disse merudgifter. Dette skyldes især usikkerheden omkring huslejestigningernes størrelse, samt omkring antallet af tidsbegrænsede lejemål, der vil blive indgået i den nævnte periode. I mange af disse lejemål vil der ikke kunne ydes boligstøtte overhovedet, idet husstandsindkomsten vil være så høj, at husstanden ikke er berettiget til støtte. Som hovedregel gælder det således, at der ikke vil kunne ydes boligstøtte til familier med en indkomst på over 250.000 kr. pr. år. Endvidere vil den nye husleje antagelig i mange tilfælde væsentligt overstige den maksimale husleje, der berettiger til boligstøtte. Yderligere huslejestigninger vil således ikke forøge boligstøtten for de pågældende husstande.

Maksimumsbeløbet for den årlige husleje udgør ca. 46.000 kr. i 1991 for familier uden børn, og ca. 50.000 kr. for familier med 2 børn. For et typisk énfamilieshus på omkring 120 m² vil dette således svare til en m²-leje på ca. 400 kr. pr. år. Yderligere vil reglerne om boligens maksimale størrelse i forhold til antal husstandsmedlemmer i en række tilfælde virke begrænsende på den husleje, der kan indgå i boligstøtteberegningen.

På denne baggrund skønnes det med en meget betydelig usikkerhed, at forslaget vil medføre årlige merudgifter på i størrelsesordenen 10-15 mill. kr. i 1991 og derefter 20-30 mill. kr. i årene 1992 til 1994. Staten forventes at opleve merudgifter på ca. ⅓ af disse beløb, mens kommunerne forventes at bære om-

kring ⅓ af merudgiften. Disse merudgifter vil kunne afholdes inden for Boligministeriets bevillinger.

Forslaget forventes ikke at medføre administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

§ 1 indeholder ændringer i lejelovens § 53.

Efter den gældende lejelov er lejens størrelse i beboelseslejemål i uregulerede kommuner begrænset af lovens §§ 47-53, hvorefter lejen ved lejemålets indgåelse ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, og hvor lejen efterfølgende - bortset fra stigninger som følge af forøgede skatter og afgifter - alene kan forhøjes hvert andet år og da kun, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Ved vurderingen af, hvad der er det lejedes værdi, skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstilstand.

Efter § 53 gælder, at reglerne i kapitlet ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

I bestemmelsens stk. 2 er præciseret, at dette indebærer, at der i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ikke kan træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i loven, idet der dog kan aftales lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Der foreslås nu åbnet mulighed for, at ejere af énfamilieshuse, i visse tilfælde tofamilieshuse, samt af enkelte ejerlejligheder skal kunne udleje disse boliger tidsbegrænset til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, og at lejen i lejeperioden skal kunne reguleres på anden måde end anført i de nævnte bestemmelser.

Kun ejendomme, som pr. 1. april 1991 består af én beboelseslejlighed, er omfattet af forslaget til stk. 3 i § 53.

Lejelovens regler om lejefastsættelse indeholder ikke særregler om ejendomsbegrebet for ejendomme opdelt i ejerlejligheder (i modsætning til boligreguleringslovens § 4 a, som er omtalt nedenfor). En ejerlejlighed vil derfor i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens § 4 blive betragtet som en selvstændig ejendom, medmindre der fastsættes et særligt ejendomsbegreb for ejerlejligheder, som foreslået i stk. 4. Forslagets stk. 4 har altså til formål at hindre, at ejeren af en såkaldt restejendom (den usolgte del af en ejerlejlighedsejendom) kan opkræve den højere leje i alle disse udlejede ejerlejligheder.