

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Ejerboligmarkedet var i slutningen af 1980'erne præget af et stort og stigende antal tvangsauktioner. For at bryde denne udvikling gennemførte Folketinget i 1989 og 1990 en række initiativer med virkning for ejerboligområdet. Initiativerne sigtede dels mod at stimulere omsætningen af ejerboliger og dels mod at lette de økonomiske vilkår for boligejere, der ellers risikerede at komme i en tvangsauktionstruende situation.

Med vedtagelsen af lov nr. 234 af 16. april 1991 blev disse initiativer fulgt op af en ændring af lejelovgivningen (boligreguleringslovens § 15 a og lejelovens § 53), der fritager tidsbegrænset udlejning af ejerlejligheder eller af enfamiliehuse (og i visse tilfælde tofamiliehuse) for de normale lejereguleringsbestemmelser. Lovændringen sikrede således ejere af sådanne boliger mulighed for at udleje en fraflyttet ejerbolig til den leje, der kan opnås på det frie marked – uanset at den fastsatte leje herved overstiger det lejedes værdi og/eller den omkostningsbestemte leje. Ændringen gav mulighed for – indtil salg af boligen kan finde sted – at udleje boligen til en leje, der dækker ejers reelle driftsomkostninger.

Det bemærkes, at lejere under alle omstændigheder er sikret mod urimeligt høje huslejer, idet sådanne lejeløb kan anfægtes efter aftalelovens § 36.

Lovændringen gav samtidig banker og realkreditinstitutter og andre panthavere, der har overtaget ejerboliger på tvangsauktion, mulighed for at udleje sådanne boliger på tilsvarende vilkår.

Adgangen til fri lejefastsættelse i forbindelse med disse ejerboliger er efter de gældende særregler begrænset til tidsbegrænsede lejemål, der indgås og afsluttes i perioden 15. april 1991 til 31. december 1994.

Siden lovens vedtagelse er der som følge af de forskellige initiativer sket et betydeligt fald i antallet af tvangsauktioner. Fra april 1991, hvor loven trådte i kraft, til september 1993 er antallet af kundgjorte tvangsauktioner over enfamiliehuse således faldet fra et årsniveau på knap 9.400 til et årsniveau på

godt 6.600, svarende til et fald på godt 29 pct. For ejerlejlighederne har der i samme periode været tale om et fald i det årlige antal kundgjorte tvangsauktioner fra godt 3.200 til godt 2.700, svarende til et fald på knap 16 pct.

Realkreditinstitutternes beholdning af boliger, overtaget på tvangsauktion, der ved udgangen af 1990 udgjorde ca. 5.700 boliger, er ved udgangen af 2. kvartal 1993 faldet til knap 3.900 boliger.

Det må på den baggrund konstateres, at de forskellige initiativer har haft den tilsigtede effekt på ejerboligmarkedet. De foreliggende oplysninger om prisudviklingen på ejerboligmarkedet tyder på, at der er sket en stabilisering af kontantpriserne, og at priserne nu er på vej op. Det skal imidlertid understreges, at der endnu ikke i de officielle statistikker er konstateret tegn på stigende priser.

Det må imidlertid samtidig konstateres, at der fortsat er problemer. Antallet af kundgjorte tvangsauktioner ligger ligesom realkreditinstitutternes beholdning af overtagne boliger fortsat på et relativt højt niveau. Så længe realkreditinstitutterne ligger inde med overtagne ejerboliger, som forsøges solgt, vil udbuddet være større end normalt, hvilket i sig selv vil vanskeliggøre situationen for sælgere på markedet.

På den baggrund må det antages, at mange boligejere, der af sociale eller erhvervsmæssige grunde er tvunget til at fraflytte en ejerbolig, fortsat kan have problemer med at sælge boligen i forbindelse med fraflytningen. En ophævelse af muligheden for fri lejefastsættelse i forbindelse med tidsbegrænset udlejning af ejerlejligheder og en- og tofamiliehuse vil derfor medføre en øget økonomisk belastning for disse boligejere. Der vil derfor i givet fald være risiko for, at det igangværende fald i antallet af tvangsauktioner vil høre op og muligvis endog blive afløst af en vis stigning.

Det foreslås på den baggrund at forlænge den periode, hvori der kan indgås tidsbegrænsede lejemål i ejerlejligheder samt i en- og tofamiliehuse, med 1 år, således at de gældende særregler bevarer deres gyldighed for alle tidsbegrænsede lejemål, der indgås