

Efter forslaget vil små ejendomme med 6 eller færre boliger fremover alene være omfattet af lejelovens bestemmelser. Dette betyder bl.a., at lejen for fremtiden vil blive fastsat efter det lejedes værdi.

Ved fastsættelse af det lejedes værdi skal der ifølge forslaget tages udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje i tilsvarende lejemål, omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser.

Ifølge de lejeoplysninger, der blev indhentet til Bygnings- og Boligregisteret i forbindelse med den 19. alm. vurdering var gennemsnitslejen i ejendomme med 6 eller færre boliger i 1991 320 kr. pr. m² mod 348 kr. pr. m². I de enkelte kommuner kan der være tale om større forskelle i den gennemsnitlige leje for store og små ejendomme.

Det bemærkes, at der her er tale om gennemsnit for samtlige ejendomme uden hensyn til de konkrete forhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, der ifølge forslaget skal indgå i fastsættelsen af det lejedes værdi. Forskelle i lejeniveauet mellem store og små ejendomme afspejler således ikke en tilsvarende forskel mellem sammenlignelige lejemål.

Alene af den grund forventes forslaget ikke på kort sigt at medføre øgede huslejer i de små ejendomme. Hertil kommer, at den foreslåede overgangsbestemmelse i § 4, stk. 10, vil medføre, at der ikke kan varsles lejestigning for lejemål i småejendomme i en to-årig periode efter lejemålets indgåelse eller efter seneste omkostningsbestemte lejevarsling. Endvidere er det praksis i boligretterne, at lejestigninger med henvisning til det lejedes værdi kun imødekommes, hvis det lejedes værdi overstiger den aktuelle leje med mere end 10-15 pct.

Det kan dog ikke afvises, at forslaget på længere sigt vil kunne give anledning til lejestigninger i visse af de små ejendomme og dermed merudgifter for det offentlige til individuel boligstøtte.

3. Det samlede lovforslag vil betyde en merindtægt på 5 mill. kr. i 1994. Forslaget skønnes at give merudgifter til boligstøtte fra 1995. Disse merudgifter vil dog blive næsten kompenseret af øgede skatteindtægter, jf. nedenstående oversigt.

Merudgifterne til individuel boligstøtte skønnes således at blive 28 mill. kr. i 1995, 62 mill. kr. i 1996, 95 mill. kr. i 1997 og 107 mill. kr. i 1998.

	1995	1996	1997	1998
Boligydelse i alt	30	59	87	98
- stat	23	44	65	73
- kommune	7	15	22	25
Boligsikring	-2	3	8	9
- stat	-1	1	3	4
- kommune	-1	2	5	5
Boligstøtte i alt	28	62	95	107
- stat	22	45	68	77
- kommune	6	17	27	30
Skatteprovenu	-27	-52	-75	-97
Samlede merudgifter	1	10	20	10

Sammen med øgede skatteindtægter på 27 mill. kr. i 1995, 52 mill. kr. i 1996, 75 mill. kr. i 1997 og 97 mill. kr. i 1998, betyder dette, at det samlede lejelovsforslag med nogen usikkerhed vil medføre offentlige merudgifter på 1 mill. kr. i 1995, 10 mill. kr. i 1996, 20 mill. kr. i 1997 og 10 mill. kr. i 1998.

De forøgede hensættelser til vedligeholdelse vil sammen med indførelsen af en råderet for lejerne og den opsætning af vandmålere, der må forventes på baggrund af den indførte mulighed for individuel måling og afregning af vandforbruget, medføre en forøget reparations-, vedligeholdelses- og forbedringsaktivitet. Som følge heraf skønnes det, at forslaget vil give anledning til en stigning i byggesektorens beskæftigelse på 4-500 mand i 1995 og omkring 200 mand i hvert af årene 1996 og 1997.

Miljømæssige bemærkninger

Forslaget om at overføre de faste udgifter i forbindelse med varmforsyning fra kollektivt forsyningsværk fra huslejen til varmeregnskabet skal ses i sammenhæng med regeringens bestræbelser på at fremme udviklingen af en grøn husleje, der gennem en synliggørelse af ressource- og energiforbruget i boligerne samt fjernelsen af barrierer for en hensigtsmæssig incitamentsstruktur understøtter udviklingen af en ressource- og energibesparende adfærd for samtlige lejere.

De i forbindelse med skattereformen indførte grønne afgifter sigter mod at fremme en sådan adfærd. Forudsætningen for at realisere dette mål i lejeboligsektoren er, at der skabes en tydelig sammenhæng mellem forbrug og betaling. De nugældende lejelovsregler om varmebetalingen skaber ikke den fornødne sikkerhed for, at samtlige variable varmeudgifter betales over varmeregnskabet. Der er derfor en risiko for, at en del af de variable brændselsudgifter betales over den boligstøtteberettigende husleje, hvorved sammenhængen mellem forbrug og betaling udviskes for boligstøttedagende lejere. Det nuværende regelsæt indebærer således en risiko