

I 1995 var de tilsvarende tal 380 kr. pr. m² og 550 kr. pr. m².

Det aftalte lejeniveau er højest

- i ejendomme ibrugtaget efter 1960,
- i hovedstadsregionens landkommuner og i provinsbyer med over 100.000 indbyggere og
- i store ejendomme med flere end 24 lejligheder.

I 1994 lå den aftalte leje i den enkelte ejendom i gennemsnit 60 pct. over det omkostningsbestemte lejeniveau. I 1995 var den gennemsnitlige forskel på den aftalte leje og den omkostningsbestemte leje tilsvarende godt 53 pct.

De største forskelle på den aftalte leje og den omkostningsbestemte leje findes i ejendomme med lave omkostningsbestemte huslejer, således at der med den aftalte leje sker en vis udjævning af det gennemsnitlige lejeniveau i den private udlejningssektor.

I 1995 blev 47 pct. af de genudlejede lejemål moderniseret i forbindelse med genudlejningen. Den gennemsnitlige aftalte leje i moderniserede lejemål med aftalt leje udgjorde 548 kr. pr. m² mod 553 kr. pr. m² i lejemål, der ikke er blevet moderniseret i forbindelse med genudlejningen.

Det bemærkes, at lejemål, der genudlejes uden umiddelbart forudgående modernisering, meget vel kan være blevet moderniseret tidligere.«

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Den foreslåede ændring af loven fastslår, at der også ved genudlejning som udgangspunkt gælder

princippet om beregnet leje. Er lejemålet ikke forbedret, fastsættes lejen således, at den alene dækker den omkostningsbestemte leje, dvs. de nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi. Er lejemålet forbedret, kan der ud over den omkostningsbestemte leje tillige oppebæres en leje, der dækker en beregnet forbedringsforhøjelse, dvs. først og fremmest den almindelige forbedringsforhøjelse efter lejelovens § 58, men også godtgørelse i forbindelse med kollektive varmforsyningsanlæg efter lejelovens § 61 samt eventuelle aftalte lejeforhøjelser efter lov om privat byfornyelse.

Dermed afbødes de ulemper i form af retsukkerhed og urimelig huslejeglidning, som Boligministeriets rapport har afdækket. Samtidig udgør den foreslåede lovændring et bidrag til forenkling af lejelovgivningen, idet der med forslaget indføres ensartet huslejefastsættelse for en ejendom som helhed – uanset udlejningstidspunktet.

Forslaget udgør principielt en præcisering af, hvad der oprindeligt blev forstået med bemeldte lovbestemmelse – jf. den oprindelige retspraksis, som først inden for de senere år er skredet til fordel for de generelle genudlejningsforhøjelser.

Til § 2

Loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 1996. For at forebygge fortolkningstvivel med hensyn til forståelse af ikrafttrædelsestidspunktet foreslås i denne forbindelse præciseret, at lovændringen omfatter lejeforhold, der begynder den 30. juni 1996 eller senere.