

derfor komme i den situation, at de ved lejens opsigelse af lejemålet ikke længere vil kunne opkræve den forudsatte leje. Dette vil ramme udlejere, der har afholdt udgifter, der er (måske ubetydeligt) mindre end den fastsatte beløbsgrænse, det vil ramme udlejere, der har afholdt udgifterne over en periode, der er længere end 2 år, og det vil ramme udlejere, der ikke kan løfte det skærpede bevisskrav.

Investeringer i forbedring af boliglejemål har en lang tidshorizont og afskrives typisk over 20 år. Det har afgørende betydning for investorerens beslutninger om at foretage investeringer i forbedring af boliglejemål, at de kan have tillid til, at lovgivningsmagten ikke pludselig trækker tæppet væk under allerede gennemførte investeringer. Hvis lovforslaget gennemføres med de foreslåede overgangsregler, vil det være vanskeligt fremover at overbevise investorerne om, at de trygt kan foretage langfristede investeringer i boliglejemål i tillid til gældende lovgivning.

De foreslåede overgangsregler kan kun karakteriseres som lovgivning med tilbagevirkende kraft og med ekspropriative virkninger for investorerne. Udlejerforeningen Danmark må tage kraftigt afstand fra en ikrafttrædelsesbestemmelse med så vidtrækkende konsekvenser for udlejere, der før lovforslagets fremsættelse har disponeret i tillid til gældende regler.

Udlejerforeningen Danmark finder det ejendommeligt, at boligministeren ikke har ladet sig inspirere af overgangsreglerne i forbindelse med indførelsen af særlige regler om lejefastsættelse i ejendomme med 6 beboelseslejemål eller færre. Disse overgangsregler indebar, at lejemål i småhuse, som inden de nye reglers ikrafttræden var moderniserede og gendudlejet efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, senere kunne gendudlejes til den leje, der

var gældende ved de nye bestemmelsers ikrafttræden.

#### *Forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder*

Udlejerforeningen Danmark kan tilslutte sig de foreslåede regler om forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder. Det har som anført i bemærkningerne stor betydning for investeringer i boliglejemål, at udlejer kender de økonomiske betingelser, før arbejderne påbegyndes.

Udlejerforeningen Danmark er imidlertid ikke enig i den optimistiske forventning, der gives udtryk for i bemærkningerne til lovforslaget, om en stigning i ombygningsaktiviteten. Lovforslaget løser nemlig ikke hovedproblemet i relation til sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder, som er, at huslejenævnene ikke godkender lejeniveauer, der er tilstrækkelige til at give en rimelig forrentning af den investerede kapital. I relation til indretning af taglejligheder er der det yderligere problem, at den omkostningsbestemte huslejefastsættelse indebærer, at ejendommens driftsudgifter skal fordeles på flere kvadrater, hvilket betyder, at lejen skal sættes ned for de øvrige beboelseslejemål i ejendommen.

Hvis sigtet med forslaget er, at der skal indrettes flere taglejligheder og ske sammenlægning af små 2-værelses lejligheder, er det helt andre midler, der skal til. En ændring kunne være, at der indføres fri lejefastsættelse i nyetablerede taglejligheder og sammenlagte lejligheder, og at nyindrettede taglejligheder fritages for at tælle med i det grundlag, budgetudgifterne fordeles på. En sådan løsning er allerede gennemført for erhvervslejemål, der konverteres til beboelse, jf. boligreguleringslovens § 15 a, stk. 5.

Med venlig hilsen

JESPER FRIISBERG

Direktør