

Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal, 4000 Roskilde

Vedrørende L 97

Henvendelse til Folketingets Boligudvalg

Med denne henvendelse ønsker Danmarks Lejerforeninger at gøre folketinget opmærksom på en uheldig og utilsigtet konsekvens af L 97 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen). Vi har kommenteret lovforslaget som led i høringsproceduren, men var på det tidspunkt ikke opmærksom herpå.

Forslag 32. Afskaffelse af trappelejeregulering og indførelse af nettopristalsregulering.

Forskellig form for pristalsregulering.

Indførelse af nettopristalsregulering sker efter lovforslaget på to forskellige måder:

I *regulerede lejemål med omkostningsbestemt leje* kan udlejeren bestemme, at der skal ske pristalsregulering af *visse poster* i den omkostningsbestemte leje. Det drejer sig om posterne renholdelse, administration og forsikring. I forvejen findes der en form for pristalsregulering af de beløb, der afsættes til vedligeholdelse. Skatter og afgifter kan ikke reguleres gennem pristal, da udlejer i forvejen har mulighed for at varsle huslejestigninger herfor uafhængigt af om han i øvrigt varsler stigning i den omkostningsbestemte husleje.

Derimod kan der ikke pristalsreguleres på posterne afkast og tillæg for forbedringer.

I de *såkaldte småhuslejemål* foreslås det, at udlejer og lejer kan aftale pristalsregulering af hele lejen som erstatning for den mulighed for trappelejeregulering, der bortfalder.

Småhuslejemål er lejemål i regulerede kommuner i ejendomme med færre end 7 lejemål.

Derved opstår der en skævhed i huslejudviklingen, hvor udlejere af småhuse favoriseres i forhold til udlejere af regulerede lejemål. Dette vil f.eks. medføre, at helt ens lejemål i samme ejendom kan få meget forskellige lejestigninger. Det vil blandt andet være tilfældet i de ejendomme, hvor lejlighederne er udstykket i ejerlejligheder. I sådanne ejendomme er nogle af lejlighederne ejet af restejendommens ejer og er aldrig blevet handlet. Andre lejligheder er blevet solgt som ejerlejligheder og har derfor status som småhuse.

I boliglejemål i uregulerede kommuner kan der pristalsreguleres på samme måde som i småhusene.

Eksempel på lejudvikling ^{Note 1)}

Leje kr pr måned

	Lejlighed med omkostningsbestemt leje.	Småhuslejlighed
År		
0	5.000	5.000
1	5.067	5.100
2	5.135	5.202
3	5.204	5.306
4	5.273	5.412
5	5.344	5.520

Stigning i pristal I procent: 2,00

Som det ses af ovenstående eksempel vil lejen for en småhuslejlighed efter 5 år få en lejestigning på 520 kr månedligt, mens lejeren for den omkostningsbestemte lejlighed kun vil stige med 344 kr om måneden.

Efter 6 år vil de to lejere have betalt henholdsvis 372.278 kr i leje (Omk-lejeren) og 378.487 (småhus-lejeren) – en forskel på godt 6.000 kr

Dette er urimeligt, og det er i strid med forudsætningerne for indførelse af de særlige regler for lejevarsling i småhuse i 1994. Dengang var hensigten udelukkende at lette de administrative byrder for udlejerne af småhuse, ikke at der skulle ske en særlig favorisering af disse udlejere på lejernes bekostning.

Ulovlig overleje i småhuse præmieres.

Eksemplet ovenfor er baseret på en forudsætning om, at lejen i småhuslejemålene er fastsat efter boligreguleringslovens bestemmelser. Det vil sige, at lejen skal dække ejendommens driftsomkostninger med tillæg af et beregnet forbedringstillæg.

Erfaringsmæssigt er dette dog kun sjældent tilfældet.

Meget ofte betaler lejerne en *ulovlig overleje*. Den ulovlige overleje er den del af lejen, der ikke skyldes ejendommens omkostninger og heller ikke er begrundet i reelle forbedringer i lejemålet.

Lejere i småhusejendomme er dårligere organiseret end lejere i ejendomme med omkostningsbestemt leje, blandt andet fordi der sjældent findes beboerrepræsentation i disse ejendomme. Dertil kommer, at der findes et stort antal småhuslejemål i mindre kommuner, hvor er sjældent findes lokale lejerforeninger.

Dette betyder, at lejerne i småhuse er dårligere beskyttede mod ulovlig overleje.

Når der med L97 indføres pristalsregulering, vil der også ske en pristalsregulering af den ulovlige overleje. Dette betyder, at loven vil virke som en præmiering af ulovlige forhold. En sådan præmiering kan samfundet ikke være tjent med.

Henvendelse til Danmarks Lejerforeninger vedr ovenstående kan ske til Jakob Lindberg, organisationssekretær (email: lindbergherfoelge@gmail.com / 24 81 86 94)

Med venlig hilsen,

Jakob Lindberg, organisationssekretær

Note 1)

Beregningsforudsætninger:

A) Den ikke-regulerbare del af lejen (afkast og forbedringstillæg) i en omkostningsbestemt lejlighed er sat til 33%, hvilket var resultatet ved boligministeriets sidste huslejeundersøgelse i 2002. Tallet i år 1 fremkommer derfor således: $((5000*0,67)*1,02)+(5000*0,33) = 5.067$

B) Det forudsættes af udlejeren i begge tilfælde udnytter muligheden for at varsle stigning for skatter og afgifter og at

disse stiger med samme takt som pristallet.

C) Det forudsættes at udlejeren af Omk-lejligheden varsler lejeforhøjelse hvert andet år og at Omk-lejen stiger med samme takt som pristallet.