

Lovforslag nr. L 271. Fremsat den 15. maj 1997 af Kim Behnke (FP), Tom Behnke (FP), Aage Brusgaard (FP), Jan Kørpe Christensen (FP), Niels Højland (FP), Annette Just (FP) og Johannes Sørensen (FP)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje og af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Fri lejefastsættelse ved genudlejning)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 837 af 20. september 1996, som ændret ved § 3 i lov nr. 1048 af 11. december 1996 og ved § 1 i lov nr. 230 af 2. april 1997, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Ved lejeaftalens indgåelse kan lejens størrelse frit aftales.«

Stk. 3-5 bliver herefter til stk. 4-6.

2. I § 53 indsættes efter stk. 8 som nyt stykke:

»Stk. 9. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler, som indgås den 1. juli 1997 eller senere.«

Stk. 9 bliver herefter stk. 10.

3. I § 53, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »6-8« til: »6-9«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 913 af 17.

oktober 1996, som ændret ved § 4 i lov nr. 1048 af 11. december 1996 og ved § 2 i lov nr. 230 af 2. april 1997, foretages følgende ændring:

1. § 5 affattes således:

»§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse kan lejens størrelse frit aftales.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af en aftale om regulering af lejen med bestemte beløb på bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.

Stk. 3. Lejen kan endvidere reguleres i henhold til §§ 50-52, § 58, § 60 og § 61 i lov om leje.

Stk. 4. Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1 eller 2 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.«

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 1997 og har virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. juli 1997 eller senere.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I de seneste mange år har skiftende regeringer erklæret, at nu skulle lejelovgivningen ændres gennemgribende. Der skulle forenkles, og det midlertidige, som i parentes bemærket har været midlertidigt siden midten af 1960'erne, skulle skrives sammen med det permanente. Frem for alt skulle den bastante regulering af lejen i det mindste gradvis afskaffes til fordel for en mere fri huslejeafståelse. Men intet, der bare går lidt i den retning, er sket.

Sidst regeringen forsøgte sig med en større reform i 1994, måtte den give op, og i stedet blev der nedsat en Lejelovskommission i den tro, at eksperterne kunne løse den politiske knude. Det kunne kommissionen selvfølgelig ikke. Forslag, der stritter i hver sin retning, er blevet resultatet.

Boligministeren træder vande, men har dog meldt ud, at der ikke bliver tale om nogen væsentlig afregulering af lejeafståelsen – snarere tværtimod.

Det er derfor på tide, at der bliver rettet op på disse forhold.

Siden 1939 har vi haft en reguleringslov med maksimalpriser på boligområdet. Ved boligforliget i 1966 var der flertal for at indføre et frit boligmarked. Lejen skulle over en otte års periode »normaliseres«, men heller ikke dette flertal kunne gennemføre planerne, fordi Socialdemokratiet hurtigt løb fra alle aftaler.

I stedet for blev der i midten af 1970'erne indført den omkostningsbestemte husleje som det endelige og afgørende skridt væk fra de intentioner om et mere frit lejemarked, som forliget fra 1966 repræsenterede.

Principperne fra 1970'erne er stort set bibeholdt frem til i dag, dog med en række stramninger, hvoraf den vigtigste er fra sidste år, hvor muligheden for at fastsætte lejen til det lejedes værdi ved genudlejning stort set blev afskaffet.

Hele denne stramme regulering har ødelagt og skævvredet boligmarkedet, forhindret den nødvendige mobilitet på arbejdsmarkedet og presset folk ind i den dyre almennyttige sektor. Samtidig er det de rigeste familier, der vinder i boliglotteriet og får de største og bedste boliger.

Reguleringen har også betydet, at den private udlejningsmasse fortsat er i relativ dårlig stand. Der har ganske simpelt ikke været råd til løbende at vedligeholde og til at gennemføre den nødvendige forbedring af boligerne. Derfor er det også nødvendigt at poste mange milliarder kroner ud til byfornyelse og forskellige andre støtteordninger. Det hænger ganske enkelt ikke sammen.

Fremskridtspartiet foreslår derfor nu, at der indføres fri huslejeafståelse ved genudlejning. Det vil ikke ramme de nuværende lejere og vil ikke have social slagside. Tværtimod vil det sikre øget konkurrence på boligmarkedet mellem udlejerne, som over en årrække vil komme lejerne til gode i form af lavere priser og højere kvalitet, end vi kender i dag. Dette gælder på andre områder, og det gælder også på boligmarkedet.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at lejens størrelse frit kan aftales i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Til nr. 2

Det foreslås, at reglerne vedrørende det lejedes værdi m.v. kan fraviges for lejeaftaler, der indgås den 1. juni 1997 eller senere. Det lejedes værdi som overgrænse for lejens størrelse foreslås således afskaffet.

Til nr. 3

Det foreslås, at lejeforhøjelser kan aftales i form af periodevise reguleringer med bestemte beløb eller efter nettoprisindekset. Reguleringen svarer til den regulering, som er fastsat for de ejendomme, som efter § 53 ligeledes er undtaget fra reglerne om det lejedes værdi.

Til § 2

Til nr. 1

Der foreslås en ændring af § 5, således at der ved

indgåelse af nye lejeaftaler frit kan aftales en leje. Lejen er således ikke begrænset hverken af den omkostningsbestemte leje eller af det lejedes værdi, men alene af, hvad parterne måtte aftale.

Det foreslås samtidig, at forhøjelser kan aftales i form af periodevise reguleringer med bestemte beløb eller efter nettoprisindekset. Reguleringen svarer til den regulering, som er fastsat for de ejendomme, som efter § 15 a ligeledes er undtaget fra lejefastsættelsesreglerne i boligreguleringsloven.

Herudover vil lejen kunne forhøjes som følge af stigende skatter og afgifter. Også udgifter til forbed-

ringer samt til gårdrydninger m.v. og til tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg kan lægges på lejen.

Endelig foreslås i lighed med de gældende bestemmelser i § 15 a, at huslejenævnet kan tage stilling til, om aftalen er rimelig i henhold til aftalelovens § 36.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 1997, samt at lejeaftaler, som indgås herefter, følger de foreslåede regler.

Skriftlig fremsættelse

Kim Behnke (FP):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om leje og af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Fri lejefastsættelse ved genudlejning).

(Lovforslag nr. L 271).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.