

f. eks. i høj grad påvirke lejeværdien af en stor og veludstyret lejlighed.

*Beliggenheden* i bestemte byområder af beboelseslejligheder vil vel i almindelighed kun være af særlig betydning, hvis der er væsentlig forskel i omgivelser, udsigt, adgang til offentlige trafikmidler o. s. v. Hertil kommer, at der i ældre kvarterer ofte vil være forskel på lejlighedens størrelse, kvalitet og udstyr fra kvarter til kvarter, og beliggenheden får derved indirekte betydning for niveauet. Det må tillægges betydelig vægt, om lejligheden er beliggende i kælderetage, i korridorejendomme eller i bag- og sidehuse, ligesom dens orientering i forhold til verdenshjørner, lys og luft må tages i betragtning.

Ejendommens *alder* har i sig selv en vis betydning for lejlighedernes værdi. Ejendommene forringes normalt ved slid og ælde, selv om der foretages normal vedligeholdelse. De boligsejendes krav til boliger ændres i tidens løb. Nye lejligheder vil normalt alt andet lige være mere eftertragtede end ældre. Dette gælder i almindelighed, selv om de ældre lejligheder er undergået moderniseringer og derigennem er gjort mere tidssvarende. Der vil endvidere ofte være en sådan sammenhæng mellem lejlighedens alder, udstyr og indretning, at ældre lejlighedens værdi som følge heraf er lavere end nyere lejlighedens. Ældre lejligheder vil dog ofte have en bedre beliggenhed end nye lejligheder, jfr. foran.

Afgørende for lejlighedens *kvalitet*, der også er et betydningsfuldt moment i bedømmelsen af en lejligheds værdi, er navnlig de ved opførelsen anvendte materialer og bygningsdele og den håndværksmæssige udførelse. Herudover må tillige tages i betragtning andre forhold, der er af betydning for lejlighedens brugsværdi, f. eks. god eller dårlig isolering mod fugt, kulde og træk, herunder dobbelte vinduer o. s. v.

*Udstyret* har i almindelighed væsentlig betydning for lejeværdien. Dette gælder navnlig lejlighedens opvarmnings- og badeforhold, fællesindretninger i ejendommen til supplerende af lejlighederne o. s. v., medens andre udstyrsgenstande, såsom el-komfur, køleskab, fælles antenneanlæg og nedstyrtningsskakt, er af lidt mere underordnet betydning. Af særlig betydning for en lejligheds værdi er, om den er forsynet med elementære installationer, såsom indlagt vand, afløb for spildevand, elektricitet eller eget w. c. i lejligheden.

Lejlighedens og ejendommens *almindelige tilstand* må også tages i betragtning ved vurderingen, men der bør i almindelighed ikke tages hensyn til en ringe vedligeholdelsesstandard, som må påregnes rettet op i forbindelse med normaliseringen af lejen.

Baggrunden for gennemførelse af lejeforhøjelser i den ældre boligmasse er bl. a. at skabe forudsætninger for øget vedligeholdelse, herunder til genopretning af forsømte ejendomme. Der vil derfor blive stillet forslag om sådanne ændringer i lov om leje, at en større andel af lejen skal afsættes til vedligeholdelsesformål, ligesom der vil blive søgt tillagt huslejenævnene øgede muligheder for at sikre, at påkrævede vedligeholdelsesarbejder bliver bragt til udførelse i takt med gennemførelsen af de lejeforhøjelser, der giver økonomisk mulighed herfor.

Ved vurderingen må hensyn tages til de mellem parterne i lejeforholdet aftalte *lejevilkår*. Af betydning er i denne forbindelse navnlig, hvem pligten til at vedligeholde lejligheden påhviler. I ældre ejendomme er der, hvor udlejer har vedligeholdelsespligten, pligt til at afsætte 10 pct. af lejen til hvidtning, maling og tapetsering af lejlighederne. Har lejer overtaget den indvendige vedligeholdelse, vil den vurderede lejeværdi i almindelighed skulle nedsættes med 10 pct. og med et noget større fradrag, hvor lejer har overtaget pligten til tillige at vedligeholde ejendommen. Af andre forhold af betydning for lejeværdiansættelsen kan nævnes størrelsen af forudbetalt leje, depositum og indskud m. v.

Hvad angår *eventuelle af lejerens betastede forbedringer* af det lejede, som har forøget dets brugsværdi, indeholder lovforslaget en bestemmelse om, at sådanne forbedringer ikke må indgå i værdiansættelsen. Lejligheden skal således vurderes, som om sådanne forbedringer ikke var udført, og man undgår herved, at lejeren skal betale lejeforhøjelse som følge af forbedringer, han selv har betalt. Fra flytter lejer uden at fjerne forbedringerne, vil udlejer med huslejenævnets godkendelse kunne opnå lejeforhøjelse hos den nye lejer i forhold til den øgede brugsværdi efter samme regler, som hvis forbedringerne var foretaget af udlejer. Det forudsættes herved, at huslejenævnet kun godkender en sådan forhøjelse, at den samlede leje efter normaliseringens afslutning kan anses for rimelig for den således forbedrede lejlighed.

Ved vurdering af hus eller husrum, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, f. eks. erhvervsdrift, skal ansættelse af lejeværdien efter forslaget tage sit udgangspunkt i, hvilken leje der må antages at ville gælde for lejligheden eller lokalerne i forhold til lejeniveauet for gode, nye husrum af den pågældende art med samme beliggenhed på et marked, hvor der var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af den pågældende art. Ved vurderingen må en række af de foran anførte synspunkter lægges