

passende størrelse og standard i det nye almennyttige byggeri.

Boligsikringsydelsen søges ved indtægtsfremgang afstemt således, at boligsikringsmodtageren er interesseret i at øge sin indtægt.

Endvidere tilrettelægges ordningen således, at husstande med uændret realbruttoindkomst under et stigende prisniveau i princippet kan opretholde uændret nettorealindkomst efter fradrag af huslejen.

Ved boligsikringens beregning skal tages hensyn til antallet af børn. Boligsikring skal kunne ydes, når lejen overstiger 20 pct. af indkomsten. Den aftrappes gradvist ved indtægtsfremgang.

Den nærmere udformning af reglerne må ske under hensyntagen til resultatet af det udvalgsarbejde, der udføres i henhold til folketingsbeslutning af 1. marts 1973 om samordning af skatter og sociale ydelser samt — for pensionisternes vedkommende — udvalgsarbejdet vedrørende en pensionsreform.

9. For *ejerboligernes* vedkommende gennemføres der ved ændringer i beskatningsreglerne sådanne forhold, at der tilvejebringes en ordning, der er socialt afbalanceret i forhold til udlejningsboligerne.

Der henvises herom til finansministerens forslag til ændring af ligningsloven.

#### *Lovforslag i folketingsperioden 1972-73 og 1973-74.*

10. Af de lovforslag, der er fornødne for at gennemføre love i overensstemmelse med retningslinierne, agter regeringen i folketingsåret 1972/73 at fremsætte:

Forslag til ændring af lov om leje og til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Forslag til ændring af ligningsloven.

Forslag til ændring af lov om boligbyggeri.

Forslag til lov om udligningsbidrag.

De øvrige fornødne lovforslag agtes fremsat i begyndelsen af folketingssamlingen 1973/74.

#### *Ændringerne i lov om leje.*

11. Forslaget til lov om ændring af lov om leje tager sigte på lovændringer med udgangspunkt i den principskitse af 30. november 1972, som grund-ejernes og lejernes landsorganisationer er nået til enighed om.

Forslaget indeholder følgende *hovedændringer*:

1°. Huslejenævne, der har afgjort spørgsmål om husleje og vedligeholdelse i kommuner med huslejekontrol, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og boligretterne afløses af kommunale bolignævn. Bolignævnets afgørelse kan indbringes for ankenævn.

2°. Der indføres permanent opsigelsesbeskyttelse.

3°. Lejere i udlejningsejendomme med mere end 24 lejligheder får bytteret.

4°. Lejere i udlejningsejendomme med mere end 24 lejligheder får medbestemmelsesret.

5°. Fremtidige varmeregnskaber skal kun omfatte brændselsforbrug.

6°. Efterlevende husstandsmedlemmers adgang til at indtræde i lejemålet forbedres.

7°. Der gennemføres en omkostningsbestemt leje i beboelseslejemål, jfr. nærmere nedenfor.

Lovforslaget fraviger principskitsen ved fastsættelse af den afkastningsfaktor, der indgår i leje-beregningen med henblik på forrentningen af kapitalen i ejendommen, og som i skitsen er foreslået at skulle udgøre 7-8 pct. af ejendomsværdien. I lovforslaget er den ansat til 8 pct., hvoraf 2 pct. tilfalder det offentlige. Indtil 1. april 1975 udgør den dog 7 pct. hvoraf 1. pct. tilfalder det offentlige.

12. Om lovforslagets regler om *lejefastsættelsen* bemærkes:

Efter forslaget gennemføres en *omkostningsbestemt husleje* i de ældre private beboelsesejendomme, således at lejerne skal betale de nødvendige løbende driftsudgifter samt en passende afkastning af ejendommens værdi.

Lejen skal dække de løbende driftsudgifter af enhver art og endvidere give en rimelig afkastning af ejendommens værdi.

Denne afkastning fastsættes til 8 pct. (7 pct.) af ejendomsværdien ved den offentlige vurdering uden hensyntagen til prioritetsforholdene i den enkelte ejendom. Det er følgelig uden betydning for lejens størrelse, om ejendommen er uprioriteret, eller den er belånt mest muligt, og hvorledes lånevilkårene er.

Når afkastningsfaktoren beregnes ud fra en objektiv målestok for ejendommens værdi, gøres lejens størrelse ikke afhængig af tidspunktet for nuværende ejers overtagelse og den pris, han har betalt.

I ordningen indgår, at lejerne skal betale en leje, der kan dække de nødvendige løbende driftsudgifter, f. eks. til skatter, renholdelse, vedligeholdelse etc., og lejerne skal gennem bestemmelser om beboerdemokrati kunne følge udgifterne og øve indflydelse på kvaliteten af den service, der ydes i ejendommen, mod at betale, hvad det koster.

Herudover skal lejen som nævnt dække en rimelig afkastning af den værdi, som ejendommen repræsenterer. Afkastningen i den enkelte ejendom skal ikke i almindelighed kunne diskuteres mellem udlejer og beboerne. Den bygger på objektive kriterier.

#### *Forslagets forventede virkninger på huslejen.*

13. Den økonomiske betydning for lejeudviklin-