

således vil få den fordel, som lejerne hidtil har haft ved en fastlåst leje. Fordelen svarer til, at en ejer af en udlejningsejendom, ligesom en parcelhusejer, kan påregne, at konjunkturgevinsten tilfalder ham. Ved forslaget om et udligningsbidrag sikres samfundet dog  $\frac{1}{4}$  heraf.

Det må dog erindres, at højere huslejer, der ikke modsvares af øgede udgifter på ejendommen, vil forøge udlejerens skattepligtige indkomst og dermed i væsentlig grad indgå til det offentlige som indkomstskat.

Det spørgsmål kan rejses, om ikke en omkostningsbestemt leje, der indebærer lejeforhøjelse, i sig selv kan medvirke til at forhøje ejendomsvurderingen i takt med lejestigningerne.

Så længe lejen ligger under markedslejen, vil dette være tilfældet. Den lejeindtægt, ejendommen kan give, er en væsentlig faktor, når ejendommene om sættes og dermed også for værdiansættelsen.

Lejen i nybyggeriet sætter en grænse for, hvor højt lejen kan sættes under hensyn til lejlighedernes brugsværdi i forhold til nye lejligheder. Lejen vil ikke kunne forhøjes ud over, hvad tilsvarende lejligheder kan lejes til (markedslejen).

Resultatet vil blive, at ejendomsvurderingen vil stige længst i den bedste del af den gamle boligmasse, hvor udligningsproblematikken er størst.

Udviklingen vil dog være langsom. I første omgang vil afkastningsfaktoren blive beregnet i forhold til 15. almindelige vurdering (1973-vurderingen) der ikke for udlejningsejendomme ventes at komme til at ligge væsentligt over 14. almindelige vurdering.

Også andre faktorer vil påvirke udviklingen, ikke mindst renteniveaet. Regeringen har derfor valgt ikke at lade udviklingen ske automatisk.

Forslaget om beregningen af kapitalafkastet (og udligningsbidraget) går derfor ud på, at dette skal udgøre henholdsvis 8 (og 2) pct. af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering. I lovforslaget er indsat en revisionsbestemmelse, hvorefter loven skal tages op til revision i forbindelse med 16. almindelige vurdering, således at der på baggrund af udviklingen kan fastsættes en kapitaliseringsfaktor og et udligningsbidrag i forhold til ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering.

#### *Andre ændringer.*

20. Ud over de ændringer, der er omfattet af forligsskitsen, indeholder lovforslaget enkelte andre nye bestemmelser.

Således foreslås det, at en udlejer ikke kan hæve lejeaftalen som følge af manglende lejebetaling, når lejeren efter påkrav har berigtiget restancen.

Endvidere foreslås nye regler for virksomheder som mellemmand.

Vedrørende de økonomiske forhold bemærkes, at afskaffelse af boligretterne vil aflaste domstolene, men at indførelse af ankenævn vil kræve afholdelse af statsudgifter til nævnene og til disses sekretariater. Det skønnes dog, at disse udgifter ikke vil overstige bespareelserne ved afskaffelse af boligretter. Indførelse af bolignævn vil være en administrativ byrde for kommunerne. Det må dog herved erindres, at navnlig de store kommuner i forvejen har huslejenævn, som samtidig foreslås nedlagt.

Om enkeltheder i forslaget henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

Det bemærkes i øvrigt, at parallelteksterne ikke er optaget som bilag til lovforslaget. Dette er teknisk vanskeligt, fordi en række bestemmelser er overført fra lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

Til nr. 1.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2.

Ændringen er en følge af den i nr. 6 indførte principielle uopsigelighed.

Til nr. 3-5.

Ændringerne er en følge af afskaffelse af boligretterne.

Til nr. 6 og 7.

Efter gældende lovgivning findes det principielle opsigelsesforbud i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. I, men den enkelte kommunalbestyrelse kan ophæve disse bestemmelser, således at lejeren i stedet er uopsigelig i perioder på 3 år for beboelseslejere og 5 år for erhvervslejere.

I overensstemmelse med parternes aftale i principskitsen foreslås det, at opsigelsesbeskyttelsen bliver permanent og gældende for hele landet.

Til nr. 8 og 9.

Adgangen til at opsiges en lejer, der ikke vil betale lejeforhøjelse som følge af en forbedring, foreslås ophævet, idet det foreslås henskuadt til bolignævnet at tage stilling til lejeforhøjelser som følge af forbedringer, hvis parterne ikke er enige. Lejeren vil i så fald være nødt til at betale den lejeforhøjelse, der godkendes af nævnet.

Til nr. 10.

Forslaget er en konsekvens af ophævelsen af boligretterne.

Til nr. 11.

Forslaget er en følge af indførelse af bolignævn.