

frem sættes samtidig over for samtlige lejere i en ejendom.

Hvis mindst 25 pct. af lejerne protesterer mod lejeforhøjelsen, skal ejeren indbringe sagen for bolignævnet.

Hvis der i ejendommen er indført beboerdemokrati jfr. punkt 6, skal ejeren, når han fremsætter forslaget om forhøjelse, følge de i punkt 6 omhandlede regler.

4. Beregningsgrundlaget for lejefastsættelsen.

Grundejernens udgangspunkt har været, at gældende leje i den ældre boligmasse er for lav i forhold til udgifterne ved driften af ejendommen, og at der derfor bør være adgang til årlige lejeforhøjelser, indtil balancepunktet er nået.

Lejernes udgangspunkt har været, at en imødekommelse af dette standpunkt betinger en omkostningsbestemt leje, der dækker de nødvendige driftsudgifter til sikring af en forsvarlig drift.

Der er derfor enighed om at foreslå, at den aktuelle leje skal give dækning for de løbende udgifter af enhver art såsom:

Ejendomsskatter m. v.
 Forsikringer.
 Renholdelse m. v.
 Gårdmand, vicevært og varmemester.
 Trappevask.
 Skorstensfejning.
 Renovation.
 El og gas.
 Vedligeholdelse.
 Fornyelse af tekniske installationer.
 Administration.
 Engangsbidrag til det offentlige.
 (udlignes dog over et passende åremål — 10-15 år incl. forrentning).

De vejledende satser med hensyn til de omhandlede driftsudgifter samt henlæggelse til fornyelser og til administration findes i reglerne for almennyttige boligselskaber.

Endvidere skal der i lejeværegningen indregnes en rimelig afkastning af ejendommens værdi. Denne afkastning fastsættes uden hensyntagen til prioritetsforholdene i den enkelte ejendom, dog således at det bliver uden betydning for lejens størrelse, om ejendommen er uprioriteret, eller om ejendommen er belånt mest muligt.

Afkastningsfaktoren beregnes ud fra en objektiv målestok for ejendommens værdi,

således at lejens størrelse ikke er afhængig af tidspunktet for nuværende ejeres overtagelse og den pris, han har betalt.

Det foreliggende brugbare grundlag synes at være ejendomsværdien, således som den er ansat af myndighederne.

Ved at benytte et sådant udgangspunkt vil lejen for visse ejendomme specielt dårlige ejendomme, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, kunne blive for høj.

Derfor bør der indarbejdes en ventil, der sikrer, at den omkostningsbestemte leje ikke kan kræves, hvis lejen ikke står i et rimeligt forhold til det lejedes brugsværdi (standard og udstyr). Dette problem afgøres af nævnene med rekurs til domstolene, idet der dog udarbejdes supplerende direktiver.

Fordelingen af lejen på ejendommens lejligheder og lokaler (erhvervslejemål) må foretages efter disses indbyrdes brugsværdi.

Afkastningsfaktoren er foreløbig anslået til 7-8 pct. Dog vil en graduering være nødvendig bl. a. under hensyn til ejendommens opførelsesår, eller såfremt der inden for de sidste år er foretaget en større modernisering.

5. Bytteret.

En lejer af en beboelseslejlighed har ret til at bytte lejlighed med en anden lejer på følgende betingelser:

at lejereren har beboet lejligheden i 3 år, at ejendommen har mere end 24 lejemål, at ingen af lejlighederne bliver overbefolkede, dvs. den indflyttede lejers husstand må ikke være større end værelsesantallet, at ejendommen ikke er opdelt i ejerlejligheder, eller der påhviler lejlighederne særlige forpligtelser (genhusning, stiftelse o. lign.), at ejeren ikke har rimelig grund til at modsætte sig bytning.

Nævnene afgør tvistigheder med rekurs til domstolene.

(Det er forudsat, at bytteret også gennemføres i de almennyttige boligselskaber).

6. Beboerdemokrati.

Såfremt et flertal af lejerne i en ejendom med mindst 24 lejemål på et beboermøde — hvortil samtlige lejere og udlejereren eller