

1972, som grundejernes og lejernes landsorganisationer er nået til enighed om.

Forslaget indeholder følgende *hovedændringer*:

1. Huslejenævnene, 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 legeberegningen 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 en-