

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 omsættes 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 renteniveauet. 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 besparelserne 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.“

Boligudvalget nåede ikke at tilendebringe behandlingen af forslagene inden folketingsårets udløb.