

### Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget blev fremsat i folketinget den 17. maj 1973 som lovforslag nr. 232 i folketingsåret 1972-73, samtidig med fremsættelse af forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (F. 233) og forslag til lov om et udligningsbidrag til staten af visse ejendomme (F. 234).

Efter 1. behandling har boligudvalgets flertal (Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer og boligudvalget) i udvalgets beretning af 15. juni 1973 anbefalet, at boligministeren genfremsætter disse lovforslag efter følgende retningslinier:

*Ændring af lov om leje og af lov om midlertidig regulering af boligforholdene* søges gennemført efter principperne i lovforslagene af 17. maj 1973 (F. 232 og F. 233). Princippet om omkostningsbestemt leje gennemføres således, at afkastningsfaktoren — afkastningen af den kapital, der er investeret i ejendommen — fra 1. april 1974 fastsættes til 7, fra 1. april 1975 til højest 7½ og fra 1. april 1976 til højest 8 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Lejen fastsættes således efter en afkastning, hvis størrelse er afhængig af ejendomsværdien for pågældende ejendom og de faktiske øvrige udgifter, der skal afholdes i den enkelte ejendom. De lejeforhøjelser, der følger heraf, bliver derved individuelle, afpasset efter den enkelte ejendoms forhold.

*Forslag til lov om et udligningsbidrag* (F. 234) søges gennemført således, at der i det private udlejningsbyggeri indføres et udligningsbidrag til det offentlige i finansåret 1974-75 på 1 pct., i finansåret 1975-76 1½ pct. og derefter 2 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Bidraget afholdes af udlejer og kan ikke pålignes lejer.

Når disse regler er gennemført pr. 1. april 1974, foretager boligministeren en undersøgelse af virkningerne heraf, hvorefter parterne i enighed tager stilling til, om forhøjelse af afkastningsfaktor og udligningsbidrag pr. 1. april 1974 og 1976 skal gennemføres. Det er afgørende, at disse forhøjelser ikke må medføre generelle huslejeforhøjelser.

Herefter er der på initiativ fra boligministeriet indledt nye forhandlinger mellem Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation for at søge at afstemme den mellem de to organisationer indgåede forligsskitse om lejelovgivningen efter de ønsker om ændringer, som folketingsbehandlingen af forslagene af 17. maj 1973 kunne give anledning til. Der er af boligministeriet navnlig peget på følgende forhold:

a) Nedsættelse af lejlighedsantallet i de ejendom-

me, hvis beboere bør have bytteret og beboerdemokrati,

b) en afklaring af, hvorvidt reglerne om omkostningsbestemt leje bør gælde i hele landet,

c) spørgsmålet om ændring af de processuelle regler.

Parterne kunne i disse forhandlinger inddrage andre spørgsmål.

De forhandlinger, der derefter er ført, har imidlertid ikke kunne resultere i fælles forslag til ændringer af skitsen, fordi Grundejernes Landsforbund har den opfattelse, at bl. a. fremsættelse af forslaget til lov om et udlejningsbidrag til det offentlige har fjernet forudsætningerne for forbundets tiltræden af forligsskitzen, og at landsforbundet på denne baggrund betragter et videre arbejde med henblik på at opnå et forhandlingsresultat som formålsløst, jfr. beretning af 22. oktober 1973 om forløbet af de førte forhandlinger, der er optrykt som bilag 3.

Lovforslaget genfremsættes herefter med et indhold, der i realiteten svarer til lovforslaget af 17. maj 1973 med de i boligudvalgets beretning af 15. juni 1973 omtalte ændringer, samt en række ændringer af mere redaktionel karakter, jfr. dog nedenfor om de processuelle regler.

Forslaget til ændring af lov om leje omfatter herefter følgende hovedpunkter.

1. Der indføres permanent opsigelsesbeskyttelse i hele landet.

2. Der åbnes mulighed for beboerdemokrati og bytteret for lejere i større ejendomme i hele landet. I disse ejendomme indrømmes der lejernes flertal forkøbsret på andelsbasis.

3. Der gennemføres ensartede regler for varmeregnskaber i hele landet.

4. Efterlevende husstandsmedlemmer får lettere adgang til at indtræde i lejemålet.

5. Reglerne for mellemmandsvirksomhed forenkles.

6. Principperne for lejefastsættelse og lejeforhøjelse i de såkladte frie områder, skal gælde for erhvervslejemål i hele landet.

7. De mellem Grundejernes og lejernes organisationer aftalte principper for lejefastsættelse og lejeforhøjelse kommer til anvendelse på beboelseslejemål overalt i landet.

8. Der indføres bolignavn til afgørelse af tvistigheder mellem udlejer og lejer med hensyn til leje, lejevilkår, vedligeholdelse og forbedringer.

Forslaget af maj 1973 om indførelse af bolignavn i hele landet til afgørelse af alle tvistigheder mellem udlejer og lejer med rekurs til landsretten er således