

forladt til fordel for et system, hvorefter de lokale boligretter opretholdes over hele landet, mens bolignavn anvendes til at tage stilling til spørgsmål om leje og vedligeholdelse med rekurs til boligretten.

Baggrunden herfor må navnlig søges i, at man har fundet det rimeligt at undlade at fremsætte forslag om en videregående reform af forbrugerbeskyttelsen på dette enkelte område på indeværende tidspunkt, hvor der arbejdes med mere almindelige regler om forbrugerklagenavn, hvorved der skal etableres en hurtig, billig og juridisk betryggende behandling af forbrugersager vedrørende varer og arbejds- og tjenesteydelser og med ændring af retsplejeloven, hvor der agtes indført en mere forenklet retsbehandling af forbrugersager med henblik på nedbringelse af omkostningerne.

Lejen i beboelseslejemål. Hovedprincippet er, at lejen og lejeforhøjelser også i beboelseslejemål vil kunne aftales mellem parterne, idet den hidtidige nødvendige huslejenævnsgodkendelse af lejens størrelse foreslås ophævet. Det offentlige — nemlig de foreslåede bolignavn, og domstolene skal kun tage stilling, hvis en af parterne i lejeforholdet begærer det.

De regler, hvorefter bolignavn og domstole skal afgøre lejens rimelige størrelse efter en af parternes begæring, svarer til de regler om den omkostningsbestemte leje, der var indeholdt i lejelovsforslaget af 17. maj 1973 (F. 232).

Efter forslaget må lejen i beboelseslejemål ikke overstige det beløb, der er nødvendigt til at dække driftsudgifterne. Kapitaludgifterne i nye ejendomme skal ansættes til det beløb, der svarer til en passende forrentning af de rimelige opførelsesudgifter. I ældre ejendomme fastsættes afkastningen til en bestemt procentdel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme. Adgangen til at kræve lejeforhøjelse beror således på, om lejen er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne og hvad angår afkastningen, der skal indgå i driftsbudgettet, fastsættes denne, når lejeforhøjelse varsles

inden 1/4 1975 til 7 pct. af ejendomsværdien

1/4 1975-31/3 1976 til 7 ½ pct. af ejendomsværdien.

Efter 31/3 1976 til 8 pct. af ejendomsværdien.

Selv om ejendomsbudgettet udviser behov for lejeforhøjelse efter denne regel, kan kravet om lejeforhøjelse i det konkrete tilfælde tilsidesættes, hvis lejeren efter den krævede forhøjelse vil ligge væsentligt højere end almindeligt gældende leje for tilsvarende lejemål.

Endvidere kan den beskrevne forhøjelse af forrentningsprocenten pr. 1. april 1975 og 1. april 1976 sættes ud af kraft af boligministeren med tilslutning

af folketingets boligudvalg, såfremt det efter en undersøgelse af virkningerne af de regler, der er gennemført pr. 1. april 1974, skønnes, at forhøjelserne vil medføre urimelige generelle huslejeforhøjelser.

Virkningerne af gennemførelsen af princippet om den omkostningsbestemte leje og af det fremsatte forslag til lov om et udlejningsbidrag er beregnet for en række udlejningsejendomme.

For 45 ejendomme i København og Frederiksberg kommuner er virkningerne således belyst ud fra følgende forudsætninger:

Som beregningsgrundlag er anvendt ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. Endvidere er anvendt gældende leje med tillæg af den lejeforhøjelse, der er varslet til ikrafttræden pr. 1. april 1974 (sidste rate af normaliseringsforhøjelserne). I beregningerne er det endvidere forudsat, at bindingspligten af fremtidig leje i Grundejernes Investeringsfond ophæves fra nævnte dato, således at hele lejen kan indgå i ejendommens driftsbudget. Til dækning af driftsudgifter er afsat samme beløb, som er oplyst anvendt i seneste regnskabsår.

På grundlag heraf er det beregnet, at nedennævnte lejeforhøjelse er nødvendig for at driftsregnskabet med de givne forudsætninger kan balancere ved forrentningsprocenter på 7, 7½ og 8 pct. af ejendomsværdien.

Nødvendig lejeforhøjelse pr. m².

	Forrentningsprocent		
	7 (1974)	7½ (1975)	8 (1976)
Ejendomme opført: før 1920			
ringere beligg. eller ud- styr	0	0	1
bedre beligg. eller udstyr	1 +	2 +	1
1920-50	0	1 +	2
efter 1950	0	0	1
Totalgennemsnit	0	0	3

Udlejningsbidraget udgør i de pågældende ejendomme:

Kr. pr. m ²	1974-75	1975-76	1976-77
- - -	2,— +	1,— +	1,—
- - -	3,— +	1,50 +	1,50
- - -	5,— +	2,50 +	2,50
- - -	6,— +	3,— +	3,—
Ialt i gennemsnit	4,— +	2,— +	2,—