

Opstillingen viser, at udlejningsbidraget i det væsentlige dækkes af gældende leje, når udlejerens bindingspligt ophæves.

De lejeforhøjelser, der herudover er fornødne for at dække stigninger i driftsudgifterne og i det hele at sikre en forsvarlig og rimelig drift er ikke beregnede.

Dette lader sig også vanskeligt gøre, fordi forholdene vil variere stærkt fra ejendom til ejendom og i øvrigt også bero på lejernes ønsker og krav til standarden af den service, som udlejerens skal yde og som lejerne skal betale for. Afgørende herfor bliver således også, hvorledes beboerne gennem de foreslåede regler om beboermedbestemmelsesret vil øve indflydelse på ejendommens drift og dermed på lejens størrelse. I princippet vil imidlertid de lejeforhøjelser, som ordningen giver mulighed for, være beløb, der anvendes til ejendommens drift og således kommer beboerne til gode.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1-7.

Forslagene svarer til nr. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11 og 12 i F. 232.

Til nr. 8.

Forslaget er en konsekvens af indførelse af nye regler for lejefastsættelse.

Til nr. 9.

Forslagene svarer til nr. 17 i F 232.

Til nr. 10 og 11.

ad § 34 a.

Reglerne vedrører lejefastsættelsen og svarer til lejelovsforlaget af 17. maj 1973, jfr. de indledende bemærkninger.

Det fastsættes heri, at lejen for en ny ejendom ikke må overstige et beløb, der kan dække de nødvendige driftsudgifter og en passende forrentning af de rimelige opførelsesudgifter. Herved forstås en forrentning af egen og fremmed kapital i ejendommen, svarende til det normale niveau for realkreditlån på udlejningstidspunktet.

I forslaget stk. 4 fastsættes det, at lejerne i en ejendom skal bo under ensartede lejevilkår.

ad § 34 c.

Forslaget vedrører adgangen til lejeforhøjelse, når lejen ikke er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne, jfr. de indledende bemærkninger.

Efter forslaget overlades det i første række til parterne selv at aftale lejeforhøjelsen. Kun hvis der

ikke opnås enighed, skal det offentlige (bolignavn — domstolene) tage stilling hertil.

Proceduren er den, at udlejer skal varsle lejeforhøjelsen samtidigt overfor samtlige lejere, hvis leje ønskes forhøjet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan dette dog først ske efter en forhandling med beboerrepræsentanterne.

Såfremt mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne protesterer mod lejeforhøjelsen, skal *udlejer* forelægge sagen for bolig-nævnet, der da tager stilling til lejeforhøjelsen.

Såfremt færre lejere protesterer, har udlejer ikke pligt til at indbringe sagen for bolignævnet, men enhver af lejerne vil kunne indbringe sagen.

Lejeforhøjelser skal fordeles i forhold til lejemåle-nes indbyrdes værdi. Har lejligheder samme brugs-værdi, skal forhøjelsen forlods pålægges de lejemål, hvis leje er lavest.

Til nr. 12-13, 15-19.

Ændringerne er konsekvenser af indførelse af bolignavn.

Til nr. 14.

Forslagene indeholder de regler om lejeforhøjelse, der ønskes gennemført for erhvervslejemål overalt i landet og for forbedringer også i beboelseslejemål.

Forslaget herom går ud på følgende:

Lejefastsættelsen ved lejemålets indgåelse er fri. Dette gælder såvel ved udlejning af nybyggede lej-ligheder og lokaler som ved genudlejning. Reglen om, at lejerens kan kræve en urimelig leje nedsat ved boligretten opretholdes.

I løbende lejemål kan udlejerens forhøje lejen, når denne er for lav i forhold til det lejedes brugsværdi eller efter gennemførelse af forbedringer af det leje-de.

Forslagene herom svarer i det væsentlige til de hidtil gældende regler i de såkaldte frie områder. Dog skal udlejerens ikke kunne kræve lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation, før spørgs-målet har været forhandlet med denne. De gæl-dende regler om, at lejeforhøjelse til justering af lejen kan kræves hvert 3. år i beboelseslejemål og hvert 5. år i erhvervslejemål foreslås ændret således, at forhøjelsen kan kræves til et hvilket som helst tidspunkt, når der er gået 2 år, resten fra sidste for-højelse eller fra lejemålets indgåelse. Herved vil udlejerens kunne vælge, om han vil rejse kravet sam-tidigt overfor sine lejere.

Til nr. 20-23 og 25-26.

Forslaget svarer i det væsentlige til nr. 23, 28-34 i F 232.