

1. Kapitalafkast 7 pct. <sup>1)</sup> af 1.000.000 kr.	70.000 kr.
2. Opretning 1 pct. af 1.000.000 kr. . . . .	10.000 -
3. Løbende driftsudgifter (specificeres)	19.000 -
	99.000 kr.
4. Vedligeholdelse: (1/3 af 99.000 kr.)	
indvendig (lejelov § 32) 10 pct. af lejen	13.200 kr.
udvendig, 15 pct. af lejen . . . . .	19.800 -
I alt omkostningsbestemt leje . . . . .	132.000 kr.

<sup>1)</sup> 6½ pct., hvis budgettet skal være grundlag for lejeforhøjelse, der varsles til ikrafttræden inden 1. april 1976.

Virkningen af gennemførelsen af de nævnte principper for lejefastsættelsen er søgt belyst ved et materiale på 45 beboelsesejendomme i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Som beregningsgrundlag er anvendt ejendomsværdier ved 15. alm. vurdering. Endvidere er anvendt gældende leje pr. 1. april 1974. 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, idet der dog til vedligeholdelse hensættes mindst 10 pct. af lejen i ejendomme, der er opført efter 1950, og mindst 15 pct. af lejen i ældre ejendomme.

Til forbedringer, opretninger, isolering m.v. afsættes 1 pct. af ejendomsværdien efter 15. almindelige vurdering. I lejen indgår til forrentning 6½ pct. af ejendomsværdien det første år og derefter 7 pct.

I nedenstående oversigt er de heraf følgende fornødne samlede lejeforhøjelser pr. 1. april 1975 og 1. april 1976 beregnet for de nævnte ejendomme.

Opførelsesår	Nødvendige lejeforhøjelser i alt	
	Pct. af lejen	Kr. pr. m <sup>2</sup>
Før 1920, ringere standard . .	8	3,00
Før 1920, bedre standard . . .	13	6,00
1920-1950 . . . . .	5	3,00
Efter 1950 . . . . .	3	2,00

Det må påregnes, at lejeforhøjelserne fordeles med omkring halvdelen hvert af de 2 år.

De merindtægter, 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 fra ejendom til ejendom og i øvrigt

også bero på lejernes ønsker og krav til standarden af den service, som udlejerer skal yde, og som lejerne skal betale for. Afgørende herfor bliver således også, hvorledes beboerne gennem de forslåede 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.

Lovforslagets gennemførelse har ikke direkte statsfinancielle konsekvenser. Lejeforhøjelser, der gennemføres, vil påvirke boligsikringsudgiften. En undersøgelse pr. 1. oktober 1974 i Ålborg kommune har vist, at boligsikringsydelsen i gennemsnit forøges med 25-30 pct. af en given lejeforhøjelse. Frigivelse af midler fra Grundejernes Investeringsfond til forbedringer vil skabe øget beskatningsgrundlag. For kommunerne vil lovforslagets gennemførelse betyde en vis lettelse af de administrative opgaver fra huslejenævn og boligansvingsudvalg.

#### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Da der i lov om leje foreslås en almindelig opsigelsesbeskyttelse af lejere, jfr. forslag til ændring af § 12 i lov om leje, foreslås kap. I ophævet.

Til nr. 2.

Bestemmelsen vedrører gyldighedsområdet for reglerne om lejeregulering i lovens kap. II. Kommuner med færre end 20.000 indbyggere omfattes kun af reglerne, hvis kommunalbestyrelsen beslutter dette. Større kommuner, der har huslejeregulering pr. 31. marts 1975 omfattes af reglerne, medmindre kommunalbestyrelsen beslutter, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Reglerne i kapitlet skal efter forslaget kun gælde for lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, dog gælder reglerne ikke for lejemål om møblerede lejligheder eller enkeltværelser til beboelse.

Rene erhvervslejemål omfattes således ikke af disse regler, men alene af reglerne i lov om leje.

Kombinerede lejemål, dvs. erhverv og beboelse omfattes derimod i deres helhed af reglerne.

Til nr. 3-4.

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 5.

ad § 9.

Reglerne vedrører lejefastsættelsen.

Det fastsættes heri, at lejen for en ny ejendom