

[Boligministeren.]

forrentning og afskrivning af den kapital, der er investeret i ejendommen. Denne forrentning og afskrivning — afkastningen — kan ikke overstige $6\frac{1}{2}$ pct. det første år og derefter 7 pct. af ejendomsværdien efter 15. almindelige vurdering.

Efter boligaftalen skal der i nyere og moderniserede ejendomme kunne godkendes højere kapitalafkast.

På denne baggrund er foreslået, at der i ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1963, hvor stigninger i renteniveauet især er sat ind, kan udlejerens i stedet for et afkast beregnet i forhold til vurderingen vælge et afkast svarende til de faktiske rimelige prioritetsydelse på de lån, der er optaget ved ejendommens opførelse, + en procentsats af den oprindelige egenkapital, bestemt efter renteniveauet på tidspunktet for ejendommens ibrugtagelse.

For ejendomme, hvor der er gennemført husleje-forhøjelse for forbedringer efter udgangen af 1963, foreslås på samme måde adgang for udlejerens til at beregne de $6\frac{1}{2}$ eller 7 pct. af ejendomsværdien forud for forbedringen med tillæg af faktiske rimelige prioritetsydelse til de lån, der er optaget til finansieringen af forbedringen, + en procentsats af den egenkapital, han har indskudt i forbedringen. Der kan her regnes med samme procentsats som i de ejendomme, der er taget i brug efter 1963.

Ved opgørelsen af de almindelige driftsudgifter vil de retningslinier, der hidtil er anvendt inden for det almennyttige byggeri, kunne være vejledende. Med hensyn til udgifter til vedligeholdelse foreslås det i loven fastsat, at der til udvendig vedligeholdelse skal afsættes 10 pct. af lejen i ejendomme, der er taget i brug efter 1950, og 15 pct. af lejen i ældre ejendomme.

Med henblik på at sikre en bedre vedligeholdelsestilstand og gennemførelse af rimelige forbedringsarbejder, herunder isolering m.v., foreslås en bestemmelse om, at udlejerens i ejendomme, der er taget i brug før 1. januar 1964, afsætter en andel af lejen til en opretningskonto. Andelen skal udgøre 1 pct. af den ejendomsværdi, som anvendes ved beregning af ejendommens afkastning.

Det kan imidlertid ikke afvises, at disse regler ikke altid vil være tilstrækkelige til at sikre, at der i løbet af en kortere årrække

kan gennemføres de fornødne vedligeholdelses- og opretningsarbejder i ejendommen. Der foreslås derfor åbnet adgang for udlejerens til at optage et større beløb på budgettet, hvis han kan godtgøre, at det er nødvendigt for over en 5-årig periode at sikre tilfredsstillende forhold i ejendommen.

Skulle den budgetleje, som fremkommer efter disse regler, i den enkelte ejendom vise sig at være urimelig høj i forhold til boligernes rimelige værdi, skal udlejerens selv sagt ikke kunne forlange forhøjelsen gennemført. Lejeforhøjelse efter disse regler kan derfor tilsidesættes af huslejenævnet, dersom lejen efter forhøjelsen vil overstige det lejedes rimelige, reelle brugsværdi.

Gennemførelsen af disse regler er søgt udformet således, at beboerne — ved de nye regler om beboerdemokrati — inddrages i overvejelserne om tilrettelæggelsen af ejendommens drift og gennemførelse af lejeforhøjelser, således at der søges gensidig forståelse for de foranstaltninger, der gennemføres.

De ændrede regler for lejefastsættelse og lejeforhøjelse indebærer, at lejen og lejeforhøjelser i fremtiden kan aftales mellem parterne. Den hidtidige nødvendige huslejenævns godkendelse af lejens størrelse bortfalder derfor, men huslejenævnene — og domstolene — skal tage stilling til disse forhold, hvis en af parterne i lejeforholdet begærer det.

Denne ordning skulle indebære en mindsket administration i huslejenævnene, og på denne baggrund foreslås ankenævnene i kommuner med flere huslejenævn ophævet.

Den hidtidige huslejenævnskontrol med enkeltværelser i visse kommuner foreslås ændret således, at lejere af enkelte værelser fremtidig må påberåbe sig beskyttelsen mod urimelig leje i lejelovens § 35 og mod urimelige opsigelser efter lejelovens § 36. I kommuner med huslejenævn foreslås nævnet beføjet til at afgøre spørgsmål herom.

Som led i bestræbelserne for at få forbedret de ældre udlejningsejendomme — bl.a. ved bedre isolering og varmeinstallationer — foreslås åbnet adgang for frigivelse af bindingsbeløb i Grundejernes Investeringsfond til forbedringsarbejder. Forslaget betyder en udbygning af den adgang til frigivelse af bindingsbeløbene for oktober kvartal 1974 og januar kvartal 1975, som