

Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget, der blev fremsat i folketinget den 2. oktober 1974 som lovforslag nr. 5, tager — sammen med forslag til lov om ændring af lov om leje — sigte på at opfylde retningslinierne for den fremtidige lejelovgivning og huslejeregulering i den boligpolitiske aftale, som Socialdemokratiet, Venstre, Det Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, Centrumdemokraterne og Kristeligt Folkeparti den 11. juni 1974 blev enige om at gennemføre.

Lovforslaget var til 1. behandling den 18. oktober 1974 og blev henvist til folketingets boligudvalg.

Under lovforslagets behandling i boligudvalget blev der efter drøftelse mellem boligministeren og repræsentanter for de nævnte partier opnået enighed om forskellige ændringsforslag til lovforslaget, men inden boligudvalget nåede at afgive betænkning, blev nyvalg til folketinget udskrevet den 5. december 1974.

Nærværende lovforslag er i overensstemmelse med lovforslaget af 2. oktober 1974, men dog således, at de omtalte ændringsforslag er medtaget i lovforslaget.

Herudover er der foretaget redaktionelle ændringer af nr. 21, 23, 25, 27 og 34.

Der henvises om disse ændringer nærmere til bemærkningerne nedenfor til de enkelte bestemmelser.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1-3.

Bestemmelserne svarer til F 5 nr. 1-3.

Til nr. 4.

Bestemmelsen svarer til F 5 nr. 4. Bestemmelsen om forrentning med 4 pct. p.a. af den del af beboerindskudet, der overstiger 4 måneders leje, er dog foreslået udeladt. Forslaget må ses i sammenhæng med indførelse af princippet om omkostningsbestemt leje. Samtidig er det foreslået, at den tilsvarende forrentning af udlejerens udlæg efter lejelovens § 44 bortfalder.

Til nr. 5.

Bestemmelsen svarer til F 5 nr. 5 med følgende ændringer:

- a. Ved en tilføjelse til § 10, stk. 2, foreslås det tydeliggjort, at lejeforhøjelse eller godtgørelse for forbedringer, som en tidligere lejer har foretaget, kan forlanges af en ny lejer.

b. § 11, stk. 1 og stk. 6 er foreslået ændret. Ændringerne omfatter en tilføjelse til stk. 1 og en ændret affattelse af stk. 6, 1. kpt. De tjener til at afklare usikkerheden om, hvorledes den omkostningsbestemte husleje i beboelseslejligheder skal beregnes i ejendomme, der tillige anvendes til andet formål, især i ejendomme, der også indeholder erhvervslokaler.

Målsætningen må være, at lejen for beboelseslejemål fastsættes, som om der ikke var erhvervslokaler i ejendommen, d.v.s. at lejerne af beboelseslejlighederne hverken skal nyde godt af en udlejers fortjeneste eller deltage i hans tab ved driften af erhvervslokalene.

I ejendomme, hvor ejendomsvurderingens størrelse er afgørende for udlejers kapitalafkast, vil ejendomsværdien især være bestemt af lejen. Dette betyder igen, at det vil være naturligt også at lade lejens størrelse — lejeværdien i udlejerens egne lokaler — være forhandlingsnorm for kapitalafkastet. Noget tilsvarende gælder, hvor den faktiske udgift til prioritetsydelse m. v. skal lægges til grund.

Lignende betragtninger kan anføres med hensyn til ejendomsskatterne. Her kan ydermere anføres, at disse jo netop er udlignet på lejerne i forhold til lejeværdien.

For så vidt angår de øvrige ejendomsudgifter, vil nogle i højere grad være bestemt af beboelseslejlighederne.

Dette gælder eksempelvis renholdelsesudgifter, elforbrug, vandforbrug og de udgifter, der vedrører leverancer af varme og varmt vand.

Hvad angår vedligeholdelse, herunder afsætning til konto for udvendig vedligeholdelse og opretningskonto, vil det vel nok typisk være sådan, at arbejderne i højere grad vil være til glæde for beboerne end for de erhvervsdrivende.

Det vil imidlertid være meget vanskeligt at udarbejde et driftsbudget, hvor fordelingen af udgifterne skulle ske efter forskellige regler for forskellige udgiftsarter. Derfor vil den enkleste løsning være at fastsætte, at lejen er fordelingsnorm for udgifterne under ét. Denne løsning vil også gøre det lettere at finde frem til den omkostningsbestemte leje i blandede lejemål.

Når nyordningen gennemføres, således at lejen i beboelseslejemål kan forhøjes, når driftsbudgettet gør det nødvendigt, og lejen i erhvervslejemål kan forhøjes hvert andet år efter prisudviklingen, vil det