

ning til at søge gennemført sådanne begrænsninger i gennemførelsen af de varslede lejeforhøjelser, at lejere med jævne indtægter ikke skulle komme ud for forhøjelser, de ikke med rimelighed kan klare, når også mulighederne for øget bolig sikring tages i betragtning.

Lovforslaget omfatter på denne baggrund følgende forslag:

1) Forudbetaling af husleje, der ikke er depositum, skal fortsat kunne reguleres som følge af lejeforhøjelser, men som almindelig regel for lejeforhøjelser i de regulerede områder foreslås det fastsat, at lejeren kan forlange forudbetalingen reguleret med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som forudbetalingen vedrører.

Herudover foreslås det, at lejeren kan kræve, at den regulering, der sker ved overgangen til den omkostningsbestemte leje, sker med lige store månedlige beløb i perioden 1. oktober 1975-30. september 1976, for så vidt angår lejeforhøjelser, der er varslet til ikrafttræden inden udgangen af juni 1976. Udlejeren kan forlange, at regulering også af den del af lejeforhøjelsen, der udskydes, jfr. pkt. 2, indgår i reguleringen fra 1. oktober 1975. Reguleringen af forudbetalt leje kan ikke kræves, før huslejenævnets afgørelse foreligger.

Regulering for senere lejeforhøjelser kan lejeren forlange udsat til efter 1. oktober 1976, således at reguleringen fra dette tidspunkt reguleres med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som forudbetalingen vedrører.

2) Lejeforhøjelse med henblik på forhøjelse af afkastningen fra $6\frac{1}{2}$ til 7 pct. af ejendomsværdien udskydes fra 1. april til 1. juli 1976.

Lejeforhøjelser, der kan gennemføres efter principperne om omkostningsbestemt leje, og adgangen til at udligne skatte- og afgiftsstigninger kan i det første år højst udgøre 25 kr. pr. m^2 bruttoetageareal. Er der efter reglerne grundlag for en forhøjelse herudover, kan denne tidligst gennemføres med virkning fra 1. juli 1976. Begrænsningen gælder dog ikke, dersom udlejeren og lejeren enes om at gennemføre forhøjelsen fra et tidligere tidspunkt, f.eks. fordi den er nødvendig for at få gennemført istandsættelsesarbejder eller energibesparende foranstaltninger, som lejeren ønsker. Begrænsningen gælder, selv om udlejeren søger lejeforhøjelserne gennemført i flere omgange inden for det første år, og den enkelte forhøjelse ikke overstiger det fastsatte maksimumsbeløb. Begrænsningen gælder ikke forhøjelser som følge af overførsel af udgifter for varmeregnskab efter reglerne i § 3 i lov nr. 82 af 19. marts 1975 om ændring af lov om leje. Sådanne forhøjelser modsvares af tilsvarende lavere varmebidrag.

3) Fristen for lejernes indsigelse mod krav om lejeforhøjelse med henblik på sagens forelæggelse for huslejenævnet forlænges fra 3 til 6 uger, men samtidig fastsættes, at indbringelse for nævnet ikke udskyder forhøjelsens ikrafttræden. Den varslede lejeforhøjelse kan — dog højst med 15 kr. pr. m^2 — forlanges betalt som foreløbig lejeforhøjelse, indtil nævnets afgørelse foreligger. Ændrer nævnet forhøjelsen, må regulering finde sted, når afgørelse foreligger. Fristforlængelsen gælder også de allerede fremsatte krav. Er de hidtidige 3 ugers frister udløbet, gælder en ny 3 ugers frist fra 1. juli 1975.

4) Når lejeforhøjelsen begrænses til højst 25 kr. pr. m^2 bruttoetageareal i 1975-76, kan det indebære, at udlejeren kan få vanskeligt ved af lejen at foretage de foretagne afsætninger til en opretningskonto for ejendommen. Det foreslås derfor, at afsætningen i sådanne tilfælde kan nedsættes tilsvarende, så længe forhøjelsens gennemførelse er udskudt. Når en del af forhøjelsen ikke gennemføres, nedsættes i kraft af reglerne samtidig udlejersens pligt til afsætning på vedligeholdelseskonti i tilsvarende omfang. Der er derfor ikke behov for en tilsvarende begrænsning af afsætningspligten, for så vidt angår vedligeholdelseskonti.

Herudover bemærkes, at de varslede lejeforhøjelser varierer betydeligt fra ejendom til ejendom. Et betydeligt antal sager herom indbringes nu for nævnene. For at muliggøre en mere ensartet sagsbehandling i huslejenævnene af de meget varierende lejeforhøjelsespåkrav agter boligministeriet med baggrund i den foretagne undersøgelse at give nærmere vejledende satser for budgetteringen.

Der tænkes bl. a. på følgende forhold:

Ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering kan for ejendomme med ensartet alder, udstyr og beliggenhed opgøres pr. lejlighed og pr. m^2 . Denne beregning vil være et hensigtsmæssigt udgangspunkt, når et huslejenævn skal afgøre sager om lejeforhøjelse, hvor ejendomsværdien forekommer for høj. Ejendommens værdi bestemmer kapitalafkastets og opretningskontoens størrelse, der igen har afsmittende virkning på afsætningerne til vedligeholdelse.

Hensættelser til fornyelser af tekniske installationer synes at være budgetteret meget uensartet. En nærmere gennemgang af undersøgelsesmaterialet sammenholdt med afsætningerne hertil i det almennyttige byggeri skulle give huslejenævnene et bedre grundlag for at vurderes om hensættelserne til fornyelser i den enkelte ejendom er rimelige.

Lovforslagets økonomiske konsekvenser er en begrænsning af de lejeforhøjelser, der kan gennemføres.