

For det offentlige har dette en afledet virkning i form af formindskelse af udlejerens skattepligtige indkomst og dermed et lavere skatteprovenu samt en formindskelse af boligsikringsudgiften som følge af begrænsningerne af lejeforhøjelserne.

Til annoncering af lovændringen foreslås anvendt indtil 250.000 kr. af statskassen.

Forslagets administrative konsekvenser vedrører især forholdet mellem udlejeren og lejereren.

Forslaget griber ikke ind i principperne for beregningen af den omkostningsbestemte leje. Denne beregning skulle være sket på ganske samme måde, selv om forslaget var blevet gennemført inden beregningen blev foretaget. Forslagets gennemførelse berører slet ikke den store gruppe af lejere, hvis leje ikke forhøjes op til grænsen.

Udlejeren har pligt til at påse, om dette er tilfældet.

Hvis lejeforhøjelsen er højere, må udlejeren ned sætte sit krav overfor den pågældende lejer. Det påvirker hensættelserne til vedligeholdelse og afsætninger til opretningskontoen. Udlejeren må derfor foretage en omberegning af vedligeholdelses- og opretningsstilsvaret.

Hvor den krævede lejeforhøjelse overstiger grænsen, vil parterne i mange tilfælde afstå fra i 1975 at få prøvet lejeforhøjelsens rimelighed ved huslejenævn og boligret, idet man må gå ud fra, at mange lejere, der har protesteret imod den beregnede lejeforhøjelse, vil være villige til at acceptere det nedsatte krav.

Denne regel sammenholdt med reglen om, at lejeforhøjelsen uanset nævnsindbringelse skal erlægges fra det varslede ikrafttrædelsestidspunkt vil begrænse antallet af sager, der indbringes for nævnene og give nævnene bedre tid til at afgøre de verserende sager.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

##### Til nr. 1.

Forudbetalt leje kan kræves forhøjet, medmindre lejereren har forpligtet sig til at lade forudbetalt leje henstå som sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser ved fraflytning.

Når dette ikke er tilfældet kan forudbetalt leje kræves forhøjet. Da denne forhøjelse kan andrage betydelige beløb for lejereren, foreslås det, at den varslede forhøjelse i perioden indtil 1. juli 1976 kan forlanges reguleret med lige store beløb pr. lejebetaling fra forhøjelsens gennemførelse til og med september måned 1976. Det foreslås endvidere, at forudbetalt leje, der skal reguleres som følge af lejefor-

højelse, der varsles til ikrafttræden i juli kvartal 1975, kan kræves reguleret over 12 måneder fra 1. oktober 1975. Det foreslås endvidere i nr. 4 fastsat, at regulering af forudbetalt leje ikke kan kræves, før huslejenævnet har taget stilling til lejens størrelse.

Uanset at indbringelse for huslejenævnet af kravet om lejeforhøjelse ikke udskyder lejeforhøjelsens gennemførelse, kan regulering af forudbetalt leje som følge af forhøjelsen ikke forlanges, før sagen er afgjort, jfr. bemærkningerne til nr. 4.

##### Til nr. 2.

Om begrænsningen af lejeforhøjelsen i perioden 1. juli 1975-30. juni 1976 til 25 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttøtageareal henvises til de almindelige bemærkninger.

I 1967-loven kunne lejeforhøjelserne som følge af lejevurderingen opkræves med 1/8 årlig. Den årlige lejeforhøjelse kunne ikke overstige 600 kr. pr. lejlighed. Omvendt kunne forhøjelsen opkræves med 120 kr. pr. år selv om dette beløb var højere end 1/8 af den samlede forhøjelse.

Denne ordning beskyttede lejere af store lejligheder, og en fortsættelse med regler af tilsvarende indhold vil især opretholde beskyttelsen i disse tilfælde. Det må anses for ønskeligt at arbejde med en mere differentieret ordning.

Den foreslåede regel er ikke til hinder for, at udlejeren ved genudlejning kræver den omkostningsbestemte leje af den nye lejer fra hans overtagelse af lejligheden. Den hindrer heller ikke udlejeren i at aftale med lejereren, at den fulde lejeforhøjelse betales i et løbende lejemål.

Da nogle udlejere har indregnet skatteforhøjelser i de nu varslede lejeforhøjelser, mens andre udlejere har undladt dette, er bestemmelsen formuleret således, at hvis den nu varslede lejeforhøjelse ikke når op til grænsen, kan senere lejeforhøjelser gennemføres i det omfang, der er plads indenfor grænsen, men således at der derefter først kan foretages yderligere lejeforhøjelse den 1. juli 1976.

I konsekvens heraf er det foreslået fastsat, at den lejeforhøjelse, der kunne gennemføres pr. 1. april 1976 til forhøjelse af afkastningen med yderligere ½ pct. af ejendomsværdien, først kan gennemføres pr. 1. juli 1976.

##### Til nr. 3.

Ved forslaget udskydes lejerens protestfrist fra 3 uger til 6 uger og udlejerens frist for indbringelse af sagen for huslejenævnet, hvis et tilstrækkeligt antal lejere har protesteret, foreslås ligeledes forlænget fra 3 uger til 6 uger.