

lene, således at lejen principielt skulle være den samme for tilsvarende beboelseslejemål og ikke afhængig af, om der i ejendommen findes erhvervslejemål. Efter den gældende lovgivning er det således, at lejemål i ejendomme med erhvervslejemål typisk er billigere end beboelseslejemål i tilsvarende ejendomme uden erhvervslejemål. Ændringer i fordelingsgrundlag vil bevirke lejeudligninger i blandede ejendomme. Stigningerne vil blive fordelt over nogle år.

III. Afkast.

Fastsættelsen af reglerne om afkast, herunder afkastets størrelse og en eventuel regulering, har ikke været drøftet i forhandlingerne mellem Lejernes Landsorganisation, Grundejernes Landsorganisation og boligministeriet, idet organisationerne på forhånd havde konstateret, at der ikke ville kunne opnås enighed på dette punkt.

IV. Ejendomme med 6 beboelseslejligheder og derunder.

I erkendelse af, at udlejere af mindre udlejningsejendomme ikke har den fornødne administrative erfaring og det fornødne administrationsapparat til at opfylde de mange krav om beregninger og opfyldelse af formalia, der er knyttet til den omkostningsbestemte leje, har man fundet det hensigtsmæssigt i princippet at opretholde de lejefastsættelsesregler, der hidtil har været gældende i de uregulerede områder. Lejefastsættelsen vil dog fremtidig blive langt mindre fri, end det hidtil har været tilfældet, idet der ved afgørelsen af, om lejen overstiger det lejedes værdi, skal ske en sammenligning med tilsvarende hus eller husrum, herunder også hus eller husrum, der er beliggende i ejendomme med mere end 6 beboelseslejligheder og dermed er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Samtidig gøres huslejenævnet kompetent til at tage sig af klager fra lejere i mindre ejendomme, såvel over lejefastsættelsen og lejeforhøjelser som over vedligeholdelsesmangler m.v. Den hidtil for mange lejere økonomisk belastende domstolsbehandling af sådanne spørgsmål i de frie områder undgås derved.

V. Vedligeholdelse.

De hidtidige regler om hensættelse til *udvendig* vedligeholdelse på 2 konti, hvoraf den ene i et vist omfang forudsætter binding i Grundejernes Investeringsfond, foreslås ændret, således at der fremover kun bliver én konto. Det er dog en forudsætning for parternes accept af en sådan ordning, at

kontoen skattemæssigt bliver behandlet som den eksisterende § 18 b-konto. Det foreslås videre, at den fremtidige konto som udgangspunkt bliver genstand for binding som den hidtidige § 18 b-konto. Af hensyn til likviditeten hos den grundejer, som ejer flere ejendomme, kan der ske frigivelse af midler vedrørende en ejendom til brug for den anden, såfremt Grundejernes Investeringsfond garanterer, at de beløb, som skulle være bundet, i givet fald kan skaffes til veje.

For så vidt angår *indvendig* vedligeholdelse indeholder lovforslaget regler, hvorefter udlejer ved genudlejning får pligt til at påtage sig den indvendige vedligeholdelse samt etablere en indvendig vedligeholdelseskonto.

VI. Forbedringer.

Reglerne om adgangen til at oppebære en leje-forhøjelse efter gennemførelsen af forbedringer er uændrede, men som noget nyt er det imidlertid foreslået, at forbedringer, der vil medføre en leje-forhøjelse på over 15 kr. pr. m², kun kan medføre en lejeforhøjelse, såfremt de inden deres iværksættelse er godkendt af huslejenævnet. Det har været et stærkt ønske både fra grundejer- og fra lejer side før en forbedrings gennemførelse at få tilvejebragt et klart grundlag for, hvilken lejeforhøjelse forbedringen kan medføre. Lejernes ønske er selv sagt begrundet i ønsket om at vide, hvad den fremtidige leje vil andrage, mens grundejernes ønske er begrundet i den hidtidige usikkerhed med hensyn til, hvad huslejenævnet vil godkende for en forbedring, såfremt der skal ske fradrag i de faktiske udgifter, f.eks. for sparet vedligeholdelse. For så vidt angår mindre forbedringer foreslås det, at forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse på under 15 kr. pr. m², med lejerrepræsentanternes tilslutning kan optages i budgettet med et engangsbeløb.

VII. Lejerrepræsentation.

Efter lovforslaget er adgangen til at etablere beboerrepræsentation udvidet til at omfatte alle ejendomme med over 6 beboelseslejligheder mod hidtil ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder. Repræsentanterne kaldes fremtidig lejerrepræsentanter. Samtidig er betingelserne for etablering af lejerrepræsentation lempet, således at det alene kræves, at et flertal af de fremmødte på et beboermøde ønsker, at der etableres en lejerrepræsentation, idet et sådant møde dog kun er beslutningsdygtigt, hvis et flertal af husstande på forhånd skriftligt har tilkendegivet en interesse for