

lån med nominallån og afkastningen efter § 9 for en indeksbelånt ejendom.

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås, at realrenteafgiftspligtige investorer, der efter 1. januar 1989 har opført og selv udlejer beboelseslejemål, kan kræve samme leje, som hvis ejendommen var finansieret med størst muligt (for tiden 80 pct.) indekslån efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Ved § 5, stk. 3, 2. pkt., foreslås derfor, at begyndelseslejen for sådanne lejemål kan fastsættes som for en ejendom, finansieret med den foreslåede type indekslån.

Til nr. 2

Ændringen, der er redaktionel, er en konsekvens af nr. 1.

Til nr. 3

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren for ejendomme, finansieret med de foreslåede indekslån, ved afkastet efter § 9 kan få dækket renter og afdrag på lånene. Da der er tale om serielån, udgør det årlige afdrag 2 pct. af den indekserede hovedstol for et 50 1/2-årigt lån med første termin afdragsfri. Da huslejeindtægt, herunder prioritetsydelse, beskattes, mens kun rentedelen heraf kan fratrækkes ved beskatningen, vil udlejeren ved opkrævning af leje til dækning af afdraget få et likviditetstab på 50 pct. heraf, idet han vil skulle svare en skat på ca. 50 pct. af denne lejedel. Det foreslås derfor, at udlejeren i lejen kan få dækket dette likviditetstab. Udlejeren kan således efter forslaget, udover renter på indekslånet, kræve 2 pct. af den indekserede hovedstol til dækning af afdrag og yderligere 2 pct. til dækning af likviditetstab, i alt 4 pct.

Udlejeren kan herudover få forrentet sin egenkapital – det vil sige excl. beboerindskud – med 4 pct., pristalsreguleret med samme procentsats som indekslånet. Denne rente svarer stort set til renten på indekslånene.

For realrenteafgiftspligtige investorer, der efter 1. januar 1989 har opført og selv udlejer beboelseslejligheder, foreslås, at der som afkastning kan kræves samme beløb, som hvis ejendommen var finansieret med størst muligt (for tiden 80 pct.) indekslån efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån og et tilsvarende eventuelt beboerindskud. Herved opnås, at pensionskasser og andre realrenteafgiftspligtige investorer, der finansierer boligbyggeri med egenkapital, ligestilles med udlejere af byggeri, finansieret med de foreslåede indekslån.

Det følger af forslaget § 3, nr. 1 (boligreguleringslovens § 5, stk. 3), at disse udgifter vil kunne opkræves ved lejemålets indgåelse, og af boligregulerings-

lovens § 7, at forøgelse af disse ydelser i takt med den indeksregulerede stigning i hovedstolen vil kunne dækkes ved gennemførelse af en sædvanlig budgetlejevforhøjelse, uanset om lejen herved bringes til at overstige det lejedes værdi, jf. den foreslåede § 53 c til lov om leje (nærværende forslags § 4, nr. 2).

Forslaget indebærer ingen ændring med hensyn til varslingsproceduren for den omkostningsbestemte husleje.

*Til § 4*

Til nr. 1

Det foreslås fastslået, at der ved vurderingen af det lejedes værdi for eksisterende byggeri og nyt byggeri, omfattet af lejelovens § 47, ikke kan ske sammenligning med boliglejemål omfattet af forslaget kap. VIII A, hvis leje efter forslaget kan overstige det lejedes værdi.

Lejeniveauet for det indeksfinansierede boligbyggeri og boligbyggeri opført af realrenteafgiftspligtige investorer vil herefter ikke påvirke lejeniveauet for boligbyggeri i øvrigt.

Til nr. 2

Den foreslåede § 53 a indebærer, at der i uregulerede områder gennemføres en særlig lejefastsættelsesmetode for det foreslåede nye indeksfinansierede boligbyggeri. Baggrunden herfor er, som det fremgår af bemærkningerne til nærværende forslags § 3, nr. 3, at prioritetsydelse for dette byggeri, medmindre en særlig ordning gennemføres, vil kunne bevirke, at udlejeren ikke vil kunne få dækket sine faktiske omkostninger ved byggeriets drift.

Det foreslås derfor, at udlejeren som startleje kan opkræve et beløb, svarende til disse omkostninger, opgjort på samme måde som efter boligreguleringsloven fastsatte bestemmelser herfor – jf. denne lovs § 7 og den foreslåede § 5 a – uanset om lejen herved kommer til at overstige det lejedes værdi.

Det foreslås endvidere, at lejen løbende kan hæves i takt med stigninger i lånets ydelser, samt at driftsudgifterne (bortset fra skatter og afgifter) og forrentning af egenkapital kan indeksreguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen reguleres. Herved opnås, at udlejeren også fremover kan få dækket sine omkostninger og forrentning af egenkapital, uanset om den samlede leje overstiger det lejedes værdi.

Denne lejefastsættelsesmetode svarer i videst muligt omfang til lejefastsættelsen i kommuner med huslejeregulering, jf. herom til de i bemærkningerne foreslåede §§ 5, stk. 3, og 9, stk. 3, til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.