

4) Omkostningsbestemt leje.

- Lejen fastsættes for alle private udlejningsejendomme, såvel ved genudlejning som ved forhøjelser i lejeperioden, som omkostningsbestemt leje. Det lejedes værdi udgør - både ved genudlejning og i bestående lejemål - et loft over lejen, som anvendes i de tilfælde, hvor den omkostningsbestemte leje overstiger, hvad der almindeligvis betales for tilsvarende kvalitet. Det lejedes værdi fastsættes ud fra en sammenligning med lejemål/ejendomme i kvarteret eller området, som er sammenlignelige med det aktuelle lejemål. Sammenligning sker primært med andre lejemål/ejendomme, der har lejen fastsat ud fra en omkostningsbestemt beregning.
- Den grundlæggende lejefastsættelse baseres således på ejendommens faktiske driftsomkostninger, inkl. hensættelser til vedligeholdelse, og tillagt et kapitalafkast.
- Dette kapitalafkast beregnes for den altovervejende hovedpart af ejendommene efter de hidtidige regler. For ejendomme opført før 1964 udgør afkastet således 7 pct. af 15. alm. vurdering, tillagt $\frac{1}{3}$ af »1994-fornyelseshensættelserne«. For nyopførte ejendomme erstattes de nuværende regler af en bestemmelse om, at afkastet svarer til ydelsen på et sædvanligt 30-årigt realkreditlån. For alle de nuværende »mellemkategorier« af afkastberegninger gælder ifølge forslaget, at afkastberegningerne opretholdes, indtil lejevurdering efter de nye regler fører til højere husleje.
- Systemet med henlæggelser til ejendommens vedligeholdelse m.v. forenkles: $\frac{2}{3}$ af de midler, der til enhver tid skal afsættes, bindes på kontoen i Grundejernes Investeringsfond og frigøres efter de gældende regler herfor. Den resterende $\frac{1}{3}$ af henlæggelserne afsættes på kontoen uden bindingspligt.
- Som sanktion over for de udlejere, der bevidst og i væsentligt omfang varsler huslejestigninger ud fra overbudgetterede poster i de omkostningsbestemte huslejebudgetter, gives huslejenævnene beføjelse til at fastsætte huslejen ud fra et budget med underbudgettering af samme størrelse på de pågældende budgetposter.

5) Forbedringslejevurderinger.

Forbedringslejevurderinger kan kun gennemføres som beregnede lejevurderinger efter samme grundprincip, som vi kender det i dag for bestående boliglejemål.

- Forhøjelsen beregnes ud fra den udgift, der med rimelighed ved forbedringen er investeret i ejendommen, idet vedligeholdelsesandelen forlods trækkes ud og dækkes over vedligeholdelseskontoen.
- Den årlige lejevurdering beregnes af det herved fremkomne beløb som den årlige ydelse på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån. Lejevurderingen bortfalder efter 20 år, når dette lån er eller burde være betalt ud.
- Der anvendes samme formelle varslingsregler ved foreløbig og endelig lejevurdering.
- Den foreløbige lejevurdering kan maksimalt opkræves i 12 måneder, således at udlejer inden for ét år må varsle den endelige lejevurdering på grundlag af et afsluttet byggeprojekt.
- Reglerne for iværksættelsesvarsling (udlejers adgang til det lejede) præciseres, så det klart fremgår, at lejer har krav på at kende både arbejdets omfang, start og slutdato.

6) Småhuse.

Særreglerne for småhusejendomme begrænses, men småhusebegrebet opretholdes, for så vidt angår fritagelse for vedligeholdelsesregnskaber og bindingspligt.

7) Styrkelse af beboerdemokratiet.

7.1 Reglerne for beboerrepræsentation styrkes og gøres mere overskuelige, således at:

- Reglerne for beboerrepræsentation gøres generelle, så de gælder alle ejendomme med mere end 2 beboelseslejemål. Herved præciseres, at »talsmændene« i de mindre ejendomme indiskutabelt har de samme beføjelser som andre beboerrepræsentanter.
- Beboerrepræsentanterne får i alle tilfælde, hvor der kan gøres generel indsigtelse på lejernes vegne, tillagt beføjelse hertil.
- Beboerrepræsentanterne får generel »aktindsigt« i alle forhold vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse.
- Alle steder, hvor lovgivningen i dag angiver "hensigtserklæringer" mht. beboerrepræsentationens beføjelser, suppleres disse med angivelse af konsekvenser for manglende overholdelse.
- Beboerrepræsentanterne tillægges en med udlejer ligestillet beslutningsret på områder, hvor beslutningens konsekvenser betales af lejerne over huslejen. Ved manglende enighed træffer huslejenævn/boligret afgørelsen.