

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje.

(Lejeansættelse, beboerdemokrati og bytteret m. v.).

Fremsat den 17. maj 1973 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. juli 1969, således som loven er ændret ved lov nr. 206 af 21. maj 1969 om retsafgifter, § 69, stk. 2, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, stk. 1, ændres „søgnedag“ til: „hverdag“.
2. I § 9, stk. 1, efter „det“ indføjes: „jfr. dog § 12“.
3. I § 11, stk. 1, 1. pkt. og 2. pkt., ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“.
4. I § 11, stk. 2, 1. og 2. pkt., ændres „tingfæstet“ til: „indbragt for bolignævnet“.
5. I § 11, stk. 3, 2. pkt., ændres 2 steder „retten“ til: „bolignævnet“.
6. § 12, stk. 1, affattes således:
„Lejemål, der er indgået på opsigelsesvilkår, jfr. § 9, kan udlejerens kun opsige efter reglerne i § 14.“
7. § 12, stk. 2-4, ophæves, og stk. 5 bliver stk. 2.
8. I § 14, stk. 1, ophæves nr. 5, og nr. 6 og 7 bliver nr. 5 og 6.
9. I § 14, stk. 3, ændres „7)“ til: „6)“.
10. I § 15, stk. 1, 1. pkt., ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“.

Boligmin. Sek. kt. j. nr. 3-1-73.

385 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

11. § 15, stk. 1, 2. og 3. pkt., ophæves.

12. I § 16, stk. 1, ændres „Er et lejemål, der omfattes af § 12, ikke ved opsigelse eller på anden måde bragt til ophør senest 1 år efter lejemålets ikrafttræden“ til: „I lejemål, der omfattes af § 12,“.

13. I § 16, stk. 3, ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“ og „denne“ ændres til „dette“.

14. I § 17 ændres i stk. 1 „boligretten“ til: „bolignævnet“ og „den“ ændres til „det“.

15. I § 18 ændres i stk. 1 og stk. 2 „boligretten“ til: „bolignævnet“.

16. I § 19 ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“ og „retten“ til: „nævnet“.

17. I § 33, stk. 1, ændres „søgnedag“ 4 steder til „hverdag“.

18. *Overskriften i kap. IX* affattes således:

„Kapitel IX.

Om leje og lejevilkår.“

19. Før § 35 indsættes som nye §§:

§ 34 a. Lejen i hus eller husrum, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og som ikke hidtil har været benyttet, må ikke overstige et beløb, der kan dække de nødvendige driftsudgifter, jfr. stk. 2, og en passende forrentning af de udgifter, der med rimelighed har været forbundet med ejendommens opførelse.

Stk. 2. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, renholdelse, administration, forsikring og henlæggelser til fornyelser i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 3. Ved genudlejning eller under et lejemåls beståen kan ikke aftales vilkår, der i forhold til det lejedes brugsværdi er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, som er gældende for andre lejemål i ejendommen.

Stk. 4. Ved udleje af hus eller husrum, der hidtil har været benyttet uden at have været udlejet, fastsættes lejen efter samme principper som gælder for udlejning af tilsvarende lejligheder i ejendommen eller, hvis sådanne ikke findes, på grundlag af den almindelige leje i tilsvarende lejemål.

§ 34 b. Hvis lejen for et lejemål, der ikke anvendes til beboelse, er lavere end den leje, herunder lejen ved genudlejning i de seneste år, som er almindeligt gældende i kvarteret eller kommunen for lokaler af tilsvarende størrelse, kvalitet, udstyr, alder og tilstand i ejendomme med tilsvarende beliggenhed, kan udlejeren forlange en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse. Krav om forhøjelse kan fremsættes med 3 måneders varsel til ikrafttræden på det tidspunkt, der indtræder 5 år efter lejemålets ikrafttræden. Det samme gælder ved udløbet af hver af de følgende 5-årige perioder.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 må fremsættes skriftligt, angive størrelsen af den ønskede forhøjelse og indeholde oplysning om, at lejeren inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt må fremsætte indsigelse, såfremt han ikke vil indgå på forhøjelse eller kun på en mindre forhøjelse.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende udlejers krav skal han senest 3 uger efter kravets modtagelse give udlejeren skriftlig meddelelse herom. Udlejeren må da, hvis han ønsker at fastholde sit krav, indbringe sagen for bolig-nævnet inden 3 uger efter modtagelsen af lejerens meddelelse.

§ 34 c. Hvis lejen i en ejendom med hus eller husrum, der udlejes til beboelse, ikke er tilstrækkelig til at dække de nødvendige driftsudgifter, jfr. § 34 a, stk. 2, og en rimelig afkastning af ejendommens værdi, jfr.

stk. 2, kan udlejeren forlange en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse, jfr. dog stk. 3. Ved bedømmelsen af, om lejen er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne, lægges den gældende leje til grund med til-læg af eventuelle lejeforhøjelser, der er varslet, men ikke trådt i kraft.

Stk. 2. Afkastningen af ejendommens værdi fastsættes uden hensyntagen til prioriteringsforholdene til 8 pct. af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme. For tiden indtil 1. april 1975 fastsættes afkastningen dog til 7 pct. af ejendoms-værdien.

Stk. 3. Vil lejen efter den krævede lejeforhøjelse ligge væsentligt højere end almindeligt gældende leje i kvarteret for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet, udstyr, alder og tilstand i ejendomme med tilsvarende beliggenhed, kan kravet om lejeforhøjelse efter stk. 1 tilsidesættes helt eller delvist.

Stk. 4. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 kan i ejendomme med beboerrepræsentation, jfr. § 57a, ikke fremsættes overfor lejerner, før beboerrepræsentanterne på grundlag af et til dem udleveret driftsbudget har haft lejlighed til at drøfte lejeforhøjelsen.

Stk. 5. Udlejers krav om forhøjelse i henhold til stk. 1 skal fremsættes samtidigt over for de lejere i ejendomme, hvis leje ønskes forhøjet. Ved fordeling af lejeforhøjelsen skal denne forlods pålægges de lejligheder, hvis leje er lavest i forhold til brugsværdien, således at der sker udligning af lejeforskelle for iøvrigt ensartede lejemål. Kravet skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelses størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at det påhviler lejeren inden 3 uger skriftligt at underrette udlejeren om, hvorvidt han kan godkende forhøjelsen.

Stk. 6. Har mindst 1/4 af lejerne inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt meddelt udlejeren, at de ikke kan tiltræde forhøjelsen, må udlejeren inden yderligere 3 uger forelægge sagen for bolig-nævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvist, dersom der fremkommer oplysninger, der viser, at betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 7. En lejeforhøjelse i medfør af foranstående bestemmelse har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den

1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 8. Der kan i øvrigt ikke træffes aftale om andre lejeforhøjelser end dem, der er nævnt i § 34 d og § 43.

§ 34 d. Når udlejeren ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, kan han forlange en forhøjelse af lejen for lejlighederne og lokalerne i ejendommen i forhold til den øgede brugsværdi. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de med forbedringen forbundne rimelige udgifter. Lejeforhøjelsen skal således give mulighed for en passende afkastning af udgifterne og en under hensyn til foranstaltningens karakter sædvanlig afskrivning samt dækning for de som følge af forbedringen øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring i rimeligt omfang. § 34 c, stk. 4, stk. 5, 1. og 3. pkt., og stk. 7 finder tilsvarende anvendelse. Protesterer lejereren, må udlejeren inden 3 uger forelægge sagen for bolignævnet.

§ 34 e. Reglerne i §§ 34 a-d kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne“.

20. I § 35, *stk. 1 og 2*, ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“, og i *stk. 2* ændres „retten“ til: „nævnet“.

21. I § 36 ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“.

22. I § 37 ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“.

23. § 38 affattes således:

„§ 38. Nedsættes lejen i medfør af § 35, eller forkastes en opsigelse i medfør af § 36, har lejereren ret til at fortsætte lejemålet for den leje, som af bolignævnet skønnes rimelig i et tidsrum, der fastsættes af bolignævnet, til højst 5 år.

Stk. 2. Giver bolignævnet i øvrigt i en sag mellem udlejer og lejer enten lejereren medhold eller dog finder, at lejereren har haft føje til at lade det i sagen rejste spørgsmål påkende af nævnet, kan nævnet tilkende leje-

ren en passende godtgørelse, der dog ikke kan overstige hans tab ved fraflytningen.“

24. § 39 affattes således:

„§ 39. Er sag indbragt for bolignævnet, kan dette træffe foreløbig bestemmelse om, at lejemålet ikke kan opsiges således, at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden endelig afgørelse er truffet i sagen. En sådan foreløbig bestemmelse kan til enhver tid omgøres af nævnet“.

25. § 40, *stk. 1, 2. pkt.*, affattes således:

„Forældelse afbrydes, når lejereren har fremsat sit krav over for bolignævnet“.

26. § 40, *stk. 2, 2. pkt.*, affattes således:

„Forældelse afbrydes, når lejereren har fremsat sit krav over for bolignævnet“.

27. § 40, *stk. 3, 2. pkt.*, affattes således:

„Forældelse afbrydes, når lejereren har fremsat sit krav over for bolignævnet“.

28. § 42 affattes således:

„§ 42. Bestemmelserne i §§ 35-41 kan ikke fraviges til gunst for lejereren“.

29. I § 43, *stk. 1*, indsættes som 2. pkt.:

„Bidrag, pålagt som engangsydelser, kan udlignes gennem en årlig lejeforhøjelse på 10 pct. af ydelsen“.

30. *Overskriften* til kap. X affattes således:

„Om lejerens refusion af udlejerens udgifter til leverancer til ejendommen“.

31. § 44 affattes således:

„§ 44. Leverer udlejeren varme, varmt vand, elektricitet el. lign., og er udgiften ikke indeholdt i lejen, kan udlejeren kræve sine udlæg til lejerens forbrug heraf refunderet.

Stk. 2. I varme- og varmtvandsregnskabet kan medtages udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Udlejeren kan beregne renter med indtil 4 pct. årlig af det beløb, han godtgør forskudsvis at have afholdt i årets løb. Rabatydelser o. lign., som opnås ved brændselsindkøb, skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren, og det kan ikke med retsvirkning for lejerforholdet aftales, at lejeren herudover skal erlægge beløb, der ikke er indeholdt i lejen.

Stk. 4. Er fordelingen af udgifterne mellem lejerne ikke bestemt i lejeaftalen, sker den efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler enten efter gulvareal, rumfang eller varmemfordelingsmåler og — for så vidt angår levering af varmt vand — efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.“

32. I § 45, stk. 2, ændres „§ 44, stk. 2“ til: „§ 44, stk. 4“.

33. I § 54, stk. 2, ændres: „af udlejerens i så henseende givne“ til: „for ejendommen gældende“.

34. I § 55, stk. 4 og stk. 5, udgår: „jfr. § 15“.

35. Efter § 57 indsættes som ny paragraf:

„§ 57 a. Har et flertal af lejerne i en ejendom med mindst 24 lejemaal på et beboermøde, hvortil samtlige lejere og udlejerens eller dennes repræsentant har været indbudt, valgt beboerrepræsentanter, eller et flertal af lejerne tilsluttet en lejerforening, har repræsentanterne for beboerne eller lejerforeningen ret til at:

- 1) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet, begge udarbejdet efter de i § 34 c nævnte principper;
- 2) være medbestemmende med hensyn til anvendelse af de til vedligeholdelse, renholdelse m. v. afsatte midler;
- 3) blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- 4) få forelagt udlejerens ønske om væsentlige forbedringer samt kræve forslag herom fra udlejerens til afstemning blandt beboerne;
- 5) kræve forbedringer gennemført, såfremt et flertal af lejerne ønsker det og kan anvise mulighed for finansiering;
- 6) blive orienteret om ejerens begrundelse ved opsigelse af lejere, inden opsigelsen afgives.

7) afgive indstilling til udlejerens om opsigelse af lejere, der ikke overholder husordenen;

8) udarbejde ny husorden for ejendommen. Såfremt et flertal af lejerne godkender den, skal den være gældende, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. Udlejerens er endvidere efter anmodning fra beboerrepræsentanterne eller lejerforeningens bestyrelse pligtig med disse at forhandle ethvert andet spørgsmål om ejendommens drift og andre forhold.

Stk. 3. Lejerrepræsentanter vælges for 1 år. Der vælges mindst 3 og højst 5. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Ejendomme, der har beboerrepræsentation, skal tilbydes repræsentanterne for beboerne eller lejerforeningen med henblik på ejendommens overtagelse på andelsbasis af et flertal af beboerne, forinden ejendommen overdrages til anden side. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om tilbudspligt i henhold til denne bestemmelse“.

36. I § 58, stk. 2, 3. pkt., ændres „søgnedag“ til: „hverdag“.

37. I § 61, stk. 1, 3. pkt., ændres „5 år“ til: „2 år“.

38. I § 61 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

„Stk. 4. Ophører lejemålet af en beboelseslejlighed som følge af, at en lejer, som på grund af alder eller sygdom er ude af stand til fortsat at bebo det lejede, flytter til et plejehjem eller lignende, finder bestemmelsen i stk. 1, 3. pkt. tilsvarende anvendelse.

Stk. 4 bliver herefter stk. 5, hvor „stk. 1-3“ ændres til: „stk. 1-4“.

39. Efter § 62 indsættes i kap. XIII:

„§ 62 a. Såfremt en lejer ønsker at bytte sin beboelseslejlighed med en anden lejlighed til udleje, er hver af udlejerne forpligtet til at genudleje lejligheden til den, der indstilles af den fraflyttede lejer, til en rimelig leje og på de lejevilkår, der gælder for de øvrige lejere i ejendommen. Lejeren har ret til at indstille en ny lejer, hvis

1) ejendommen omfatter flere end 24 beboelseslejligheder,

- 2) lejemålet har været mindst 3 år,
 - 3) lejligheden ikke efter bytningen vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum,
 - 4) lejlighederne, der indgår i bytningen er udlejningslejligheder eller lejligheder, der bebos af lejere i almennyttige boligselskaber, og
- udlejerer ikke iøvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen.

Stk. 2. Retten til ved bytning at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, et almennyttigt boligselskab, et kollegieselskab eller en stiftelse, er betinget af, at den lejer, der ønsker at overtage lejligheden, opfylder de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Bytning kan foretages uanset vedtægtsmæssige begrænsninger.

Stk. 3. Ved afgørelse af tvistigheder om bytning vil være at tage hensyn til, om opfyldelsen af lejerens ønske er rimeligt og retfærdigt begrundet, når henses til begge parter forhold."

40. § 63, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

„Udlejerer kan uanset lejerens uopsigelighed ophæve lejemålet i følgende tilfælde“:

41. § 63, stk. 1. nr. 1) affattes således:

„1) Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt i overensstemmelse med reglerne i § 33, og lejeren ikke efter udlejerens påkrav uden ophold har betalt restancen“.

42. I § 63, stk. 2, udgår 2. pkt.

43. Overskriften til *Kapitel XVI* affattes således:

„Om bolignævn“.

44. § 69 affattes således:

„§ 69. Alle tvistigheder om hus eller husrum, som omfattes af denne lov, indbringes for bolignævnet“.

45. Efter § 69 indsættes:

„§ 69 a. I hver kommune nedsættes et bolignævn.

Stk. 2. I kommuner, hvis indbyggertal overstiger 30.000, kan der efter kommunal-

bestyrelsens bestemmelse nedsættes flere nævn. Afgrænsningen af det enkelte nævns område inden for kommunen fastsættes af kommunalbestyrelsen (i København magistraten).

Stk. 3. Et bolignævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Stk. 4. Formanden beskikkes af amtmanden, i København overpræsidenten. Formanden skal have bestået juridisk embeds eksamen og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandel.

Stk. 5. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger. De skal begge være kendt med husleje-forhold for såvel boliger som erhvervslokaler. Det medlem, der vælges efter indstilling af grundejerforeningerne, skal være en grund-ejer, der tillige er udlejer. Bestyrelsesmedlemmer, direktører o. lign. i foreninger eller selskaber, som ejer og driver udlejningsejendomme, betragtes i denne henseende som grundejere og udlejere. Medlemmet, der vælges efter indstilling af lejerforeningerne, skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer. Tvivl om, hvilke foreninger der kan afgive indstilling, afgøres af boligministeren.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne efter de i stk. 4 og 5 nævnte regler.

Stk. 7. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 3 år.

Stk. 8. For at være formand, medlem eller suppleant skal den pågældende have dansk indfødsret, være myndig, uberygtet og rådig over sit bo.

Stk. 9. Berettiget til at afslå at lade sig udpege eller til — dog ikke under en sags behandling — at frasige sig hvervet er:

- 1) den, der er fyldt 60 år,
- 2) den, der på grund af sygdom el. lign. mangler ikke uden betydelig vanskelighed kan fungere som medlem,
- 3) den, hvem hvervet på grund af offentlig stilling eller borgerligt ombud ville volde særligt besvær, og
- 4) den, der ved at skulle fungere som medlem ville være nødsaget til i væsentlig

grad at tilsidesætte sine egne anliggender.

Stk. 10. Ingen af nævnets medlemmer kan deltage i behandlingen af sager, hvori han selv direkte eller indirekte er interesseret, eller til hvis parter han står i afhængighedsforhold eller i slægtskabs- eller svogerskabsforhold i op- eller nedstigende linie eller i sidelinie så nær som søskendebørn. Ej heller kan han deltage i behandlingen af en sag, såfremt han er en af parternes ægtefælle, værge, adoptiv- eller plejefader, adoptiv- eller plejesøn. De i retsplejelovens § 60, stk. 1, nr. 3)-4), indeholdte bestemmelser finder derhos tilsvarende anvendelse.

Stk. 11. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

§ 69 b. Bolignævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når alle 3 medlemmer er til stede.

Stk. 2. Nærmere regler for fremgangsmåden ved sagernes behandling for nævnet fastsættes af boligministeren. I kommuner, hvor der er nedsat flere end ét nævn, jfr. § 69 a, stk. 2, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinier.

Stk. 3. Det påhviler kommunalbestyrelsen at stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og at sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder de med nævnets virksomhed forbundne udgifter, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

Stk. 4. Klageren afkræves et gebyr på 50 kr. for hver lejlighed eller hvert lokale, hvorom sag indbringes for bolignævnet. Gebyret, der tilfalder kommunen, tilbagebetales dog, dersom nævnet giver klageren medhold helt eller delvist.

Stk. 5. Afgørelsen af en for nævnet indbragt sag meddeles udlejeren og de lejere, der berøres af den.

Stk. 6. Nævnet er berettiget til at afkræve såvel offentlige myndigheder som

privatpersoner oplysninger til brug ved behandling af de for nævnet verserende sager.

§ 69 c. Forelæggelse af sager for bolignævnet skal ske skriftligt under vedlæggelse af den nødvendige dokumentation.

Stk. 2. Er ved genudlejning foreløbig lejeaftale indgået, skal anmeldelse indsendes inden udgangen af 3 uger fra aftalens indgåelse.

Stk. 3. Nævnet kan selv foranledige yderligere oplysning og dokumentation tilvejebragt.

Stk. 4. Forinden nævnet træffer afgørelse skal der være givet parterne adgang til at ytre sig.

Stk. 5. Udlejeren og lejeren er pligtige efter tilsigelse fra nævnet at give møde for dette og afgive forklaring, ligesom udlejeren er pligtig på nævnets begæring at give de efter nævnets skøn fornødne oplysninger om ejendommens forhold. Parterne kan give møde ved en befuldmægtiget. Unnlader parterne at opfylde deres pligter efter denne bestemmelse, kan bolignævnet som tvangsmiddel pålægge dem dagbøder.

Stk. 6. Såfremt et andragende om leje forhøjelse eller anden ændring af lejevilkårene ikke — eller dog ikke fuldtud — vil kunne godkendes af nævnet, påhviler det dette inden udløbet af 8 uger efter modtagelsen af anmeldelsen eller den i anledning af denne indkrævede dokumentation at meddele parterne en af grunde ledsaget underretning herom. Afgives sådan meddelelse ikke inden den nævnte frist, betragtes andragendet som godkendt.

§ 69 d. Nævnets udtrykkelige eller stilthiende afgørelse med hensyn til et andragende om leje forhøjelse har ved genudlejning, hvis foreløbig lejeaftale er indgået, virkning fra det tidspunkt, da aftalen er trådt i kraft mellem parterne. Er lejeaftalen godkendt af nævnet, er det dog en forudsætning for denne virkning, at anmeldelse er rettidigt indgivet. Er anmeldelsesfristen overtrådt, har godkendelse først virkning fra anmeldelsestidspunktet.

§ 69 e. Bolignævnets afgørelser kan af hver af parterne indbringes for et boliganke-

nævn inden udløbet af 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Stk. 2. Boligankenævnet, hvoraf der ned sættes ét for hver landsretskreds, består af en formand og 4 andre medlemmer, der beskikkes af vedkommende landsretspræsident.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligsørgsmål og opfyldte betingelserne i § 69 a stk. 4. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2 efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og 2 efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 69 a, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et bolignævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Stk. 4. Klageren afkræves et gebyr på 100 kr. for hver lejlighed eller hvert lokale, hvorom afgørelse indbringes for boligankenævnet. Gebyret, der tilfalder staten, tilbagebetales dog, dersom ankenævnet giver klageren medhold helt eller delvist.

Stk. 5. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne efter de i stk. 3 nævnte regler.

Stk. 6. Reglerne i § 69 a, stk. 7-8 og 10, finder tilsvarende anvendelse.

§ 69 f. Boligankenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Ankenævnet er kun beslutningsdygtigt, når alle 5 medlemmer er til stede.

Stk. 2. Det påhviler staten at stille de fornødne lokaler for ankenævnet til rådighed og at sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Statskassen afholder de med nævnets virksomhed forbundne udgifter, herunder til kontorhold m. v. og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Der kan tillægges formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

Stk. 3. Afgørelsen i en for nævnet indbragt sag meddeles udlejeren og de lejere, der berøres af den.

Stk. 4. Reglerne i § 69 b, stk. 2, 1. pkt. stk. 6, og § 69 c, finder tilsvarende anvendelse“.

46. § 70 affattes således:

„**§ 70.** Boligankenævnets afgørelser kan

af hver af parterne indbringes for landsretten. Indbringelse må ske inden udløbet af 8 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne“.

47. § 71 ophæves.

48. § 72, stk. 1-4, affattes således:

„Erhvervsmæssig virksomhed som medlemmand ved udlejning af hus eller husrum, som omfattes af lovens § 1, må kun drives af:

- 1) advokater,
- 2) ejendomsmæglere,
- 3) personer, der på åremål autoriseres af politimesteren på det sted, hvor den pågældende agter at have fast forretningssted (i København magistraten). Autorisation kan nægtes efter straffelovens § 78, stk. 2;
- 4) institutioner, foreninger eller selskaber, der på tilsvarende måde autoriseres. Det er en betingelse, at mellemmandsvirksomheden er et naturligt led i foretagendets øvrige virksomhed, og at politimesteren skønner, at denne drives betryggende.

Stk. 2. Mellemmænd må ikke betinge sig højere salær, end hvad der er rimeligt under hensyn til deres omkostninger og det med deres virksomhed forbundne arbejde. De er — medmindre det drejer sig om større forretningslejemål — alene berettiget til at tage salær for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler, og kan ud over salæret ikke betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr el. lign. Løvrigt gælde de for de pågældendes virksomhed i almindelighed gældende regler.

Stk. 3. De under 3) og 4) nævnte personer, institutioner m. v. skal for at kunne autoriseres eller udøve virksomhed stille betryggende sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse gennem bankgaranti, forsikring el. lign. til imødegåelse af eventuelle erstatningskrav. Ministeren fastsætter nærmere regler for udøvelse af deres virksomhed. Politiet har til enhver tid adgang til deres forretningslokaler og forretningsbøger.

Stk. 4. Såfremt en af de under 3) og 4) nævnte personer, institutioner m. v. gør sig skyldig i et forhold, som giver grund til at antage, at

virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarelig måde, kan retten til at udøve virksomheden under en politisag frakendes for en del af autorisationsperioden eller den resterende del af denne.“

49. § 74 affattes således:

„§ 74. Loven vil være at optage til revision i folketingsåret 1977-78, bl. a. med henblik på fastsættelsen af afkastningsprocent af ejendomsværdien ved 16. almindelige vurdering af fast ejendom, jfr. § 34 c, stk. 2.“

§ 2.

Loven træder i kraft den 1. april 1974.

§ 3.

Stk. 1. Er der i lejemål, indgået før den 1. april 1974, truffet aftale i strid med bestemmelsen i § 44, stk. 2, ophører aftalens virkning ved det førstkommende udløb af en varmeregnskabsperiode. Fra dette tidspunkt kan et beløb, svarende til gennemsnittet af de sidste 3 års udgifter i henhold til aftalen, udlignes gennem en lejeforhøjelse i overensstemmelse med bestemmelserne i § 43.

Stk. 2. Boligretterne, jfr. §§ 69-71 i lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. juli 1969, færdigbehandler de retssager, der er tingfæstet inden den 1. april 1974.

F. t. l. vedr. leje.

Bemærkninger til lovforslaget.*Retningslinier for langsigtede ændringer i boliglovgivningen.*

Ved boligforliget af 1966 fastsattes principperne for boligpolitikken over en periode. I lov om midlertidig regulering af boligforholdene er det bestemt, at loven skal optages til revision i folketingsåret 1973-74.

Allerede for længere tid siden har regeringen taget initiativ til overvejelser, bl. a. i vedkommende organisationer, om ændringer i boliglovgivningen. Disse overvejelser har bl. a. resulteret i, at Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation har opnået enighed om en principskitse til ændring af lejelovgivningen. Skitsen af 30. november 1972 er optaget som bilag til lovforslaget.

Regeringen agter at fremsætte lovforslag for langsigtede ændringer i boliglovgivningen efter nedenævnte retningslinier.

1. Der gennemføres en *normalisering af boligmarkedet*, således at de boligsøgende får mulighed for at vælge en bolig, der passer til den enkelte og hans husstands økonomi og behov. En sådan tilstand forudsætter, at der sikres forudsætninger for et nybyggeri af passende størrelse og sammensætning, herunder et almennyttigt byggeri med en tilstrækkelig lav boligudgift, således at der til stadighed er balance mellem udbud og efterspørgsel af såvel nye som ældre boliger til en boligudgift, som kan bæres af husstande med jævne indtægter, og som ikke overstiger boligernes rimelige reelle brugsværdi.

2. For *nybyggeriet* afvikles de gældende støtteordninger, der for alt nyt boligbyggeri omfatter godtgørelse for erlagt merværdiafgift (momsrefusion) og herudover rentesikring i det almennyttige byggeri.

Der er allerede fremsat forslag i folketinget om ophævelse af momsrefusionen.

3. For at sikre en tilstrækkelig lav begyndelsesleje i *nyt almennyttigt byggeri* tilvejebringes en ordning, hvorefter dette byggeri finansieres med lån fra det almennyttige byggeris landsbyggefond med en belyndelsesydelse på 4 pct. Denne ydelse reguleres i takt med prisudviklingen, således som den konstateres i forhold til et byggeomkostningsindeks, der udarbejdes af Danmarks Statistik på grundlag af udviklingen i priser på materialer og arbejds løn inden for nyt boligbyggeri, der opføres efter rationelle byggemetoder.

Ved ordningen skal tilstræbes en stigende selvfinansiering af det almennyttige byggeri, og midlerne til lånene tilvejebringes derfor bl. a. ved bidrag fra det ældre almennyttige byggeri som led i en tilpasning af lejen, jfr. nedenfor under pkt. 7. De øvrige

midler, der er nødvendige for at sikre nyt almennyttigt byggeri på 10.000 — 13.000 lejligheder i hvert finansår, tilvejebringes af landsbyggefondens ved salg af gældsbeviser til kredse, som måtte være interesseret i investering i sådanne beviser. Disse gældsbeviser reguleres efter samme indeks som de ydede lån.

For at sikre afsætningen påtager staten sig garanti for beviserne inden for rammer, der fastsættes på de årlige finanslove.

4. For *andet boligbyggeri*, herunder såvel privat udlejningsbyggeri som parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder, undersøges mulighederne for f. eks. gennem realkreditinstitutterne at tilvejebringe en ordning, hvorved der åbnes mulighed for fra lukkede kredse at hente indeksreguleret kapital, såfremt der fra det private boligbyggeris side er interesse herfor.

5. Med henblik på forholdene i de *ældre udlejningsboliger* gennemføres regler, der åbner mulighed for en tilpasning af huslejen til lejlighedernes brugsværdi i forhold til lejen i nybyggeriet, således som denne påregnes at udvikle sig, når begyndelseslejen kan baseres på en kapitalydelse på 4 pct. af lånekapitalen det første år.

6. For forholdene i de *private udlejningsejendomme* gennemføres ændringer i leje- og boligreguleringsloven med udgangspunkt i den principskitse af 30. november 1972 om ændring af lejelovgivningen, som Lejernes Landsorganisation i Danmark og Grundejernes Landsforbund er nået til enighed om, jfr. nærværende lovforslag.

Af grundejernes konjunkturgevinst sikres en andel til samfundet gennem et udligningsbidrag, der søges gennemført ved særlig lov, hvorom forslag samtidigt fremsættes.

7. I den *ældre almennyttige boligmasse* søges på tilsvarende måde gennemført en tilpasning af lejen, således at lejen i den enkelte lejlighed til stadighed kommer til at svare til lejlighedens brugsværdi i forhold til lejen for en tilsvarende lejlighed i nyt almennyttigt boligbyggeri. Tilpasningen gennemføres ved bidrag til Boligselskabernes Landsbyggefond til øget selvfinansiering af det almennyttige nybyggeri, jfr. under pkt. 3.

Der henvises til det herom fremsatte forslag til ændring af lov om boligbyggeri.

8. Den gældende *boligsikringsordning*, der tager sigte på at sikre befolkningens muligheder for at bo under gode forhold, videreføres.

Under indtryk af de indvundne erfaringer søges ordningen forenklet, men samtidig udbygget sådan, at husstande med normale lønmodtagerindkomster får tilstrækkelig støtte til at kunne leje boliger af

passende størrelse og standard i det nye almennyttige byggeri.

Boligsikringsydelsen søges ved indtægtsfremgang afstemt således, at boligsikringsmodtageren er interesseret i at øge sin indtægt.

Endvidere tilrettelægges ordningen således, at husstande med uændret realbruttoindkomst under et stigende prisniveau i princippet kan opretholde uændret nettorealindkomst efter fradrag af huslejen.

Ved boligsikringens beregning skal tages hensyn til antallet af børn. Boligsikring skal kunne ydes, når lejen overstiger 20 pct. af indkomsten. Den aftrappes gradvist ved indtægtsfremgang.

Den nærmere udformning af reglerne må ske under hensyntagen til resultatet af det udvalgsarbejde, der udføres i henhold til folketingsbeslutning af 1. marts 1973 om samordning af skatter og sociale ydelser samt — for pensionisternes vedkommende — udvalgsarbejdet vedrørende en pensionsreform.

9. For *ejerboligernes* vedkommende gennemføres der ved ændringer i beskatningsreglerne sådanne forhold, at der tilvejebringes en ordning, der er socialt afbalanceret i forhold til udlejningsboligerne.

Der henvises herom til finansministerens forslag til ændring af ligningsloven.

Lovforslag i folketingsperioden 1972-73 og 1973-74.

10. Af de lovforslag, der er fornødne for at gennemføre love i overensstemmelse med retningslinierne, agter regeringen i folketingsåret 1972/73 at fremsætte:

Forslag til ændring af lov om leje og til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Forslag til ændring af ligningsloven.

Forslag til ændring af lov om boligbyggeri.

Forslag til lov om udligningsbidrag.

De øvrige fornødne lovforslag agtes fremsat i begyndelsen af folketingssamlingen 1973/74.

Ændringerne i lov om leje.

11. Forslaget til lov om ændring af lov om leje tager sigte på lovændringer med udgangspunkt i den principskitse af 30. november 1972, som grund-ejernes og lejernes landsorganisationer er nået til enighed om.

Forslaget indeholder følgende *hovedændringer*:

1°. Huslejenævne, der har afgjort spørgsmål om husleje og vedligeholdelse i kommuner med huslejekontrol, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og boligretterne afløses af kommunale bolignævn. Bolignævnets afgørelse kan indbringes for ankenævn.

2°. Der indføres permanent opsigelsesbeskyttelse.

3°. Lejere i udlejningsejendomme med mere end 24 lejligheder får bytteret.

4°. Lejere i udlejningsejendomme med mere end 24 lejligheder får medbestemmelsesret.

5°. Fremtidige varmeregnskaber skal kun omfatte brændselsforbrug.

6°. Efterlevende husstandsmedlemmers adgang til at indtræde i lejemålet forbedres.

7°. Der gennemføres en omkostningsbestemt leje i beboelseslejemål, jfr. nærmere nedenfor.

Lovforslaget fraviger principskitsen ved fastsættelse af den afkastningsfaktor, der indgår i leje-beregningen med henblik på forrentningen af kapitalen i ejendommen, og som i skitsen er foreslået at skulle udgøre 7-8 pct. af ejendomsværdien. I lovforslaget er den ansat til 8 pct., hvoraf 2 pct. tilfalder det offentlige. Indtil 1. april 1975 udgør den dog 7 pct. hvoraf 1. pct. tilfalder det offentlige.

12. Om lovforslagets regler om *lejefastsættelsen* bemærkes:

Efter forslaget gennemføres en *omkostningsbestemt husleje* i de ældre private beboelsesejendomme, således at lejerne skal betale de nødvendige løbende driftsudgifter samt en passende afkastning af ejendommens værdi.

Lejen skal dække de løbende driftsudgifter af enhver art og endvidere give en rimelig afkastning af ejendommens værdi.

Denne afkastning fastsættes til 8 pct. (7 pct.) af ejendomsværdien ved den offentlige vurdering uden hensyntagen til prioritetsforholdene i den enkelte ejendom. Det er følgelig uden betydning for lejens størrelse, om ejendommen er uprioriteret, eller den er belånt mest muligt, og hvorledes lånevilkårene er.

Når afkastningsfaktoren beregnes ud fra en objektiv målestok for ejendommens værdi, gøres lejens størrelse ikke afhængig af tidspunktet for nuværende ejers overtagelse og den pris, han har betalt.

I ordningen indgår, at lejerne skal betale en leje, der kan dække de nødvendige løbende driftsudgifter, f. eks. til skatter, renholdelse, vedligeholdelse etc., og lejerne skal gennem bestemmelser om beboerdemokrati kunne følge udgifterne og øve indflydelse på kvaliteten af den service, der ydes i ejendommen, mod at betale, hvad det koster.

Herudover skal lejen som nævnt dække en rimelig afkastning af den værdi, som ejendommen repræsenterer. Afkastningen i den enkelte ejendom skal ikke i almindelighed kunne diskuteres mellem udlejer og beboerne. Den bygger på objektive kriterier.

Forslagets forventede virkninger på huslejen.

13. Den økonomiske betydning for lejeudviklin-

gen må ses på baggrund af, at de andele af de nuværende lejevurderingsforhøjelser, som i dag bindes, tilfalder grundejerne uden bindingspligt fra 1. april 1974, jfr. det herom fremsatte forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven.

Denne del af lejen indgår herefter som en driftsindtægt for ejendommen.

På grundlag af et antal københavnske beboelsesejendomme er beregnet, at den gennemsnitlige lejestigning i forhold til lejesummen 1973 ved en afkastningsfaktor på 8 pct. vil andrage 12,5 pct. Stigningen er mest betydelig for ejendomme opført før 1920 med bedre beliggenhed og/eller udstyr og ejendomme opført 1920-1950.

Ved vurderingen af størrelsesordenen for den leje-forhøjelse, der vil følge af den foreslåede lovgivning, indgår især:

De lejeforhøjelser, der er varslet som følge af lejevurderingen, men endnu ikke opkræves;

genudlejningsforhøjelserne, der for nogle lejemaal, der er indgået i perioden 1. januar 1971-31. marts 1972, har medført en stigning til vurderingslejen + 25 pct. samt

behovet for yderligere beløb til dækning af nødvendige driftsudgifter.

Når beregningerne bygger på 1973-lejen, vil der således allerede efter den gældende lovgivning ske lejeforhøjelser. Størrelsesordenen heraf er det vanskeligt at skønne over, men vil nok udgøre 5-10 pct. af gældende leje.

Det er ligeledes svært at vurdere, hvor store leje-forhøjelser der kræves til stigninger i driftsudgifterne. Det er især vedligeholdelsesudgifternes stigning, som er behæftet med usikkerhed. Det er givet, at behovet for yderligere midler til dette formål vil variere stærkt fra ejendom til ejendom. Lovforslagets intention er imidlertid, at beboerne skal have øget indflydelse på anvendelse af vedligeholdelsesmidlerne. Udgiftstigningens størrelse vil således også afhænge af, hvilken reel indflydelse lejerne vil få efter den endelige ordning.

Lejevurderingerne kan for den enkelte lejer blive noget højere, når de lejere, der har betalt genudlejningsforhøjelse, ikke skal deltage i lejeforhøjelserne, før ejendommens leje når op til deres nuværende lejeniveau.

Husejeudviklingen.

14. Det gennemsnitlige lejeniveau i ejendomme, taget i brug før 1. september 1939 i de større byområder, måtte antages at være fordoblet pr. 31. marts 1967. Lejevurderingen gav mulighed for lejeforhøjelser på gennemsnitligt ca. 60 pct. af denne leje. Vurderingsforhøjelserne er ikke fuldt ud gennemført. Skatteforhøjelser efter lejelovens § 43 og gen-

udlejningsforhøjelser i perioden 1. januar 1971-31. marts 1972 har givet yderligere lejeforhøjelser.

Man kan således opstille følgende regnestykke:

1939-lejen	100
Forhøjelse inden boligforliget	100
Forhøjelse under boligforliget	120
Gældende leje	320

Det kan anslås, at lejen i den lejevurderede del af lejlighederne i 1967 udgjorde ca. 1 milliard kr., og at denne leje således i tiden til 1. april 1974 forhøjes med 600 mill. kr.

Henvend halvdelen af denne leje-forhøjelse skal bindes i Grundejernes Investeringsfond, således at denne del af leje-forhøjelsen ikke for tiden kan anvendes til ejendommens drift.

Lejen i det almennyttige byggeri, der er opført inden 1939, var ved udgangen af 1970 steget med ca. 220 pct.

Senere årgange almennyttigt byggeri har haft følgende lejestigninger i forhold til lejen ved ibrugtagelsen:

1941-1945	250 pct.
1946-1950	190 pct.
1951-1955	125 pct.
1956-1960	90 pct.

Disse tal er dog ikke umiddelbart udtryk for en omkostningstigning. Dels havde byggerierne i starten subsidier, der er afviklet, dels ydes der nu bidrag til Landsbyggefondens i overensstemmelse med lejevurderingen.

Ved lejevurderingen tog man sit udgangspunkt i et lejeniveau for nyt almennyttigt byggeri i hovedstadsområdet på 70-75 kr. pr. m² (forrentning 6,5 pct.).

I betænkningen af 1972 vedrørende det almennyttige byggeris priser, standard og udlejningsmuligheder regnes der med, at lejeniveauet i nyt almennyttigt boligbyggeri pr. 1. april 1974 ikke må overstige ca. 150 kr. pr. m² efter fradrag af rentesikring (forrentning 6 pct.), hvis lejlighederne skal kunne udlejes.

Lejeniveauet i det nyeste almennyttige byggeri er nået op i denne størrelsesorden. Niveauet er således fordoblet i forhold til det lejeniveau, der blev taget som udgangspunkt for lejevurderingen i 1966.

Afkastningsfaktoren i forhold til ejendommens alder og tilstand.

15. Lejen af en ældre lejlighed skulle under frie forhold i princippet tilpasse sig et sådant niveau, at den under hensyn til brugsværdien kommer til at ligge rimeligt i forhold til lejen i nybyggeriet. Der er

dog erfaring for, at tilpasningen i et frit marked er undergivet en betydelig træghed.

Hvis lejen i nybyggeriet er høj, skulle lejen for den ældre lejlighed tendere imod at blive højere, end hvis lejen i nybyggeriet var lav.

Lejen for en ny lejlighed vil i de første år hovedsagelig skulle dække prioritetsydelse. Efterhånden som lejligheden bliver ældre, kræver den mere i vedligeholdelse, og den andel af lejen, der vedrører finansiering, bliver tilsvarende mindre.

Dette forhold skulle normalt afspejle sig i ejendommens handelsværdi. Ved at investere i en ejendom, hvor det for at holde ejendommen udlejet er nødvendigt at afholde f. eks. store vedligeholdelsesudgifter, vil ejeren kun kunne få samme kapitalafkast af investeringen som i en ejendom med lavere vedligeholdelsesudgifter, hvis ejendommen kan erhverves til en købesum, der udgør færre gange lejen.

De anførte synspunkter fører til, at der i et frit boligmarked vil blive en mindre andel af lejen til kapitalafkast i ældre, dårlige ejendomme end i nye og gode ejendomme, uanset at afkastningsfaktoren bliver den samme.

I en overgangsperiode indtil der bliver fuldt ud lejers marked, for så vidt angår også vedligeholdelsesproblemer, kunne det overvejes at nedtrappe afkastningsfaktoren, således at denne bliver lavere, jo ældre ejendommen er, indtil man er sikker på at den øgede vedligeholdelsesudgift afspejler sig i en lavere ejendomsværdi. Man har imidlertid i lovforslaget valgt at sætte en anden grænse, nemlig den rimelige leje i forhold til brugsværdien. Det udligningsbidrag, som udlejerens ellers skal betale, skal ikke betales af ejerne af de dårligste ejendomme. Dette medfører i realiteten, at disse ejendomme balancerer med en afkastningsfaktor på 6 pct. af værdien.

Ordningens gennemførelse.

16. Det er forudsat, at ordningen med omkostningsbestemt leje, beboerdemokrati m. v. gennemføres snarest muligt overalt i landet. De lejeforhøjelser, der vil være af overgang til omkostningsbestemt leje, vil selvsagt kunne variere stærkt fra ejendom til ejendom, men parterne synes at gå ud fra, at der ved den samtidige indførelse af lejerindflydelse er sikret en lejeforhøjelsesordning, som også tager hensyn til de enkelte lejere, der har indrettet deres økonomi efter det hidtidige lejeniveau. For den enkelte lejer vil det afhænge af hans indkomst- og husstandsforhold sammenholdt med lejens størrelse, i hvilket omfang lejeforhøjelser kan mildnes ved boligsikring.

Fordelen ved en øjeblikkelig gennemførelse uden eventuelle bestemmelser om maximumlejeforhø-

jelser i stedet for at sikre en gradvis lejestigning er bl. a., at maximumsgrænser har tendens til også at blive minimumsgrænser. Ved vurderingen af lejeforhøjelser efter forslaget må der iøvrigt, når lejefastsættelsen overlades til parterne, sikkert regnes med en betydelig træghed. Alle grundejere vil ikke straks kræve betydelige lejeforhøjelser.

En vis tilbageholdenhed fra udlejernes side søges tillige sikret ved en regel om, at en udlejer, der hos bolignævnet eller domstolene får nedsat sit lejeforhøjelseskrav, ikke kan kræve lejeforhøjelse igen, før der er gået en vis tid.

Lejen i nybyggeriet.

17. Fra grundejerside er det hævdet, at der i nybyggeriet, hvor renteudgiften er høj, må anvendes en særlig høj afkastningsfaktor, fordi udlejerens, der skal forrente kapitalen med 10-11 pct., ikke kan nøjes med en afkastningsfaktor på 7-8 pct. Hertil kommer, at ejendomsværdien i starten vil kunne ligge lavere end anskaffelsessummen.

Anvendelsen af dette omkostningsprincip på nye ejendomme ville derfor — hvis der fortsat skal være tilskyndelse til opførelse af nye udlejningsejendomme — forudsætte en afkastningsfaktor for nyopførte ejendomme, som ikke er lavere end normale faktiske prioritetsydelse.

I stedet har man valgt i lovforslaget at beregne ejendommens leje ved ibrugtagelsen som en regulær omkostningsbestemt leje på samme måde som i det støttede byggeri, således at denne leje først senere, når ejendomsværdien er steget, kan forhøjes som følge af „stigning“ i kapitaludgifterne.

Forbedringer.

18. Skal reglerne om forbedringer kunne virke sammen med en „omkostningsbestemt“ leje, må der sikres udlejerne mulighed for at få dækket merudgifterne ved forbedringen, herunder udgifterne til forrentning af den kapital, der investeres.

Dette kan ske ved — som nu — at lade forbedringsudgiften være bestemmende for lejeforhøjelsens størrelse, således at denne forhøjelse kan opkræves sammen med den hidtidige omkostningsbestemte leje.

Den opnåede lejeforhøjelse vil senere kunne modregnes i en kommende almindelig forhøjelse, når næste almindelige vurdering er foretaget, jfr. herom nedenfor.

Udviklingen på længere sigt.

19. Hvis lejen reguleres i takt med prisudviklingen, vil den konjunkturgevinst, denne regulering måtte åbne mulighed for, tilfalde udlejerne, som

således vil få den fordel, som lejerne hidtil har haft ved en fastlåst leje. Fordelen svarer til, at en ejer af en udlejningsejendom, ligesom en parcelhusejer, kan påregne, at konjunkturgevinsten tilfalder ham. Ved forslaget om et udligningsbidrag sikres samfundet dog $\frac{1}{4}$ heraf.

Det må dog erindres, at højere huslejer, der ikke modsvares af øgede udgifter på ejendommen, vil forøge udlejerens skattepligtige indkomst og dermed i væsentlig grad indgå til det offentlige som indkomstskat.

Det spørgsmål kan rejses, om ikke en omkostningsbestemt leje, der indebærer lejeforhøjelse, i sig selv kan medvirke til at forhøje ejendomsvurderingen i takt med lejestigningerne.

Så længe lejen ligger under markedslejen, vil dette være tilfældet. Den lejeindtægt, ejendommen kan give, er en væsentlig faktor, når ejendommene om sættes og dermed også for værdiansættelsen.

Lejen i nybyggeriet sætter en grænse for, hvor højt lejen kan sættes under hensyn til lejlighedernes brugsværdi i forhold til nye lejligheder. Lejen vil ikke kunne forhøjes ud over, hvad tilsvarende lejligheder kan lejes til (markedslejen).

Resultatet vil blive, at ejendomsvurderingen vil stige længst i den bedste del af den gamle boligmasse, hvor udligningsproblematikken er størst.

Udviklingen vil dog være langsom. I første omgang vil afkastningsfaktoren blive beregnet i forhold til 15. almindelige vurdering (1973-vurderingen) der ikke for udlejningsejendomme ventes at komme til at ligge væsentligt over 14. almindelige vurdering.

Også andre faktorer vil påvirke udviklingen, ikke mindst renteniveaet. Regeringen har derfor valgt ikke at lade udviklingen ske automatisk.

Forslaget om beregningen af kapitalafkastet (og udligningsbidraget) går derfor ud på, at dette skal udgøre henholdsvis 8 (og 2) pct. af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering. I lovforslaget er indsat en revisionsbestemmelse, hvorefter loven skal tages op til revision i forbindelse med 16. almindelige vurdering, således at der på baggrund af udviklingen kan fastsættes en kapitaliseringsfaktor og et udligningsbidrag i forhold til ejendomsværdierne ved 16. almindelige vurdering.

Andre ændringer.

20. Ud over de ændringer, der er omfattet af forligsskitsen, indeholder lovforslaget enkelte andre nye bestemmelser.

Således foreslås det, at en udlejer ikke kan hæve lejeaftalen som følge af manglende lejebetaling, når lederen efter påkrav har berigtiget restancen.

Endvidere foreslås nye regler for virksomheder som mellemmand.

Vedrørende de økonomiske forhold bemærkes, at afskaffelse af boligretterne vil aflaste domstolene, men at indførelse af ankenævn vil kræve afholdelse af statsudgifter til nævnene og til disses sekretariater. Det skønnes dog, at disse udgifter ikke vil overstige bespareelserne ved afskaffelse af boligretter. Indførelse af bolignævn vil være en administrativ byrde for kommunerne. Det må dog herved erindres, at navnlig de store kommuner i forvejen har huslejenævn, som samtidig foreslås nedlagt.

Om enkeltheder i forslaget henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

Det bemærkes i øvrigt, at parallelteksterne ikke er optaget som bilag til lovforslaget. Dette er teknisk vanskeligt, fordi en række bestemmelser er overført fra lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2.

Ændringen er en følge af den i nr. 6 indførte principielle uopsigelighed.

Til nr. 3-5.

Ændringerne er en følge af afskaffelse af boligretterne.

Til nr. 6 og 7.

Efter gældende lovgivning findes det principielle opsigelsesforbud i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. I, men den enkelte kommunalbestyrelse kan ophæve disse bestemmelser, således at lederen i stedet er uopsigelig i perioder på 3 år for beboelseslejere og 5 år for erhvervslejere.

I overensstemmelse med parternes aftale i principskitsen foreslås det, at opsigelsesbeskyttelsen bliver permanent og gældende for hele landet.

Til nr. 8 og 9.

Adgangen til at opsiges en lejer, der ikke vil betale lejeforhøjelse som følge af en forbedring, foreslås ophævet, idet det foreslås hensukdt til bolignævnet at tage stilling til lejeforhøjelser som følge af forbedringer, hvis parterne ikke er enige. Lejeren vil i så fald være nødt til at betale den lejeforhøjelse, der godkendes af nævnet.

Til nr. 10.

Forslaget er en konsekvens af ophævelsen af boligretterne.

Til nr. 11.

Forslaget er en følge af indførelse af bolignævn.

Til nr. 12.

Forslaget er en følge af indførelse af opsigelsesforbud, jfr. bemærkningerne til nr. 6 og 7.

Til nr. 13-16.

Forslaget er en konsekvens af ophævelse af boligretterne.

Til nr. 17.

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 18-19.

De nye bestemmelser vedrører indførelse af begrebet omkostningsbestemt leje, jfr. de indledende bemærkninger.

Reglerne går ud på, at lejen for nye lejligheder ikke må overstige de nødvendige udgifter til ejendommens drift, herunder en passende afkastning af de rimelige opførelsesudgifter (§ 34 a).

For erhvervslejemål giver lovforslaget mulighed for en rimelig markedsleje (§ 35).

For erhvervslokaler kan lejen forhøjes hvert 5. år fra lejemålets indgåelse efter de regler, der hidtil har været gældende i kommuner uden huslejekontrol (§ 34 b).

Lejeforhøjelse i beboelseslejligheder kan kræves, hvis lejen ikke er tilstrækkelig til at dække de løbende driftsudgifter samt en afkastning af ejendommens værdi, som udgør 8 pct. af denne (7 pct. i finansåret 1973-74).

Det er i forslaget i overensstemmelse med forligskitsen af 30 november 1972 fastsat:

at lejeforhøjelser skal varsles samtidig over for lejernerne i en ejendom og pålægges på en sådan måde, at lejen bliver ensartet,

at udlejeren skal give repræsentanter for lejerne (beboerdemokrati) adgang til at drøfte budgettet, før kravet fremsættes,

at udlejeren skal indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsen for bolignævnet, når en vis del af lejerne protesterer, og

at bolignævnet skal kunne tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse, hvis forhøjelsen går ud over, hvad omkostningerne betinger, eller ikke er rimelig i forhold til det lejedes brugsværdi (§ 34 c).

Det lovfæstes, at lejen skal stå i rimelig forhold til lejlighedernes indbyrdes brugsværdi, og at lejerne i en ejendom skal bo under samme vilkår (§ 34 a).

Vedrørende forbedringer gives der — som hidtil — adgang til forhøjelser af lejen i forhold til den øgede brugsværdi (§ 34 d).

Indførelse af begrebet omkostningsbestemt leje rejser særlige problemer, hvor der opstår et spørgsmål om fordeling af udgifterne på lejemål af for-

skellige kategorier. Dette er typisk tilfældet i ejendomme, der har både beboelse og erhvervslokaler.

I lovforslaget er dette problem løst på den måde, at lejen bliver fri i erhvervslejemål.

Herved opstår spørgsmålet, om beboelseslejere — ligesom i det almennyttige byggeri — skal deltage i tab og gevinst fra ejendommens erhvervslokaler, eller om gevinst og tab skal være udlejerens.

I sidste fald måtte ejendomsværdi og driftsudgifter deles op på de to kategorier af lokaler. Dette ville volde betydelige vanskeligheder og give anledning til megen afgrænsningstvivl.

Lejere af enkeltværelser er i medfør af lovens § 35 beskyttet mod urimelig leje og i medfør af § 36 imod ubillige opsigelser.

Til nr. 20-22.

Ændringerne er en følge af afskaffelse af boligretterne.

Til nr. 23.

Lovens § 36 om lejenedsættelse og tilsidesættelse af opsigelser er begrænset under hensyn til forslaget om principiel uopsigelighed for de fleste lejemål.

Til nr. 24-28.

Ændringerne er konsekvensændringer som følge af afskaffelse af boligretterne og indførelse af uopsigelighed.

Til nr. 29.

Medens kommunerne tidligere i vidt omfang enten selv finansierede opførelse af offentlige værker eller optog lån til disse investeringer, hvorefter lodsejerne refunderede kommunernes udgifter + renter over en årrække, der kunne variere fra 10 til 25 år, har den økonomiske stramning medført, at kommunerne nu ofte pålægger lodsejerne at refundere udgiften, enten på én gang eller over ganske få rater. Medens de lodsejere, der tillige udlejer deres ejendom helt eller delvis, i medfør af § 43 kan søge udgifterne udlignet ved lejeforhøjelse i de tilfælde, hvor ejendommen er pålagt periodiske afdrag over en længere årrække, findes der ikke i lovgivningen hjemmel for en udligning i de tilfælde, hvor udgiften opkræves på én gang eller over enkelte rater. Da man finder denne forskel mindre rimelig, foreslås herved indført en adgang for udlejere i sidstnævnte gruppe til over en årrække at få deres udgifter refunderet.

Til nr. 30-32.

Efter lejelovens § 44 kan varmeregnskaberne indeholde bestemte udgiftsposter, navnlig brændselsudgifter og løn til varmemester. Lejelovens regler om varmeregnskaber har altid været fravigelige, således at en udlejer har kunnet aftale med sine lejere,

at der herudover kan medtages andre udgifter, navnlig udgifter til reparationer og fornyelse af anlægget.

Når lejen har været afpasset herefter, således at den var forholdsvis lavere, når flere udgiftsarter er optaget på varmeregnskabet, havde disse forskelle tidligere mindre betydning.

Efter boligsikringsreglerne beregnes boligsikringsydelsen efter lejen, medens der ikke ydes boligsikring i forhold til de udgifter, der afholdes over varmeregnskabet.

Da det ikke er teknisk muligt over boligsikringsreglerne at tilvejebringe en ligestilling, foreslås det i lejeloven at fastsætte en ufravigelig regel om, at kun den egentlige udgift til leverancer til ejendommen og dens beboere af varme, varmt vand, lys og gas kan kræves afholdt uden for lejen, mens alle andre driftsudgifter til vedligeholdelse og fornyelse samt pasning af anlægget, afholdes i lejen.

Denne regel foreslås også anvendt, selv om ejer og lejer har truffet anden aftale. I så fald får udlejer kompensation gennem en lejeforhøjelse svarende til gennemsnittet af de sidste 3 afsluttede regnskabsårs udgifter til de omhandlede formål, jfr. ændringslovsforlaget § 3.

Ikrafttrædelsen af denne bestemmelse foreslås under hensyn til de varierende varmeregnskabsperioder fastsat således, at udlejer får adgang til at kræve lejeforhøjelsen ved udgangen af den varmeregnskabsperiode, der er løbende ved ændringslovens ikrafttræden, således at han kan afslutte indeværende års varmeregnskab efter de hidtidige regler og til ikrafttræden ved varmeregnskabsårets udløb kræve lejeforhøjelsen på basis af de af de 3 foregående regnskabsårs udgifter, der fremtidigt skal indgå i huslejen.

Til nr. 33.

Ændringen er en følge af indførelse af beboermedbestemmelsesret, jfr. bemærkningerne til nr. 39.

Til nr. 34.

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 35.

For i videst muligt omfang at sidestille lejere af privatejede beboelseslejligheder med boligtagere i det almennyttige boligbyggeri foreslås i overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972, at repræsentanter for lejerne i udlejningsejendomme af en vis størrelse får ret til en orientering om regnskaber og budgetter, om ansættelser og afskedigelser af funktionærer og om påtænkte opsigelser af lejemaal. Endvidere foreslås, at lejerne får mulighed for

at få udsat gennemførelse af forbedringer, der alene ønskes gennemført af udlejer, og at lejerne får en vis mulighed for at få gennemført forbedringer, som udlejer ikke selv har taget initiativ til. Endelig får lejerne mulighed for selv at fastsætte ordensreglementet.

Det foreslås dernæst, at lejere i den privatejede boligmasse skal kunne overtage ejendommene på andelsbasis, forinden de afhændes til anden side. Dette vil også være en beskyttelse af lejerne, hvis ejendommen søges afhændet til en udlejer, som lejerne ikke har tillid til.

Til nr. 36.

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 37 og 38.

Kravet om, at personer, herunder også hjemmевærende børn, i 5 år skal have haft fælles husstand med en lejer for at kunne overtage lejligheden, og at overtagelse kun kan ske ved lejerens død og ikke, når lejer flytter på plejehjem el. lign., har i mange tilfælde virket urimeligt hårdt. Det foreslås derfor i overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972 at fastsætte perioden til 2 år, og at overtagelse af en lejlighed også kan ske, når lejemalet ophører, fordi lejer flytter på plejehjem el. lign.

Til nr. 39.

Af hensyn til bevægeligheden på boligmarkedet er det ønskeligt, at lejere, der har en rimelig grund til at bytte lejlighed med en anden lejer, får mulighed for at realisere dette ønske i tilfælde, hvor udlejer ikke har nogen rimelig grund til at modsætte sig det.

Det foreslås derfor i overensstemmelse med forligsskitsen af 30. november 1972 at give lejere af udlejningslejligheder i ejendomme over en vis størrelse, og hvis lejemaal har været en vis tid, en sådan ret, forudsat at lejligheden efter bytningen ikke bliver overbefolket, og at udlejer ikke i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig bytningen. Der skal tages hensyn til begge parter forhold ved vurderingen af, om bytningen er rimelig.

Ved bytning af lejligheder tilhørende kommuner og almennyttige boligselskaber skal de generelle fortrinsrettigheder, der gælder for husstande under en vis indkomst og af en vis størrelse, jfr. § 11 i boligministeriets bekendtgørelse af 30. juli 1970 om almennyttig boligvirksomhed, naturligvis respekteres, hvorimod det for ikke i mange tilfælde at gøre bytteret illusorisk, vil være nødvendigt at der bortses fra de eventuelle fortrinsrettigheder, der alene

Bilag 1.**Folketingsforhandlinger vedr. lov om leje.****Folketingsåret 1965-66:***2. samling.*

Tillæg A. sp. 2289

Fremsættelse sp. 5221. 1.beh.sp.5408

Betænkning i till. B. sp. 1601.

Folketingsåret 1966-67:*1. samling.*

Tillæg A. sp. 41

anmeldt sp. 48. Fremsat sp. 49. 1. beh.sp.

384

Henvist til boligudvalget sp. 411.

2. samling.

Tillæg A. sp. 1077. till. C. sp. 117.

Fremsættelse sp. 68. 1.beh.sp. 487

Betænkning i till. B. sp. 35.

2. beh. sp. 1342. Tillægsbetænkning i till. B.

sp. 49. 3. beh. sp. 1514.

Loven stadfæstet 14. februar 1967 (Lovt. nr. 23).

Folketingsåret 1968-69:

Tillæg A. sp. 2705, till. C.sp. 1025.

Fremsættelse sp. 2490. 1. beh. sp. 3586.

Betænkning i till. B. sp. 2303.

2. beh. sp. 7567. 3. beh. sp. 7791.

Loven stadfæstet 18. juni 1969 (Lovt. nr. 287).

29. november 1972

Bilag 2.

Til boligminister Helge Nielsen.

Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsforbund har fra boligministeren modtaget en opfordring til at forhandle om beboerdemokrati og bytteret.

Organisationerne var enige om at modtage denne opfordring, og man var også enige i, at det ville være ønskeligt at forhandle andre spørgsmål med henblik på en mere dybtgående ændring af den gældende lejelov, der efter parternes opfattelse ikke er egnet til at løse boligmarkedets problemer.

Dette er tidligere meddelt boligministeren, der ikke har villet modsætte sig parternes ønske om en videregående undersøgelse af mulighederne for en revision af den gældende lovgivning.

Parterne har derefter videreført forhandlingerne med henblik på at nå til enighed om fælles synspunkter. Resultatet af disse forhandlinger foreligger nu i form af vedlagte skitse.

Parterne er enige om, at skitsen kun er udtryk for de brede retningslinier og kræver en nærmere gennemarbejdelse af visse detaljer. Man ville sætte pris på en foreløbig tilkendegivelse fra ministeren, om regeringen kan tænkes at ville fremsætte lovforslag efter de angivne hovedlinier. Hvis parterne kan få en sådan tilkendegivelse, er de indstillet på at præcisere hovedlinierne nærmere, idet man går ud fra, at den mere detaljerede udformning overlades til boligministeriet.

Vi er villige til at komme til stede i boligministeriet til en nærmere drøftelse, hvis det ønskes.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation

Hans Halvorsen.

Formand

Grundejernes Landsforbund

Erik Udsen.

Formand

Principskitse til ændring af lejelovgivning.

1. Bolignævn.

For at sikre parterne i lejeforhold over hele landet mulighed for at få hurtigere og nemmere afgørelser vedrørende lejeforholdet oprettes der kommunale bolignævne. Hvert nævn består af en formand og to andre medlemmer. Formanden skal være uvildig. Medlemmerne udpeges efter indstilling af henholdsvis Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation.

Bolignævnet træffer afgørelse i alle sager, der hidtil har henhørt under boligrettens kompetence.

Bolignævnenes afgørelser kan indbringes for et boligankenævn, hvoraf der oprettes to for henholdsvis østre og vestre landsretskreds. Hvert ankenævn består af en neutral formand samt to partsrepræsentanter fra hver side udpeget af organisationerne.

Boligankenævnets afgørelser kan indbringes for landsretten.

Som medlemmer til bolignævnene kan også udpeges personer, der ikke har bopæl i kommunen, såfremt de har forretningssted i kommunen eller er ejere af udlejningsejendomme i kommunen. Intet medlem kan dog sidde i mere end 1 bolignævn.

2. Beskyttelse mod opsigelse.

Der gennemføres en for hele landet gældende beskyttelse af lejerne mod opsigelse, således at lejere kun kan opsiges, når der foreligger en særlig opsigelsesgrund.

Undtaget herfra er dog de i den gældende lejelovs § 13 nævnte lejemål.

Uanset opsigelsesforbudet kan lejeforhøjelser gennemføres jfr. nedenfor.

3. Fremgangsmåde ved gennemførelse af huslejeforhøjelser.

Ejerne er berettiget til at fremsætte krav om en lejeforhøjelse til dækning af ejendommens driftsudgifter jfr. punkt 4. Kravet skal

frem sættes samtidig over for samtlige lejere i en ejendom.

Hvis mindst 25 pct. af lejerne protesterer mod lejeforhøjelsen, skal ejeren indbringe sagen for bolignævnet.

Hvis der i ejendommen er indført beboerdemokrati jfr. punkt 6, skal ejeren, når han fremsætter forslaget om forhøjelse, følge de i punkt 6 omhandlede regler.

4. Beregningsgrundlaget for lejefastsættelsen.

Grundejernens udgangspunkt har været, at gældende leje i den ældre boligmasse er for lav i forhold til udgifterne ved driften af ejendommen, og at der derfor bør være adgang til årlige lejeforhøjelser, indtil balancepunktet er nået.

Lejernes udgangspunkt har været, at en imødekommelse af dette standpunkt betinger en omkostningsbestemt leje, der dækker de nødvendige driftsudgifter til sikring af en forsvarlig drift.

Der er derfor enighed om at foreslå, at den aktuelle leje skal give dækning for de løbende udgifter af enhver art såsom:

Ejendomsskatter m. v.
 Forsikringer.
 Renholdelse m. v.
 Gårdmand, vicevært og varmemester.
 Trappevask.
 Skorstensfejning.
 Renovation.
 El og gas.
 Vedligeholdelse.
 Fornyelse af tekniske installationer.
 Administration.
 Engangsbidrag til det offentlige.
 (udlignes dog over et passende åremål — 10-15 år incl. forrentning).

De vejledende satser med hensyn til de omhandlede driftsudgifter samt henlæggelse til fornyelser og til administration findes i reglerne for almennyttige boligselskaber.

Endvidere skal der i legeberegningen indregnes en rimelig afkastning af ejendommens værdi. Denne afkastning fastsættes uden hensyntagen til prioritetsforholdene i den enkelte ejendom, dog således at det bliver uden betydning for lejens størrelse, om ejendommen er uprioriteret, eller om ejendommen er belånt mest muligt.

Afkastningsfaktoren beregnes ud fra en objektiv målestok for ejendommens værdi,

således at lejens størrelse ikke er afhængig af tidspunktet for nuværende ejeres overtagelse og den pris, han har betalt.

Det foreliggende brugbare grundlag synes at være ejendomsværdien, således som den er ansat af myndighederne.

Ved at benytte et sådant udgangspunkt vil lejen for visse ejendomme specielt dårlige ejendomme, hvor grundværdien overstiger ejendomsværdien, kunne blive for høj.

Derfor bør der indarbejdes en ventil, der sikrer, at den omkostningsbestemte leje ikke kan kræves, hvis lejen ikke står i et rimeligt forhold til det lejedes brugsværdi (standard og udstyr). Dette problem afgøres af nævnene med rekurs til domstolene, idet der dog udarbejdes supplerende direktiver.

Fordelingen af lejen på ejendommens lejligheder og lokaler (erhvervslejemål) må foretages efter disses indbyrdes brugsværdi.

Afkastningsfaktoren er foreløbig anslået til 7-8 pct. Dog vil en graduering være nødvendig bl. a. under hensyn til ejendommens opførelsesår, eller såfremt der inden for de sidste år er foretaget en større modernisering.

5. Bytteret.

En lejer af en beboelseslejlighed har ret til at bytte lejlighed med en anden lejer på følgende betingelser:

at lejereren har beboet lejligheden i 3 år,
 at ejendommen har mere end 24 lejemål,
 at ingen af lejlighederne bliver overbefolkede, dvs. den indflyttede lejers husstand må ikke være større end værelsesantallet,
 at ejendommen ikke er opdelt i ejerlejligheder, eller der påhviler lejlighederne særlige forpligtelser (genhusning, stiftelse o. lign.),
 at ejeren ikke har rimelig grund til at modsætte sig bytning.

Nævnene afgør tvistigheder med rekurs til domstolene.

(Det er forudsat, at bytteret også gennemføres i de almennyttige boligselskaber).

6. Beboerdemokrati.

Såfremt et flertal af lejerne i en ejendom med mindst 24 lejemål på et beboermøde — hvortil samtlige lejere og udlejereren eller

dennes repræsentant har været indbudt — har valgt beboerrepræsentanter (mindst 3, dog højst 5) — eller et flertal af lejerne er tilsluttet en lejerforening — har repræsentanterne for beboerne eller lejerforeningen ret til følgende:

- at få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet, begge udarbejdet efter de i punkt 4 nævnte principper,
- at være medbestemmende med hensyn til anvendelse af de til vedligeholdelse, renholdelse m. v. afsatte midler,
- at blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer,
- at få forelagt udlejernes ønsker om væsentlige forbedringer samt kræve de af udlejeren stillede forslag til afstemning blandt beboerne,
- at kræve forbedringer gennemført, såfremt et flertal af lejerne ønsker det og kan anvise mulighed for finansiering,
- at blive orienteret om ejerens begrundelse ved opsigelse af lejere, inden opsigelsen afgives. Samtidig er lejerne berettiget til at afgive indstilling til udlejeren om opsigelse af lejere, der ikke overholder husordenen,
- at udarbejde ny husorden for ejendommen. Såfremt et flertal godkender denne, skal udlejeren acceptere, medmindre nævnene fritager ham derfor.

Nævnene afgør tvistigheder med rekurs til domstolene.

7. *Varmeafregning.*

Fremtidige varmeregnskaber skal kun omfatte brændselsforbruget.

8. *Medlejers overtagelse af lejligheden.*

En person, der bor sammen med lejerer, kan overtage en lejlighed efter lejerens død,

såfremt samlivsforholdet har været i 2 år. Overtagelse kan også ske, såfremt lejerer skal på plejehjem.

9. *I kommuner, hvor boligavisningsudvalget ønskes opretholdt eller indført.*

Boliganvisningsreglerne gælder kun for lejligheder med mere end 2 værelser. Godkendelse skal kun indhentes, hvis lejerens husstand ikke omfatter følgende antal børn under 18 år:

- 3 værelser 1 barn,
- 4 værelser 2 børn,
- 5 værelser 3 børn.

Lejlighederne skal dog fortsat anmeldes til boligavisningsudvalgene.

10. *Autorisation af lejekontraksblanketter.*

Der er enighed om, at autorisation af lejekontraksblanketter begrænses således, at varianter af typeformularer kun undtagelsesvis autoriseres.

Afsluttende principielle bemærkninger:

Det er forudsat, at lejen ikke kan ansættes under den lovlige leje ved lovens ikrafttræden eller den fastsatte vurderingsleje pr. 1. april 1974 med tillæg af skatter og afgifter.

Parterne forudsætter endvidere, at bindingspligten i Grundejernes Investeringsfond ophører, således at de herved frigivne lejebeløb indgår i driftsbudgettet.

Parterne er endvidere enige om, at det i aftalen omhandlede beregningsgrundlag kan optages til ny forhandling, hvis en af parterne ønsker det (f. eks. vil en ændring i vurderingsgrundlaget forudsætte en ny forhandling).

Den 30. november 1972.

Grundejernes Landsforbund.

Lejernes Landsorganisation.