

afhængig af, om der i ejendommen findes erhvervslejemål. Efter den gældende lovgivning er det således, at beboelseslejemål i ejendomme med erhvervslejemål typisk er billigere end beboelseslejemål i tilsvarende ejendomme uden erhvervslejemål. Ændringer i fordelingsgrundlaget vil bevirke lejeudligninger i blandede ejendomme. Ændringerne foreslås fordelt over nogle år.

III. Fastsættelse af normaltal for driftsudgifter.

I forbindelse med behandling af sager om lejefastsættelse anvender de enkelte huslejenævn ofte egne normaltal for hvor store beløb, der kan optages på det budget, der ligger til grund for den omkostningsbestemte husleje.

For at lette huslejenævnens administration og sikre en mere ensartet praksis på dette område foreslås det, at boligministeren hvert år, efter fælles forhandling med grundejer- og lejerorganisationerne, fastsætter vejledende normaltal for visse driftsudgifter.

IV. Afkast.

Med hensyn til spørgsmålet om fastsættelse af ændrede regler for beregning af ejerens kapitalafkast har Socialdemokratiet og Det radikale Venstre på møde den 12. maj 1986 meddelt, at man ikke kan støtte et højere kapitalafkast ved en kommende lejelovsrevision, hvilket regeringen har taget til efterretning.

Det foreslås på denne baggrund at fastsætte kapitalafkastet uændret for den eksisterende private udlejningsboligmasse.

For privat udlejningsbyggeri med byggetilladelse efter 1. januar 1988 fastsættes kapitalafkastet som de faktiske udgifter til ydelser på prioritetslån plus en forrentning af egenkapitalen, der fastsættes til maksimalt 10 pct. p.a.

V. Ejendomme med 6 beboelseslejligheder og derunder (småejendomme).

I erkendelse af, at udlejere af mindre udlejningsejendomme ikke kan forventes at have 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 for disse mindre ejendomme 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 i de uregulerede områder, 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. I de regulerede kommuner er huslejenævnet kompetent til at tage sig af klager fra lejere i mindre ejendomme, såvel over lejefastsættelsen og lejeforhøjelser som over vedligeholdelsesmangler m.v.

VI. Vedligeholdelse.

De hidtidige regler om hensættelse til *udvendig* vedligeholdelse på 2 konti, hvoraf den ene forudsætter binding i Grundejernes Investeringsfond, opretholdes, men der åbnes adgang til aftaler lejere og udlejere imellem om større eller mindre hensættelser på den vedligeholdelseskonto, der ikke er bundet i Grundejernes Investeringsfond.

Størrelsen af de foreslåede pligtmæssige hensættelser til indvendig og udvendig vedligeholdelse for 1987 er identisk med indholdet i det forslag til lov om ændring af lov om leje og om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som er fremsat for folketetingen den 15. oktober 1986.

Hensættelsesbeløbene foreslås reguleret på grundlag af årligt fastsatte normaltal.

VII. Udbetaling af indskud i Grundejernes Investeringsfond.

Der foreslås en – i forhold til gældende lovgivning – udvidet adgang til at få frigivet beløb bundet i Grundejernes Investeringsfond, således at hele indskuddet udbetales, når ejeren af den pågældende ejendom er fyldt 67 år, eller det bundne beløb er 5.000 kr. eller derunder.

VIII. Huslejenævns påbud om vedligeholdelse m.m.

Det har i praksis – især i forbindelse med tvangsadministration af udlejningsejendomme – vist sig vanskeligt for udlejer/tvangsadministrator, at vurdere, hvilke vedligeholdelsesarbejder et huslejenævns påbud omfatter.

Det foreslås derfor, at det skal fremgå præcist af et huslejenævns påbud, hvilke arbejder det angår.

IX. Forbedringer.

Lovforslaget indeholder, som den gældende lovgivning, regler om adgang til at oppebære en lejeforhøjelse efter gennemførelsen af forbedringer. Som noget nyt er det imidlertid foreslået, at der inden gennemførelse af forbedringer, der vil med-