

Om de af udlejer-repræsentanterne nævnte forhold skal man udtale følgende:

*ad a.* Udlejerne hævder, som bekendt, at de må have krav på en forhøjelse af huslejen i de gamle ejendomme, dels fordi denne ved lovgivningen har været fastlåset siden 1939, dels fordi disse ejendommers driftsomkostninger er steget betydeligt i de forløbne år. Hvis udlejerne nu igennem lejekontrakten skulle påtage sig en forpligtelse til at hensætte en bestemt procentdel af lejeløbet på en særlig vedligeholdelseskonto for den enkelte lejlighed, ville kravet om en lejeforhøjelse blive yderligere understreget, idet det vil være umuligt for det store flertal af udlejere at påtage sig en forpligtelse til at foretage hensættelser på en vedligeholdelseskonto, hvis de nuværende huslejer i de gamle ejendomme ikke forhøjes.

Efter udlejer-repræsentanternes opfattelse må den nødvendige forhøjelse af huslejen ydes *dels* i form af en *generel* lejeforhøjelse, *dels* i form af en *lejeforhøjelse herudover* i de tilfælde, hvor det kan dokumenteres, at en sådan yderligere lejeforhøjelse er nødvendig for, at vedkommende ejendom kan give en passende afkastning. Der henvises iøvrigt til De danske grundejeres landsorganisations forslag til midlertidig lov om leje side 4 a — 11 a.

Den generelle lejeforhøjelse begrundes med, at vedligeholdelsen af samtlige gamle ejendomme — måske med ganske få undtagelser — i de forløbne år har måttet forsømmes i en sådan grad, at det nu er nødvendigt at foretage gennemgribende reparationer for at rette ejendommens vedligeholdelsestilstand op, og at vedligeholdelsesudgifterne og ejendommens øvrige driftsomkostninger siden 1939 er steget i meget betydeligt omfang, jfr. herom oplysningerne på side 97—116 i den af boligministeriets huslejeudvalg I af 1948 afgivne betænkning „Den fremtidige huslejepolitik“, hvilke oplysninger må suppleres med den stigning i ejendommenes driftsomkostninger, der har fundet sted siden 1946. Udlejer-repræsentanterne henviser endvidere til landsorganisationens forslag til midlertidig lov om leje side 7 a. Til dækning af de forannævnte nødvendige udgifter vil det efter udlejer-repræsentanternes mening være nødvendigt at foretage en generel forhøjelse af huslejen i disse gamle ejendomme. I den generelle forhøjelse skal dog fradrages de lejeforhøjelser, der måtte være gennemført efter 1. september 1939 — ved frivillige overenskomster mellem udlejer og lejere eller med kommunalbestyrelsens godkendelse ved genudlejning — for så vidt de ikke modsvarer en forbedring af det lejede, øget brugsret for lejeren eller forbedrede lejevilkår for denne. Iøvrigt skal der ske en reduktion i forhøjelsen, hvor den indvendige vedligeholdelse helt eller delvis påhviler lejeren, jfr. De danske grundejeres landsorganisations forslag til midlertidig lov om leje side 4 a. Den generelle lejeforhøjelse vil således komme til at virke som en *almindelig lejeregulering*, da tillæggets størrelse vil blive variabelt.

Udvalgets lejer-repræsentanter har erkendt, at der kan være et misforhold imellem den nu gennem en årrække bundne huslejeindtægt og de i de forløbne år forøgede, egentlige driftsomkostninger på de gamle ejendomme, og at både lejere, udlejere og samfundet har en afgjort interesse i, at disse ejendommens vedligeholdelsestilstand nu rettes op, og at ejendommene fremtidig vedligeholdes i passende omfang. Disse repræsentanter har derfor ingenlunde stillet sig afvisende over for tanken om, at lejerne må deltage i de hertil nødvendige udgifter, men har vendt sig imod forslaget om en generel lejeforhøjelse. Lejer-repræsentanterne har gjort deres eventuelle tilslutning til en lejeregulering betinget af, at udlejerne i det enkelte tilfælde over for et nævn dokumenterer, at ejendommens leje ikke giver udlejeren mulighed for en forretning af en normal egenkapital på basis af gældende renteniveau — dog ikke udover 5 pct. — idet man har anført, at der er en så stor forskel på de enkelte ejendommers økonomi, at det ikke vil være begrundet at gennemføre en generel forhøjelse af lejen, hvorved denne også forhøjes i de efter lejer-repræsentanternes mening talrige tilfælde, hvor en lejeregulering enten slet ikke er nødvendig for at opnå de angivne formål, eller hvor der kun behøver at ydes et mindre beløb. Efter lejer-repræsen-