

tanternes mening ville en generel lejeforhøjelse virke særlig grelt og være uforståelig for lejerne nu, hvor det officielle pristal har vist en nedgang, og hvor der er en almindelig forventning i befolkningen om, at et større eller mindre prisfald er forestående.

Endelig mener lejer-repræsentanterne, at en generel husleje-forhøjelse vil have til følge, at de af krigsforholdene og efterkrigstiden særligt skabte ejendomspriser ikke alene vil holde sig oppe, men også vil vise stigende tendens — hvilket forøvrigt, som påpeget af lejer-repræsentanterne, er sket.

Lejer-repræsentanterne har stillet følgende forslag til lejeregulering:

„Såfremt den pågældende lejlighed var eller havde været udlejet den 1. september 1939, og den indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler ejeren, kan ejeren, såfremt lejen ikke giver mulighed for en rimelig afkastning, ved indsendelse af andragende herom til nævnet søge godkendelse af en forhøjelse af lejen, dog i intet tilfælde ud over 10 pct. af lejen pr. 1. september 1939. Godkendelsen gælder for en 3-årig periode. Forhøjelsen skal være betinget af, at normal-lejekontrakten indføres for den pågældende ejendoms samtlige beboelseslejemål.

Andragendet til nævnet skal være bilagt følgende:

1. Dokumentation for lejen pr. 1. september 1939.
2. Ejendommens driftsregnskaber for de sidste 5 år.
3. Oplysning om lejlighedens udstyr og lejen pr. 1. september 1939 pr. bruttoetagemeter.
4. Driftsbudget til belysning af lejeforhøjelsens nødvendighed.

Såfremt lejen pr. 1. september 1939 ikke skønnes at have været højere end den almindelige leje i tilsvarende lejemål i ejendommen eller kvarteret, og forhøjelsen ikke må anses for urimelig, kan nævnet godkende en sådan forhøjelse, der måtte være nødvendig for at give en rimelig forrentning indtil 10 pct. af lejen 1. september 1939.

Ved nævnets bedømmelse heraf tages der ikke hensyn til den pågældende ejendoms finansieringsforhold eller købesummen for ejendommen, men derimod alene til ejendomsskylden pr. 1. oktober 1939, og der forudsættes en „normal“ finansiering, og idet der tillægges den normale egenkapital en afkastning på 5 pct., sættes de samlede renteudgifter i driftsregnskabet til 4,6 pct. af ejendomsskylden pr. 1. oktober 1939. Forinden forhøjelsen fastsættes, fratrækkes forhøjelser gennemført efter 1. september 1939, som ikke modsvarer forbedring af det lejede eller øget brugsret for lejeren.

Samtidig med, at andragende fremsendes til nævnet, er ejeren pligtig at give lejeren meddelelse herom.“

Til dette forslag bemærker udlejer-repræsentanterne, at det efter deres opfattelse er uanvendeligt af følgende årsager:

Den omhyggelige og forudseende grundejer vil blive forfordelt i modsætning til den mindre omhyggelige og mindre forudseende.

Forholdene med hensyn til ejendommenes opførelsesudgifter (under de forskellige prisniveauer) og finansieringsmuligheder (herunder kurstab) varierer så stærkt, at en konstrueret normal finansiering vil komme til at virke med stor vilkårlighed.

Den risikopræmie, som enhver grundejer må have krav på, når han sætter en betydelig egenkapital i vove, må retfærdigvis variere stærkt, alt efter ejendommenes opførelsestidspunkt og indretning samt beliggenhed.