

Når man som ønsket fra lejernes side ved udregningen af forrentningsprocenten skal arbejde med en bestemt procent til lejlighedernes indvendige vedligeholdelse, må der som følge af, at udgifterne til ejendommens almindelige vedligeholdelse og drift er steget med indtil 300 pct. siden 1. september 1939, også fikses en betydelig procent for de samlede vedligeholdelsesudgifter; men dette vil i virkeligheden medføre en ganske uigennemførlig og uoverkommelig kontrol med ejendommens hele drift, *hvilket iøvrigt vil være ganske urimeligt på et tidspunkt, hvor man fra alle sider erkender, at der ikke skal indføres nye restriktioner, men hvor tværtimod de eksisterende skal afvikles så hurtigt som muligt.*

Når der skal fikses en bestemt forrentningsprocent, der iøvrigt fra lejernes side er ansat alt for lavt, og endvidere er umuliggjort ved loftet på de 10 pct., må ejendommen betragtes som en helhed, således at der ikke kan sondres mellem butikker og beboelseslejligheder. Men forholdet er jo det, at der i mange beboelsesejendomme også findes butikker og erhvervslokaler. Lejen for sådanne lokaler kan af ganske plausible årsager (som f. eks. urimelig lav leje ansat i tider med stor lejeledighed eller af humane grunde) være blevet forhøjet siden 1. september 1939, uden at der er præsteret modydelse fra ejerens side, hvilket vil medføre, at en rimelig forhøjelse af lejen for beboelseslejlighederne helt eller delvis udelukkes, men dette er ganske uretfærdigt.

Ved forrentningsprocentens beregning opstår spørgsmålet, hvorvidt afdragene på prioriteterne skal medregnes. Grundejerne må kræve, at ihvert fald afdragene på kredit- og hypotekforeningslån og lignende offentlige midler må medregnes som almindelige driftsudgifter. Disse beløb kan grundejerne ikke disponere over før efter adskillige års forløb, og de må da have dem til disposition til dækning af fornyelser og lignende, der falder uden for den almindelige vedligeholdelse. Disse penge er simpelthen grundejernes vederlag for ejendommens forældelse og successive udslidning.

Hvis man skulle følge lejernes forslag, vil dette af hensyn til alle de oplysninger, som ejeren skal fremskaffe, medføre et så stort og kompliceret administrationsapparat, at det vil vare flere år, før nævnene har færdigbehandlet materialet. Resultatet vil derfor blive, at lejereguleringen først kan gennemføres flere år efter andragendets indsendelse.

Iøvrigt må grundejerne protestere imod, at en lejeregulering gennemføres på et så usikkert, upraktisk og teoretisk grundlag, som der her er tale om.

Udlejer-repræsentanterne har derimod erklæret sig villige til over for nævnene at lade udlejerens godtgøre, at den af ham foretagne beregning af den generelle lejeforhøjelse er rigtig ved at dokumentere lejen pr. 1. september 1939 og give oplysninger om de siden da foretagne lejeforhøjelser, og har endvidere været villige til at indrømme nævnene en adgang til at berigtige den foretagne lejeforhøjelse også i de tilfælde, hvor vedkommende lejligheds leje pr. 1. september 1939 ikke skønnes at have været normal.

Over for udlejernes henvisning til det betydelige arbejde, som nævnene vil få, hvis der ikke gives en generel lejeforhøjelse, har lejer-repræsentanterne anført, at fastsættelsen af bestemte regler for nævnenes bedømmelse af andragender om lejeregulering — således som disse er foreslået af lejer-repræsentanterne — vil medvirke til, at kun udlejere, der kan forvente at opnå en regulering af lejen, vil ansøge herom, og at det iøvrigt må forventes, at nævnene hurtigt vil fastlægge en bestemt praksis, hvorved deres arbejde forenkles, og andragenderne hurtigt vil kunne behandles.

Der har i udvalget være gjort en række forsøg på at bygge bro mellem udlejer-repræsentanternes krav om en generel lejeforhøjelse og lejer-repræsentanternes tilbud om at ville gå med til en forhøjelse af huslejen efter dokumentation for nødvendigheden af en sådan forhøjelse og mellem udlejerens og lejerens divergerende syn på, hvilken dokumenta-