

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 lejeforhøjelseskraav, 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 prioritetsydelser.

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