

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 finansieringen, 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 lejeres marked, for så vidt angår også vedligeholdelsesspørgsmål, 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 en følge 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 bestemmelse om maximumlejeforhøjelser 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