

ved en regel om, at en udlejer, der hos bolignævnet eller domstolene får nedsat sit lejeforhøjelseskrav, 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 udlejeren, 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 prioritetsydelsler.

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 således vil få den fordel, som lejerne hidtil har haft ved en fastlåst leje. Fordelen svarer til, at en ejer af en udlejningsejendom, ligesom en parcelhusejer, kan påregne, at konjunkturgevinsten tilfalder ham. Ved forslaget om et udligningsbidrag sikres samfundet dog $\frac{1}{4}$ heraf.

Det må dog erindres, at højere huslejer, der ikke modsvares af øgede udgifter på ejendommen, vil forøge udlejerens skattepligtige indkomst og dermed i væsentlig grad indgå til det offentlige som indkomstskat.