

Den udlejer, der allerede opnår en højere leje efter gældende regler, skal således ikke nedsætte lejen.

Lejen skal kunne dække

- 1^o et rimeligt kapitalafkast,
- 2^o en forsvarlig vedligeholdelse og opretholdelse af ejendommens standard,
- 3^o ejendommens øvrige løbende driftsudgifter.

ad 1^o a. Kapitalafkastet er som udgangspunkt fastsat til 6½ pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering når lejeforhøjelse varsles til ikrafttræden inden 1. april 1976 og ved senere forhøjelser til 7 pct. Denne afkastning er således fastsat uden hensyn til prioriteringsforholdene i den enkelte ejendom. Det er følgelig uden betydning for lejens størrelse, om ejendommen er uprioriteret eller den er belånt mest muligt, og hvorledes lånevilkårene er. Lejen bliver herved ligeledes uafhængig af tidspunktet for nuværende ejers overtagelse af ejendommen og den af ham betalte købesum.

b. Denne metode kan imidlertid ikke anvendes i nye ejendomme, der er opført og belånt under et højt renteniveau. Det foreslås derfor, at ejeren i ejendomme der er taget i brug efter udgangen af 1963 i stedet kan vælge en regulær omkostningsbestemt kapitalydelse, nemlig ved på driftsbudgettet at optage sine faktiske udgifter til normale prioritetsydelse, der er optaget i forbindelse med ejendommens opførelse med tillæg af en passende forrentning af sin oprindelige egenkapital.

Ved passende forrentning forstås: 8 pct., hvis ejendommen er taget i brug inden udgangen af 1964, 10 pct. hvis ejendommen er taget i brug i årene 1965-69, 12 pct. hvis ejendommen er taget i brug i årene 1970-73 og 14 pct., når ejendommen er taget i brug efter udgangen af 1973.

c. Tilsvarende problemer opstår i ejendomme, der er moderniseret væsentligt i de senere år. I disse ejendomme skal driftsbudgettet efter forslaget omfatte et kapitalafkast som anført under a i forhold til ejendomsværdien forud for forbedringen og en forrentning af forbedringsudgiften som anført under b.

ad 2^o. For at sikre en rimelig standard indgår det i forslaget, at der skal afsættes mindst 10 pct. af lejen til ydre vedligeholdelse, når ejendommen er taget i brug efter udgangen af 1950 og mindst 15 pct. i ældre ejendomme. Til forbedringer, opretninger og isolering m.v. skal der herudover afsættes 1 pct. af samme ejendomsværdi som er anvendt ved beregning af kapitalafkastet.

Såfremt det rent faktisk er nødvendigt at afsætte større beløb til vedligeholdelse m.v., må det nødvendige beløb optages på budgettet.

ad 3^o. Herudover optages på budgettet de løbende udgiftsposter af enhver art, såsom

ejendomsskatter,
forsikringspræmier,
renholdelsesudgifter, herunder
gårdmand, vicevært og varmemester,
trappevask,
skorstensfejning,
renovation,
el og gas,
fornyelse af tekniske installationer, og
administration.

Størrelsesordenen for udgifter af denne art må bero på de faktiske forhold i ejendommen. I tvivlstilfælde vil der kunne hentes vejledning herom, bl.a. vedrørende henlæggelser til fornyelse og administration, i reglerne for de almennyttige boligselskaber.

Opmærksomheden henledes i denne forbindelse på, at lejelovens regler for varmeregnskaber er foreslået ændret, således at varmeregnskabet alene skal vedrøre brændselsudgiften. Det vil i nogle tilfælde medføre, at en række udgifter skal overføres fra varmeregnskabet til driftsregnskabet.

Vedrørende skatter og afgifter bemærkes, at reglerne om udligning heraf i lejelovens § 43 er foreslået bibeholdt, således at udlejere vil kunne få udlignet forhøjelser med virkning fra det tidspunkt, skattebetalingen træder i kraft. Såfremt en engangsydelse er konverteret til en løbende lejeforhøjelse på 10 pct. indgår denne i budgettet som udgift.

Såfremt et driftsbudget, der er opgjort efter de foreslåede regler, fører til en leje, der overstiger det lejedes værdi, kan lejeforhøjelse ikke kræves. Dette vil kunne tænkes i ejendomme med en relativ høj grundværdi eller i ejendomme, der er vurderet som ejerboliger.

Der opstår særlige problemer i blandede ejendomme, dvs. ejendomme med beboelse og erhverv eller ejendomme, der delvis benyttes af udlejeren selv.

Budgettets udgifter må i disse ejendomme omfatte samtlige ejendomsudgifter. Budgettets indtægtsside må udover beboelseslejen omfatte beløb der svarer til de øvrige lokaliteters forholdsmæssige andel i driftsudgifterne. Den nødvendige forhøjelse af driftsindtægterne som budgettet måtte udvise, må ligeledes forholdsmæssigt belaste den del af ejendommen, der ikke er udlejet til beboelse.

Eksempel på driftsbudget for en ejendom opført før 1950.

Vedligeholdelse påhviler udlejer.

Ejendomsværdi 15. alm. vurdering: 1 mill. kr.