

[Ingvar Dahl.]

218 000 kr.; den var i 1947 steget til 233 000 kr., altså med 15 000 kr. For den anden ejendoms vedkommende var formuen i 1941 250 000 kr., og i 1947 277 000 kr. — der var altså en stigning i ejendommens formue på 27 000 kr. Selvom denne formue ikke kan frigøres fra dag til dag, må den dog tages i betragtning, når vi skal gøre driftsresultaterne op og uildet bedømme, om en husleje-forhøjelse må anses for påkrævet eller ej. Nu kan man naturligvis også diskutere, hvor stor driftsherrelønnen skal være; den var i 1941 for den første ejendoms vedkommende 8 300 kr. og i 1947 5 800 kr., og for den anden ejendoms vedkommende, hvor altså den manglende vedligeholdelse i årene fra 1941, måske endda tidligere, havde givet en driftsherreløn på 14 500 kr., er der nu et driftsmæssigt underskud på 3 500 kr.

Jeg skal undlade at nævne de overskud, som de to nævnte ejendomme har givet i årene fra 1941 til 1947, men det fremgår af regnskabstallene, at den vanskelige situation for ejere af udlejningsejendomme først melder sig i 1947.

Overfor vanskelighederne, der tager deres begyndelse i 1947, skal jeg bemærke, at grundet på den vanskelige materialesituation i årene forud for 1947 tror jeg, at adskillige reparationsudgifter blev sparet, og derved blev også pengene sparet, så der nu må være et opsparat beløb til anvendelse til reparationer i ejendommene. At situationen for udlejningsejendommene ikke vurderes altfor mørkt — heller ikke efter dette lovforslags fremsættelse —, fremgår alene af de salgspriser, der opnås.

Jeg har således bemærket, at det den 16. december 1948 fremgik af tingbladet i statstidende, at en ejendom her i byen, der var vurderet til 575 000 kr. i ejendomsskyld — altså prisen i handel og vandel —, blev solgt for 640 000 kr., hvilket vil sige 65 000 kr. over den, skal vi sige, forsvarlige pris set i forhold til ejendommens lejeindtægt. Ifølge samme blad blev en ejendom på Østerbro betalt med 725 000 kr. mod en ejendomsskyldværdi på 670 000 kr., altså 55 000 kr. i overpris. På Nørrebro var salgsprisen for en ejendom 298 000 kr. mod en ejendomsskyldværdi på 248 000 kr. — atter når man op til, at der betales 50 000 kr. over den af de offentlige myndigheder an-

satte værdi. Lad mig endelig nævne, at i Bredgadekvarteret var salgsprisen for en ejendom 252 000 kr. mod en ejendomsskyldværdi på 170 000 kr., altså 82 000 kr. over den værdi, de offentlige myndigheder havde ansat, og jeg regner med, at denne værdiansættelse har ejeren godkendt, skal vi sige senest i 1945.

Jeg kunne nævne adskillige eksempler på salgspriser for de store udlejningsejendommers vedkommende, men lad nu de eksempler, jeg her har nævnt, være nok, når jeg samtidig tilføjer, at for de mindre ejendommers vedkommende er forskellen mellem de to værdiansættelser procentvis større, men det er forårsaget bl. a. af bolignoden.

Formålet med at fremdrage disse forhold er først og fremmest at advare mod generalisering i huslejespørgsmål og at gøre opmærksom på, at kommissionerne ikke har beskæftiget sig med ejendommens kapitalregnskaber, skal vi sige statusopgørelser, og heller ikke med spørgsmålet om salgspriserne. Det må dog være forhold, som må belyses under sagens behandling i udvalget, forinden der kan tages stilling til, om det er rimeligt eller urimeligt, at princippet om fastholdelse af huslejen fra 1939 bør ophøjes til lov.

Jeg skal lade de to ting ude af betragtning ved bedømmelsen af ejendomsbesiddernes økonomiske vilkår. Den opsparing, der finder sted på ejendommens prioriteter, er betalt af lejerne gennem deres boligafgift, og hertil kommer, at de på ejendommens driftsregnskab ikke alene betaler for de arbejdsydelser, som ejendommens drift kræver, men herudover udreder en ikke ubetydelig driftsherreløn.

Dernæst er der den salgsgevinst, som byens udvikling og andre forhold er årsag til, men det er dog til syvende og sidst en gevinst, som kommer den enkelte grundejer tilgode. Det er derfor rimeligt, at lovforslagets § 36 sætter en stopper for, at lejerne for at få lejlighed skal bidrage til ejendommens finansiering ved køb af obligationer eller på anden måde og det endda ved at overtage den yderste prioritet.

I henhold til kapitel X, der indeholder særlige regler om huse eller husrum, der udlejes til beboelse, indføres der huslejenævn og huslejeråd. Der bliver et nævn for de tre kommuner København, Frederiks-