

	1939	1953
Grundudgift.....	22	35
Håndværkerudgifter .	138	385
Omkostninger:		
Kurstab	9	20
Øvrige omkostninger	16 25	50 70
Anskaffelsessum ialt .	185	490

e. Udviklingen i driftsudgifterne i nye og ældre ejendomme.

Driftsudgifterne, der er afgørende for lejens højde, omfatter dels *kapitalomkostningerne* (udgifterne til forrentning og afskrivning af den i byggeriet investerede kapital) dels de *egentlige driftsudgifter* (udgifter til vedligeholdelse, renholdelse, skatter, forsikringer, administration o. s. v.).

Kapitaludgifterne, der i 1939 for større udlejnings-ejendomme udgjorde ca. 68 pct. af de samlede driftsudgifter, afhænger såvel af byggeomkostningerne som af vilkårene for de forskellige prioriteter i ejendommen.

Den gennemsnitlige effektive rente for 1. prioritetslån lå i 1939 på ca. 5½ pct. Under krigen og de første efterkrigsår faldt renteniveauet til omkring 4¼ pct., men siden 1950 indtrådte en stigning, således at den effektive rente nu ligger på omkring 5½ pct. Den seneste tid har dog atter udvist et fald i renteniveauet.

For den øvrige del af byggeriets finansiering er det vanskeligt at drage sammenligning mellem forholdene før og efter krigen. Før krigen formidledes størstedelen af boligbyggeriets finansiering ad privat vej, og et organiseret marked for 3. prioritetslån fandtes ikke. Skønsmæssigt kan dog den effektive rente af sådanne lån før krigen anslås til 6—8 pct. For det sociale byggeri var statslånsrenten før krigen 4½ pct. I dag finansierer staten omkring 90 pct. af alt boligbyggeri med lån til ganske lav rente.

De egentlige driftsudgifter udgjorde før krigen 32 pct. af samtlige driftsudgifter for større udlejningsejendomme, hvor der ikke var ydet skattelempelser. Skatterne udgjorde ca. 11 pct. af samtlige driftsudgifter. Nybyggeriet er i dag fritaget for at svare ejendomsskyld til stat og kommune.

For *nybyggeriet* er kapitaludgifterne — uanset de billige statslån — blevet stærkt forøget på grund af stigninger i byggeomkostningerne. De egentlige driftsudgifter, der i 1939 for moderne socialt byggeri androg omkring 6 kr. pr. m² etageareal, er ligeledes steget ret betydeligt som følge af stigninger i udgifterne til vedligeholdelse af ejendommen (udgifterne til vedligeholdelse af lejlighederne er — som

det er ret sædvanligt i socialt byggeri — forudsat afholdt af lejerne), renholdelse, administration o. lign. og udgør i dag omkring 11 kr. pr. m² etageareal, hvoraf dog 2 kr. medgår til afskrivning på tekniske installationer (centralvarmeanlæg, vaskeindretninger m. v.). Sådant afskrivning er ikke indbefattet i de 6 kr. for 1939. Betydningen af de indtrufne stigninger fremgår nærmere af følgende opstilling over de årlige driftsudgifter i kroner pr. m² etageareal for nyopført socialt byggeri i en omegnskommune i hovedstadsområdet henholdsvis i 1939 og 1953:

<i>Kapitaludgifter:</i>	1939	1953
Ydelse til kreditforening.....	4,00	6,00
— - hypotekforening.....	1,10	1,55
— - statslån.....	4,10	8,85
Rente af egenkapital.....	0,30	0,60
<i>Egentlige driftsudgifter:</i>		
Skatter.....	3,25	2,75
Afskrivninger.....	—	2,00
Øvrige udgifter.....	2,75	6,25
Ialt... ..	15,50	28,00

Er der meddelt fritagelse for optagelse af hypotekforeningslån, ligger de gennemsnitlige driftsudgifter i 1953 ca. 1 kr. lavere pr. m² etageareal.

For *udlejningsejendomme fra før krigen* er kapitaludgifterne faldet siden 1939, såfremt man kun regner med forrentning og afskrivning i forhold til værdien på dette tidspunkt. Dette skyldes, at ejerne under det lavere renteniveau i slutningen af krigen og de første efterkrigsår havde mulighed for at foretage konvertering af kredit- og hypotekforeningslåne. Af de egentlige driftsudgifter er skatterne kun steget forholdsvis lidt, medens de øvrige af disse udgifter udviser en betydelig stigning, jfr. bemærkningerne foran vedrørende nybyggeriet.

En foretagen undersøgelse vedrørende driftsudgifterne for udlejningsejendomme fra før 1939 har vist, at der, når kapitaludgifterne og de egentlige driftsudgifter tages under eet, er indtrådt en stigning i disse udgifter siden 1939 svarende til 20—25 pct. af lejen i 1939, såfremt der regnes med pligt for udlejeren til at foretage en ind- og udvendig vedligeholdelse af samme omfang som før krigen. Det er ved denne beregning forudsat, at de indtrådte stigninger i ejendomsskatterne allerede er på lignet lejerne i henhold til bestemmelser herom i lejekontrakterne, ligesom det er taget i betragtning, at ejerne kan have opnået besparelser ved konvertering af kredit- og hypotekforeningslån, ved færre lejerskifter og ved ikke at have lejetab på grund af ledige lejligheder. Endvidere er der regnet med samme kronebeløb som i 1939 til forrentning af egen-