

lægges på grundlag af en effektiv forrentning af ejendommens prioriteter på 6,5 pct. p. a.

Dette lovforslag tilligemed andre bestræbelser for at nedsætte den almindelige lånerente, herunder ikke mindst den øgede opsparing, som vil fremkomme ved den forannævnte binding af lejeforhøjelser og oparbejdelse af en landsbyggefond for det sociale byggeri, skulle kunne skabe forudsætninger for et lavere renteniveau i nybyggeriet end det nuværende.

Den rimelige, reelle lejeværdi, der skal ansættes ved den foreslåede vurdering, må derfor ikke tage sit udgangspunkt i lejeniveauet for nye lejligheder, hvis leje er fastsat under hensyn til det renteniveau, der gælder i øjeblikket. På baggrund af de foreslåede og påtænkte foranstaltninger skønnes det rimeligt som udgangspunkt ved vurderingen at regne med et sådant lejeniveau i nyt byggeri, som ville være gældende, hvis byggeriet var finansieret med lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p. a.

Ved vurderingen må der endvidere tages hensyn til de ændringer i byggeriets omkostningsforhold, der må forventes at følge af foranstaltninger med henblik på at begrænse grundudgifterne gennem et øget udbud af byggemodne grunde og i øvrigt som følge af øget konkurrence i byggeriet, bl. a. ved den stedfundne ophævelse af byggereguleringen og ved indførelse af friere licitationsregler.

Herudover må der i vidt omfang tages hensyn til den lokale prisdannelse ved fastsættelse af den værdi, der skønnes rimelig for ældre udlejningslokaler.

Udgangspunktet for vurderingen foreslås på denne baggrund fastlagt som det lokale niveau for gode lejligheder med sædvanlige, moderne bekvemmeligheder i nye ejendomme, der er taget i brug i årene 1963-66, og som er opført til den efter forholdene billigst mulige pris. Ved fastlæggelse af dette lejeniveau tages der endvidere hensyn til forannævnte synspunkter vedrørende renteniveau og omkostningsforholdene. Der skulle herefter f. eks. i hovedstadsområdet som retningsgivende lejeniveau i nyt byggeri kunne regnes med en leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på 70-75 kr., medens det tilsvarende niveau i andre byområder skønnes at ligge fra 5 til 25 kr. lavere efter de stedlige forhold.

Ligesom det gældende lejeniveau i kommunen således kun kan anvendes som udgangspunkt for vurderingen med de nævnte modifikationer, må der ved vurderingen af ældre lejligheder ses bort fra, at boligmangelen har medført, at efterspørgslen er større end udbuddet, og at denne omstændighed

bevirker, at lejere er villige til at betale mere for en lejlighed, end tilfældet ville være, hvis der var et tilstrækkeligt udbud af lejligheder af den pågældende art. Vurderingen tager sigte på at ansætte en sådan rimelig leje for den enkelte lejlighed og det enkelte forretningslokale, som det skønnes, at lejligheden eller lokalet ville kunne udlejes til under normale forhold, hvor der er rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af den pågældende art. Vurderingen har således til formål at ansætte lejeværdien i en situation, hvor der er en vis ledighed, således at lejlighedssøgende har frit valg mellem en række forskellige boligtyper. Under hensyn til den stedfundne udvikling — bl. a. for så vidt angår de boligsejendes ønsker om en passende boligstandard — må det derfor forudses, at der i et sådant boligmarked vil være en mere begrænset efterspørgsel efter lejligheder og lokaler af ringe kvalitet eller med beskeden udstyr end efter mere tidssvarende husrum. Der tænkes i denne forbindelse eksempelvis på dårligt indrettede gamle lejligheder, lejligheder uden indlagt lys og vand, lejligheder uden eget w.c. eller med dårlige opvarmningsforhold, mørke baggårdslejligheder eller lejligheder, som er utilstrækkeligt isolerede mod fugt og kulde. Som udgangspunkt skulle der normalt kunne regnes med, at den rimelige, reelle lejeværdi for sådanne ringe boliger ikke overstiger den leje, der allerede betales, og at der således ikke som led i en normalisering af lejemarkedet er grundlag for lejeforhøjelser i lejligheder af denne karakter.

Dårlige og utidssvarende lejligheder findes først og fremmest i ejendomme fra før 1900, og efter forslaget skal lejligheder og lokaler i sådanne ældre ejendomme derfor kun vurderes, dersom ejeren ønsker gennemført en lejeforhøjelse, og en sådan vil der som nævnt i almindelighed kun blive tale om, hvis ejendommen har en standard, som indebærer, at dens lejeværdi er højere end den gældende leje.

I lovforslaget angives en række kriterier, der i tilknytning til det anførte udgangspunkt for vurderingen må tages i betragtning ved ansættelsen af lejeværdien, såsom lejlighedens størrelse, alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og indretning. Med hvilken vægt de enkelte af disse faktorer bør indgå i vurderingen af den enkelte lejlighed må afhænge af forholdene, men vurderingen bør indeholde hensyntagen til dem alle i forening.

Lejlighedens størrelse vil selv sagt være af væsentlig betydning ved vurderingen, men der kan i så henseende ikke alene lægges vægt på værelsesantal eller etageareal. En u hensigtsmæssig indretning kan