

gen må ses på baggrund af, at de andele af de nuværende lejevurderingsforhøjelser, som i dag bindes, tilfalder grundejerne uden bindingspligt fra 1. april 1974, jfr. det herom fremsatte forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven.

Denne del af lejen indgår herefter som en driftsindtægt for ejendommen.

På grundlag af et antal københavnske beboelsesejendomme er beregnet, at den gennemsnitlige lejestigning i forhold til lejesummen 1973 ved en afkastningsfaktor på 8 pct. vil andrage 12,5 pct. Stigningen er mest betydelig for ejendomme opført før 1920 med bedre beliggenhed og/eller udstyr og ejendomme opført 1920-1950.

Ved vurderingen af størrelsesordenen for den leje-forhøjelse, der vil følge af den foreslåede lovgivning, indgår især:

De leje-forhøjelser, der er varslet som følge af lejevurderingen, men endnu ikke opkræves;

genudlejningsforhøjelserne, der for nogle lejemaal, der er indgået i perioden 1. januar 1971-31. marts 1972, har medført en stigning til vurderingslejen + 25 pct. samt

behovet for yderligere beløb til dækning af nødvendige driftsudgifter.

Når beregningerne bygger på 1973-lejen, vil der således allerede efter den gældende lovgivning ske leje-forhøjelser. Størrelsesordenen heraf er det vanskeligt at skønne over, men vil nok udgøre 5-10 pct. af gældende leje.

Det er ligeledes svært at vurdere, hvor store leje-forhøjelser der kræves til stigninger i driftsudgifterne. Det er især vedligeholdelsesudgifternes stigning, som er behæftet med usikkerhed. Det er givet, at behovet for yderligere midler til dette formål vil variere stærkt fra ejendom til ejendom. Lovforslagets intention er imidlertid, at beboerne skal have øget indflydelse på anvendelse af vedligeholdelsesmidlerne. Udgiftstigningens størrelse vil således også afhænge af, hvilken reel indflydelse lejerne vil få efter den endelige ordning.

Lejevurderingerne kan for den enkelte lejer blive noget højere, når de lejere, der har betalt genudlejningsforhøjelse, ikke skal deltage i lejevurderingerne, før ejendommens leje når op til deres nuværende lejeniveau.

Husejeudviklingen.

14. Det gennemsnitlige lejeniveau i ejendomme, taget i brug før 1. september 1939 i de større byområder, måtte antages at være fordoblet pr. 31. marts 1967. Lejevurderingen gav mulighed for leje-forhøjelser på gennemsnitligt ca. 60 pct. af denne leje. Vurderingsforhøjelserne er ikke fuldt ud gennemført. Skatteforhøjelser efter lejelovens § 43 og gen-

udlejningsforhøjelser i perioden 1. januar 1971-31. marts 1972 har givet yderligere lejevurderinger.

Man kan således opstille følgende regnestykke:

1939-lejen	100
Forhøjelse inden boligforliget	100
Forhøjelse under boligforliget	120
Gældende leje	320

Det kan anslås, at lejen i den lejevurderede del af lejlighederne i 1967 udgjorde ca. 1 milliard kr., og at denne leje således i tiden til 1. april 1974 forhøjes med 600 mill. kr.

Henvend halvdelen af denne lejevurderede lejevurdering skal bindes i Grundejernes Investeringsfond, således at denne del af lejevurderingen ikke for tiden kan anvendes til ejendommens drift.

Lejen i det almennyttige byggeri, der er opført inden 1939, var ved udgangen af 1970 steget med ca. 220 pct.

Senere årgange almennyttigt byggeri har haft følgende lejestigninger i forhold til lejen ved ibrugtagelsen:

1941-1945	250 pct.
1946-1950	190 pct.
1951-1955	125 pct.
1956-1960	90 pct.

Disse tal er dog ikke umiddelbart udtryk for en omkostningstigning. Dels havde byggerierne i starten subsidier, der er afviklet, dels ydes der nu bidrag til Landsbyggefonden i overensstemmelse med lejevurderingen.

Ved lejevurderingen tog man sit udgangspunkt i et lejeniveau for nyt almennyttigt byggeri i hovedstadsområdet på 70-75 kr. pr. m² (forrentning 6,5 pct.).

I betænkningen af 1972 vedrørende det almennyttige byggeris priser, standard og udlejningsmuligheder regnes der med, at lejeniveauet i nyt almennyttigt boligbyggeri pr. 1. april 1974 ikke må overstige ca. 150 kr. pr. m² efter fradrag af rentesikring (forrentning 6 pct.), hvis lejlighederne skal kunne udlejes.

Lejeniveauet i det nyeste almennyttige byggeri er nået op i denne størrelsesorden. Niveauet er således fordoblet i forhold til det lejeniveau, der blev taget som udgangspunkt for lejevurderingen i 1966.

Afkastningsfaktoren i forhold til ejendommens alder og tilstand.

15. Lejen af en ældre lejlighed skulle under frie forhold i princippet tilpasse sig et sådant niveau, at den under hensyn til brugsværdien kommer til at ligge rimeligt i forhold til lejen i nybyggeriet. Der er