

kelte ejendom skal ikke i almindelighed kunne diskuteres mellem udlejer og beboerne. Den bygger på objektive kriterier.

*Forslagets forventede virkninger på huslejen.*

13. Den økonomiske betydning for lejeudviklingen 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 lejeforhøjelse, der vil følge af den foreslåede lovgivning, indgår især:

De lejeforhøjelser, 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 lejeforhøjelser. 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 lejeforhøjelser 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. Udgiftsstigningens størrelse vil således også afhænge af, hvilken reel indflydelse lejerne vil få efter den endelige ordning.

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

*Huslejeudviklingen.*

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 lejeforhøjelser på gennemsnitligt ca. 60 pct. af denne leje. Vurderingsforhøj-