

elserne er ikke fuldt ud gennemført. Skatteforhøjelser efter lejelovens § 43 og genudlejningsforhøjelser i perioden 1. januar 1971-31. marts 1972 har givet yderligere lejeforhøjelser.

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 lejeforhøjelse skal bindes i Grundejernes Investeringsfond, således at denne del af lejeforhøjelsen 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 omkostningsstigning. 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 dog erfaring for, at tilpasningen i et frit marked er undergivet en betydelig træghed.