

BOLIGMINISTERIET

Sekretariatskontor

Bilag 1.

Undersøgelse af virkningen af de varslede lejeforhøjelser.

Boligministeriet har efter aftale med Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation tilvejebragt et materiale, der viser et omfattende antal eksempler på lejeforhøjelser, der er varslet i maj 1975 til ikrafttræden pr. 1. juli 1975 i henhold til § 11 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Det undersøgte materiale omfatter i alt 146 ejendomme med 5.509 lejligheder.

Heraf er de 115 ejendomme med 4.734 lejligheder beliggende i hovedstadsområdet og resten, nemlig 31 ejendomme med 775 lejligheder er eksempler fra en række byer, idet dog hovedparten er fra Århus og Horsens.

Materialet er bearbejdet ejendom for ejendom. Derfor viser materialet intet om den indbyrdes forskel på lejeforhøjelserne fra lejer til lejer. Materialet viser heller ikke noget om, hvorvidt lejeforhøjelserne er lovligt beregnet.

Materialet er opdelt gruppevis efter beliggenhed, opvarmning, alder og vedligeholdelsespligt.

Den varslede lejeforhøjelse er opdelt i overførsel fra varmeregnskab, skatte- og afgiftsstigninger samt den egentlige lejeforhøjelse, der skyldes overgang til de nye regler.

Disse beløb er beregnet som pct. af gældende leje, som kr. pr. m² og som kr. pr. lejlighed.

Endvidere vises, hvad der skal hensættes til fornyelse af tekniske installationer, til opretning, til hvidtning, maling og tapetsering samt til anden vedligeholdelse.

Det indsamlede materiale må vurderes med forsigtighed, fordi det omfatter en ringe del af de lejligheder, hvis leje kan forhøjes, nemlig godt 1 pct.

Lejeforhøjelsen i pct. af gældende leje.

Ved opgørelsen af lejeforhøjelse i pct. af gældende leje har man bortset fra den stigning, der skyldes forhøjelse af skatter og afgifter og som i medfør af lejelovens § 43 ville være blevet pålagt lejeren uanset lovændringen.

Endvidere er bortset fra den lejeforhøjelse, der skyldes ændringen af lejelovens § 44, hvorefter visse poster, der hidtil har været betalt over varmeregnskabet, nu overføres til huslejen. Denne ompostering af en udgift, som lejeren også hidtil har skullet betale, er ingen lejeforhøjelse.

Den lejeforhøjelse, der skyldes indførelse af princippet om den omkostningsbestemte leje, indgår i det undersøgte materiale følgende procentuelle andel af lejen pr. 1. marts 1975:

Hovedstadsområdet:

Kakkelovne	35 pct.
Centralvarme før 1920	41 -
- 1920-50	28 -
- efter 1963	14 -

Provinsen:

Centralvarme før 1920	32 pct.
- 1920-50	35 -
- 1951-63	27 -

De anførte stigninger viser ret store udsving fra ejendom til ejendom. For hele materialet fordeler forhøjelserne sig således i pct. af gældende leje:

0- 20 pct.	18 ejendomme
20- 40 -	51 -
40- 60 -	49 -
60- 80 -	20 -
80-100 -	5 -
over 100 pct.	1 ejendom.

Lejeforhøjelsen i kr. pr. m² bruttoetageareal.

Den varslede lejeforhøjelse udgør i gennemsnit følgende beløb i kr. pr. m² brutto-