

Ad e. Grundejernes Landsforbund anfører navnlig følgende betragtninger.

1°. Det bestrides, at genudlejningsforhøjelserne har virket hæmmende på bevægeligheden på boligmarkedet.

2°. Det gøres gældende, at genudlejningsforhøjelserne er påbegyndelsen af en nødvendig huslejudlejning. Der henvises herved især til, at boligministeriet har foreskrevet et for lavt lejevurderingsniveau i København. Der henvises tillige til, at lejen ikke giver mulighed for en forsvarlig vedligeholdelse.

3°. Begrænsningen i adgangen for en køber til at bebo visse ejerlejligheder kritiseres.

Ad f. Det materiale, som Grundejernes Landsforbund har tilvejebragt for at belyse, at bevægeligheden på boligmarkedet er blevet større efter genudlejningsforhøjelserne, er meget spinkelt, og det siges da også i henvendelsen, at tallene er påvirkede af et øget antal lejligheder under administrationen.

Det er klart, at muligheden for at opnå betydelige lejeforhøjelser vil tilskynde udlejere til at tillade, at lejere bytter lejligheder, men det er lige så klart, at det samme forhold bevirker, at lejernes interesse for at bytte lejligheder mindskes.

På forespørgsel har Københavns kommunes boligudvalg oplyst, at man ikke har registreret et større antal flytninger i 1971 end i tilsvarende periode i 1970.

Ad 2°. Udgangspunktet for lejevurderingen er § 3 i lov om lejevurdering.

Efter denne bestemmelse er udgangspunktet for lejeansættelsen det omkostningsbestemte lejeniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for gode lejligheder med sædvanlige moderne bekvemmeligheder i ejendomme, der er taget i brug i årene 1963-66, såfremt ejendommene prioriteres med sædvanlige lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p.a. Ved fastsættelsen af det nævnte lejeniveau for nye lejligheder må endvidere tages i betragtning, i hvilket omfang et øget udbud af byggeomodne grunde og en øget konkurrence inden for byggeriet forventes at ville påvirke lejeansættelsen for nyt boligbyggeri i kommunen. Efter lovbestemmelsen skal der ikke blot foretages en statistisk analyse af lejen i byggeri fra 1963-

1966, men der skal herudover foretages et skøn over, hvilken indflydelse de øvrige faktorer vil få på lejudviklingen.

I bemærkningerne til lovforslaget er der på grundlag af dette skøn udtalt, at der herefter i hovedstadsområdet som retningsgivende lejeniveau i nyt byggeri vil kunne regnes med en leje pr. m² 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.

Højesteretsdommen vedrørende lejeniveauet i Århus fastslog, at det grundlæggende udgangspunkt for lejevurderingen i Århus burde være 70 kr. pr. m² i stedet for 60 kr. pr. m². Højesteret kom til dette resultat, navnlig fordi retten fandt, at beløbet 60 kr., når lejer havde pligt til at vedligeholde lejligheden, burde forhøjes med 10 pct., når udlejer havde denne vedligeholdelsespligt. Resten af forskellen fremkom derved, at grundejerne påviste, at lejevurderingsmyndighederne i Århus ved beregning af udgangslejen i for vid udstrækning havde bygget denne på billigere almennyttige byggerier og således ikke efter rettens opfattelse i tilstrækkeligt omfang havde taget hensyn til samtidigt opført dyrere privat byggeri.

Dommen har efter boligministeriets opfattelse ingen betydning for lejevurderingsresultatet udenfor Århus. De lokale lejevurderingsmyndigheder har skønnet, at forskellen mellem Københavns og Århus' lejeniveauer burde være 15 kr. pr. m², mens højesteret har fastslået, at forskellen bør være 5 kr. pr. m².

Når det anføres, at ministeriet har anvist et for lavt niveau i hovedstadsområdet, idet der efter landsforbundets opfattelse ikke er taget hensyn til det i perioden opførte private dyrere udlejningsbyggeri, kan det oplyses, at grundejerne også i hovedstadsområdet har ført retssager for — som i Århus — at få forhøjet det lejeniveau, der er grundlag for lejeansættelserne.

Således har Østre Landsret ved dom af 11. november 1969 statueret, at vurderingsankenævnet i Glostrup ikke har tilsidesat principperne i lejevurderingslovens § 3 ved at tage udgangspunkt i en leje på 70 kr. pr. m², uanset at udlejeren på grundlag af regnskabsmæssige oplysninger om nogle i kommunen opførte private udlejningsejendomme havde udregnet en gennemsnitsleje