

I første rubrik er ejendomsværdien sammenholdt med det beløb, der er til overs til afdrag og forrentning samt faktisk betalte prioritetsrenter, idet disse 2 poster må sammenlægges.

I anden rubrik er det vist, hvorledes forrentningen stiller sig, når den del af lejen, der indbetales til investeringsfonden, lægges til.

I tredje rubrik er det vist, hvorledes lejen forholder sig til ejendomsværdien.

Det er ikke oplyst, hvorledes lejen vil udvikle sig i de kommende år, herunder om der endnu kan opkræves normaliseringsforhøjelser.

Grundejernes Landsforbund bemærker, at der til vedligeholdelse kun er regnet med de udgifter, der skal afholdes af vedligeholdelseskontiene, og at regnskaberne i praksis er ringere, fordi der rent faktisk anvendes større beløb hertil.

Der er her tale om dårlige ejendomme. Et materiale, der omfatter et mere varieret udsnit af beboelsesejendomme, vil blive fremlagt som besvarelse af udvalgets spørgsmål 8.

Det er i øvrigt ikke sikkert, at ejendomsværdien er en rimelig målestok for, hvad lejerne bør betale i husleje.

Som et eksempel herpå nævnes især ejendommen på Øster Voldgade, hvor ejendomsværdien er 415.000 kr., men grundværdien 433.700 kr., hvilket er et udtryk for, at grunden burde benyttes til en mere værdifuld bebyggelse. Ejendomsværdien kan i ejendomme af denne art ikke uden videre tages som udtryk for, at lejen bør være højere, end den er. Det kan meget vel tænkes, at lejen er passende i forhold til lejlighedens brugsværdi, herunder dens kvalitet og understyr.

3. Grundejernes Landsforbund peger på, at en generel procentuel lejeforhøjelse på ca. 3,5 pct. vil give samme provenue til vedligeholdelse, som 25 pct.-forhøjelserne. Hvis en sådan adgang til lejeforhøjelse gennemføres, vil det kunne stilles som betingelse for at ophæve lejeforhøjelsen, at udlejerens giver afkald på 25 pct.-forhøjelserne, der allerede er gennemført, med virkning for fremtiden.

Hvis den flyttefrekvens, som Landsforbundet søger at dokumentere i sin skrivelse af 30. november 1971, er korrekt, vil en

generel lejeforhøjelse på 2,5 pct. give samme provenue.

En generel forhøjelse på 3,5 pct. svarer til en flyttefrekvens på ca. 7.

4. Landsforbundet foreslår som et alternativ, at der skabes mulighed for långivning fra investeringsfonden til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder i ældre ejendomme.

Landsforbundet oplyser, at der vil kunne stilles 100 mill. kr. til rådighed til modernisering af investeringsfondens midler. En passende andel af tilgangen til fonden vil derfor kunne udlånes til vedligeholdelse.

Udlånet foreslås at skulle ske på samme vilkår som moderniseringslån, herunder en forrentning på 6,5 pct. Det forudsættes, at der kan gennemføres lejeforhøjelse i forhold til investeringen.

Hertil bemærkes følgende:

Landsforbundets forslag om lån til vedligeholdelsesarbejder — genopretning af en rimelig vedligeholdelsestilstand — forudsætter som nævnt fra landsforbundets side adgang til lejeforhøjelse til dækning af ydelserne på lånet. Det er næppe heller sandsynligt, at grundejere, hvis de ikke kan opnå en sådan forhøjelse, vil benytte en adgang til at opnå lån til vedligeholdelse, der ellers ikke ville blive udført, når disse lån skal forrentes og tilbagebetales. Derimod vil der nok være en del grundejere, der vil benytte disse billige lån til at dække udgifterne ved en vedligeholdelse, som de alligevel skulle udføre.

Den almindelige regel er, at udlejere skal vedligeholde det lejede og forny de dertil hørende installationer så ofte dette måtte anses for påkrævet, uden at udlejerens kan kræve lejeforhøjelse. Dette kan han kun gøre, når det lejede forbedres.

De lejeforhøjelser, som stigninger i vedligeholdelsesudgifterne m. v. har nødvendiggjort, blev tidligere ydet som procentforhøjelse og nu som normaliseringsforhøjelser i henhold til lejevurderingen.

At yde lejeforhøjelser i forhold til vedligeholdelsesudgiftens størrelse vil kunne forrykke den indbyrdes lejeværdi, der er fastsat efter lov om lejevurdering. Der er yderligere risiko for, at denne forrykkelse kan medføre, at lejen i de dårligste ejendomme, som det koster mest at genoprette, bliver højere end i bedre ejendomme.