

Bilag 4.

GRUNDEJERNES LANDSFORBUND

Den 11. november 1971

Grundejernens Landsforbund tillader sig herved at rette henvendelse til det ærede udvalg i anledning af de af boligministeren den 3. november fremsatte forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

Boligministeren oplyste ved forelæggelsen, at 25 pct.s forhøjelserne ved genudlejning har hæmmet bevægeligheden på boligmarkedet. Dette er urigtigt. Det er vor erfaring, der bekræftes af undersøgelser, foretaget i en række større ejendomsadministrationer, at der har været flere flytninger efter, end før der blev givet adgang til forhøjelse.

Det materiale, vi foreløbig har tilvejebragt, viser, at der i 1970 var 584 flytninger. Indtil 8. november 1971 var der 934 flytninger. For hele året ville en forholdsmæssig forhøjelse af tallet vise ca. 1100 flytninger. Selv om tallene er noget påvirkede af en forøgelse af antallet af administrerede lejligheder og af andre specielle forhold, er tendensen meget tydelig. Bevægeligheden efter gennemførelsen af 25 pct. forhøjelsen er langt større.

Det har vist sig, at mange lejere er interesseret i at flytte til større lejligheder, selv om de får at vide, at lejen vil blive forhøjet til vurderingslejen med tillæg af 25 pct. eller i mange tilfælde med ca. 50 pct. Det er formentlig både fordi de sammenligner med lejen i nybyggeriet, og fordi udgangslejen er så lav, at den selv efter forhøjelsen anses for rimelig. Når lønningerne alene fra 1970 til 1971 er steget med ca. 14 pct., er denne reaktion forståelig, da lejen for ældre boliger er låst fast til niveauet fra 1963-66 uden pristalsregulering, bortset fra de 25 pct.s forhøjelser, der nu foreslås ophævet.

Vi må slå fast, at 25 pct.s forhøjelserne ikke har betydning en nedgang i antallet af flytninger, og at lejerne kun i meget få tilfælde reagerer imod dem. Lovforslaget omtale i pressen har til dato ikke medført et

fald i antallet af flytninger, selv om lejerne er klare over, at forhøjelserne måske bortfalder fra nytår.

Forhøjelserne blev gennemført, efter at adskillige sagkyndige havde peget på, at en huslejeudligning var nødvendig. De blev af hensyn til aftalerne ved boligforliget begrænset til folk, der frivilligt flyttede. Baggrunden for, at den tidligere regering gik ind for på denne måde at påbegynde en huslejeudligning, var, at afstanden mellem lejen i ældre og nyere byggeri siden boligforliget var blevet større i stedet for mindre, og at vismændene havde slået fast, at boligsubsidierne var stærkt medvirkende til landets dårlige betalingsbalance.

Når afstanden mellem gammelt og nyt øgedes i stedet for at mindskes, var det blandt andet, fordi forudsætningerne for huslejevurderingen i 1966 var stillet galt op. Ved boligforliget var der enighed om at tilstræbe en lejeudligning og en afvikling af restriktionerne. Loven blev imidlertid udformet på en måde, så det på forhånd var umuligt at nå dette mål. Udgangspunktet blev sat til at være udlejningsprisen for byggeri i tiden 1963-66 under forudsætning af et renteniveau på 6,5 pct. Desuden skulle der tages hensyn til, hvordan et øget udbud af grunde og øget konkurrence indenfor byggeriet ville påvirke prisen frem til 1974.

Landsforbundet gjorde opmærksom på, at de sidste kriterier ikke lod sig anvende. Det måtte blive rent gætteeri, det kunne altså alene være lejeniveauet, der lagdes til grund. Dette synspunkt er nu accepteret i tre instanser med hensyn til vurderingen i Århus.

I København forelå den særlige situation, at boligministeriet uden støtte i lovteksten foreskrev et ganske bestemt vurderingsniveau, nemlig 70-75 kr. pr. m². Dette tal nævnes også i forarbejderne til loven, uden at det har været landsforbundet muligt at få oplyst, hvor det stammer fra. Når højestere