

nu har fastslået, at det tilsvarende tal for Århus er 70 kr. pr. m², må man have lov til at gå ud fra, at tallet for København er forkert. I Århus har vurderingsmyndighederne skønnet, at øget udbud af grunde og øget konkurrence ikke kunne føre til fald i udlejningsprisen. Dette skøn kan næppe anfægtes, fordi der i byområderne ikke er mulighed for at skaffe flere grunde frem, og fordi byggepriserne med den store vægt, arbejdslønnen har deri, ikke kan tænkes at ville falde. Derfor er det i hvert fald mere realistisk at regne med status quo end et fald, som man må have gjort i København. Fastlæggelsen af udgangsniveauet er, som loven er udformet, et regnestykke, som det også blev udført i Århus på basis af aktuelle udlejningspriser.

I København er det i realiteten boligministeriet, der har foreskrevet niveauet på et for lavt grundlag, idet ministeriet ved lovens behandling har forsynet folketinget med en beregning, der alene er udført på grundlag af oplysninger om det sociale byggeri. Ved cirkulærets udformning har ministeriet lagt sit eget — utilstrækkelige — materiale til grund. Resultatet er som nævnt ikke udeblevet. Lejeforskellene er større end nogen sinde.

På baggrund af, at ejerne af de private udlejningsejendomme efter vismændenes oplysninger yder lejerne 1½ milliard kroner årlig i tilskud, og af, at det for lave lejenniveau, vurderingen resulterede i, nu anses for dokumenteret, forekommer lovforslaget helt uforståeligt.

En lejeforhøjelse i den ældre boligmasse er nødvendig, ikke alene ud fra hensynet til betalingsbalancen, men også af beskæftigelsesmæssige grunde. Udgifterne til vedligeholdelse er steget så stærkt, at de arbejder, det er økonomisk muligt at gennemføre, begrænses til det strengt nødvendige. Lejen er fastlåst til et niveau, der reelt ligger under niveauet for 1963 og forudsættes at yde dækning for udgiftsstigningen helt frem til 1974. Dette er en umulighed og en hånbåde mod ejerne af disse ejendomme og deres lejere, der lider under den dårlige vedligeholdelse, som lejelovgivningen er skyld i.

En forhøjelse ved ledighed på 25 pct. svarer til en årlig forhøjelse på 2-3 pct., hvis fraflytningsprocenten sættes til 10 eller lidt

mere end hidtil. Dette er selvsagt helt utilstrækkeligt til at dække udgiftsstigningerne. Ved forhandlingerne med lejerrepræsentanter i København i en fælles studiekreds var man enige om at foretrække en mindre generel procentvis forhøjelse for 25 pct.s forhøjelserne. Såvidt vides var der lige ved at blive forlig efter disse retningslinier i folketinget.

Set over en længere årrække har stigningen i vedligeholdelsesudgiften væltet alle beregninger. I 1939 anvendtes gennemsnitligt 12-15 pct. af lejen til vedligeholdelse. Det svarede for en ældre ejendom til ca. 1 kr. til 1,25 pr. m² eller kun lidt mindre end timelønnen for en faglært bygningsarbejder. Denne timeløn er i dag ca. 15-20 gange så stor som i 1939, medens lejen kun er steget ca. 2½-3 gange, hvoraf tilmed op mod halvdelen er ejendomsskatter. Misforholdet skyldes, at timelønnen inkluderer en reallønstigning, hvad lejestigningen ikke gør, tværtimod. Misforholdet har ført til, at håndværkerudgifterne til reparation vil sluge hele lejestigningen, hvis der blev vedligeholdt, som tilfældet burde være. Hvis man uden skulle hale ind på de forsømmelser, krigsårene efterlod, skulle der væsentligt større beløb til.

Med hensyn til forslaget om begrænsning af adgangen til at tage solgte ejerlejligheder i brug skal bemærkes, at det i meget betænkelig grad nærmer sig en beslaglæggelse, der i henhold til grundloven måtte kræve fuld erstatning. Den af boligministeriet givne begrundelse, at lov om ejerlejligheder har haft den utilsigtede virkning at begrænse udbudet af gode, billige lejligheder til udlejning, kan i høj grad diskuteres.

Alle implicerede parter har været fuldstændigt klare over, at antallet af lejligheder til udlejning ville gå ned. At sige, at denne virkning har været utilsigtet, er måske sprogligt set korrekt, for så vidt som nedgangen ikke har været et mål i sig selv, men udtalelsen er i høj grad vildledende.

Gennemførelsen af ejerlejlighedsinstitutionen var et led i boligforliget og det mest væsentlige skridt imod det friere boligmarked, som hele forliget sigtede imod. At et sådant friere boligmarked kun på dette relativt begrænsede område er blevet en realitet, må dybt beklages, da alle sagkyndige er