

## Bilag 6.

### GRUNDEJERNES LANDSFORBUND

Den 1. december 1971

Som omtalt af landsforbundets repræsentanter ved mødet i udvalget den 25. november finder forbundet det uforsvarligt at ophæve 25 pct.-forhøjelserne ved genudlejning, både af hensyn til beskæftigelsen og til vedligeholdelsen af vore gode, ældre ejendomme. Det fremadskridende forfald, der præger mange ejendomme, skyldes i overvejende grad lejelovgivningens åbenbare mangler.

De ældre ejendomes økonomi er forringet katastrofalt siden boligforliget. Lejevurderingen førte til, at de gode ejendomme fra trediverne, der er på højde med nybyggeriet, er vurderet til 50-60 kr. pr. m<sup>2</sup>. Udlejningsniveauet for private ejendomme var i 1960 lidt under 70 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vurderingen lå altså på et niveau, der svarede til det, der var gældende i 1957-58. Dette niveau er låst fast til 1974 uden pristalsregulering. For de ældre og ældste ejendomme er forholdet endnu mere grelt. Deres økonomi er totalt slået itu ved forliget. Vi vedlægger regnskaber for 1971 for seks sådanne ejendomme, der administreres af Kjøbenhavns Grundejerforening.

Regnskabsresultaterne er de rent faktiske driftsresultater bortset fra posten vedligeholdelse, hvor der er regnet med de lovpligtige afsætninger. Der er som hovedregel navnlig til udvendig vedligeholdelse anvendt mere end afsat.

Det beløb, der efter opstillingerne er til rådighed til afdrag og forrentning, skal reduceres med afdragene og formueskatten, før der bliver noget til overs til ejeren. Nettooverskudet beskattes med et beløb, der afhænger af ejerens trækprocent.

Det fremgår af regnskaberne, at ejendommenes økonomi ikke tåler, at 25 pct. forhøjelserne afskaffes. Økonomien er i forvejen på bristepunktet, og de stadigt øgede krav til vedligeholdelse kan med de stærkt stigende reparationspriser ikke vedblivende klares samtidig med, at en del af lejen skal bindes i Grundejernes Investeringsfond.

Landsforbundet ville sætte pris på, om udvalgets medlemmer kunne afse tid til en rundtur til nogle typiske københavnske ejendomme for at sammenholde deres vedligeholdelsestilstand med ejendomsregnskaberne, ejendomsværdierne og ejendomsskatterne. Forbundet ville i så fald indbyde repræsentanter for Københavns Huslejerforening og Lejernes Landsorganisation ud fra den betragtning, at lejerne som ofte udtalt af deres repræsentanter ikke kan være interesserede i for enhver pris at holde lejen nede, når resultatet er, at deres boligforhold bliver langt ringere, end de ville have været, hvis parterne kunne tale sig til rette om de forhøjelser, der er nødvendige for at hæve standarden af de ældre boliger.

Såfremt boligudvalgets flertal fastholder ønsket om for fremtiden at ophæve 25 pct. forhøjelserne ved genudlejning, skal vi tillade os at pege på, at en årlig procentvis forhøjelse på ca. 3,5 pct. vil give ejerne samme mulighed for at vedligeholde ejendommene. Landsforbundet vil antagelig kunne acceptere, at en forhøjelse af denne størrelsesorden klausuleres til ejendommenes udvendige vedligeholdelse. Forhøjelserne kan eventuelt gøres betingede af, at ejerne giver afkald på allerede gennemførte 25 pct. forhøjelser, så det bliver valgfrit for ejeren, om han vil beholde de allerede godkendte 25 pct. forhøjelser eller foretrækker den mindre generelle forhøjelse, så lejeniveauet i ejendommene på ny bliver mere ensartet. De allerede indgåede beløb bør ikke tilbagebetales, da det vil føre til en del administrativt besvær med regulering af investeringsfondsindskud.

Kan generelle forhøjelser ikke gennemføres, tillader vi os at pege på, at Grundejernes Investeringsfond i henhold til gældende bestemmelser for fondens virksomhed har betydelige midler til rådighed for lån til modernisering, antagelig ca. 100 mill. kroner, idet man hidtil har anvendt flere midler, end loven kræver, til opkøb af obligatio-