

[Boligministeren.]

om, fastsættes, som om den pågældende forbedring ikke var udført. Lejeren kommer således ikke til at betale lejeforhøjelse for de forbedringer, som han selv har betalt tidligere. På tilsvarende måde forholdes med hensyn til værdien af goodwill i erhvervslokaler.

Vurderingen foretages som nævnt i alle lejligheder og andre udlejede lokaler. Dette gælder dog ikke uden videre i ejendomme, der er opført før 1900. I disse ejendomme skal der kun foretages vurdering, hvis udlejeren mener, at ejendommen er så god, at der kan blive tale om lejeforhøjelse i lejlighederne og lokalerne i ejendommen, og i så fald må han selv begære vurdering af sine lejemaal foretaget.

Den lejeforhøjelse, der kan gennemføres, bliver forskellen mellem den nugældende leje og den vurderede lejeværdi. Denne forskel kan udlejeren dog ikke få på én gang, men over en 8-årig periode med en ottendedels stigning hvert år. Lejeforhøjelsens størrelse er for lejlighedernes vedkommende yderligere begrænset deraf, at ingen bolig må stige mere end 600 kr. årlig efter denne bestemmelse. Hvis en vurdering i et enkelt tilfælde giver mulighed for større lejeforhøjelser, kan disse først opkræves efter 8 års periodens udløb efter de regler, der kommer til at gælde til den tid.

For lejerne — navnlig for beboere med børn og lave indtægter — vil lejeforhøjelserne i øvrigt blive delvis kompenseret af den boligsikringsordning, som jeg senere skal omtale.

Af praktiske grunde er man endvidere enig om, at de små, samlede lejeforhøjelser ikke bør medføre, at der hvert år skal foretages ændringer i huslejen. Forhøjelserne skal derfor kunne forlanges med et årligt beløb på 120 kr., hvis der overhovedet skal ske forhøjelse. Det vil f. eks. sige, at en lejlighed, der får en samlet forhøjelse på 240 kr., skal forhøjes med 120 kr. det første og det andet år, hvorefter der ikke sker yderligere forhøjelser efter disse regler i normaliseringsperioden.

Hvis en privat ejer får mulighed for lejeforhøjelser, fordi den vurderede lejeværdi overstiger den nugældende leje, har han således ret, men ikke pligt, til at foretage lejeforhøjelserne fordelt over normaliserings-

periodens 8 år. Han får imidlertid ikke pengene til fri rådighed; efter forliget fordeles lejeforhøjelsen således, at en fjerdedel tilfalder ejeren selv og en fjerdedel skal anvendes til vedligeholdelse. Herved får også lejerne fordele af lejeforhøjelsen. Den resterende halvdel af den årlige lejeforhøjelse skal grundejeren indbetale til et låneinstitut. I dette låneinstitut bindes de indbetalte beløb i en periode på 15 år, regnet fra det år, hvori beløbet indbetales. Herefter tilbagebetales beløbet over en yderligere periode på 20 år.

Af de midler, instituttet får, kan en del udlånes til ombygning og modernisering af ældre ejendomme. Herved skabes finansiel mulighed for en fornyelse af den ældre boligmasse. Denne modernisering vil ske under kontrol for at undgå misbrug.

Hovedparten af de bundne midler skal imidlertid anvendes til opkøb af obligationer i boligbyggeriets tredjeprioritetsinstitutter. Herved opnår man, at en væsentlig del af midlerne, der kommer ind ved huslejeforhøjelser, tjener til gavn for renteniveauets nedbringelse med særlig adresse til det nye boligbyggeri, hvilket igen kan sikre, at normaliseringen af huslejeniveauet kan ske på et lavere niveau. Den foretagne binding af en del af lejeforhøjelsen kan endvidere medvirke til at fjerne den frygt, der i visse kredse har hersket for, at stigningen af lejen i den ældre boligmasse vil medføre betydelige stigninger i ejendommenes salgs- og belåningsmuligheder, hvilket efter nogles opfattelse vil medføre risiko for omprioriteringer og dermed en uønsket forøgelse af obligationsudbuddet.

Der er dog næppe stor fare herfor. Foretagne undersøgelser viser, at man allerede før kreditrationeringen havde en samlet belåningsværdi af ejendommene på ca. 100 milliarder kr., men at kun halvdelen af disse belåningsværdier rent faktisk var belånt. Der har altså allerede i tidligere år eksisteret store muligheder for at fremskaffe kontante midler gennem omprioriteringer, uden at ejerne har benyttet sig af denne mulighed. Dette tyder på, at forøgede ejendomsværdier ikke umiddelbart fører til omprioriteringer, og disse kommer vel hovedsagelig kun på tale ved omsætning eller ombygning af ejendomme. I denne forbindelse kan jeg også nævne, at medens