

[Boligministeren.]

at normaliseringen vil medføre betydelige værdistigninger i de ældre ejendomme, og at disse værdistigninger vil fremkalde flere omprioriteringer og dermed en uønsket forøgelse af obligationsudstedelsen. Jeg vil heroverfor gerne pege på, at forøgede ejendomsværdier ikke umiddelbart fører til omprioriteringer. Allerede i dag er der en forholdsvist stor uudnyttet belåningsmulighed i den ældre boligmasse. Omprioritering synes navnlig aktuell ved salg og ombygning. Hertil kommer, at den foreslåede binding vil have en afdæmpende virkning på prisudviklingen i de ældre ejendomme.

Skulle det trods de nævnte forhold vise sig, at normaliseringen trækker betydelige omprioriteringer med sig, må man til den tid overveje foranstaltninger, der kan begrænse en sådan belastning af obligationsmarkedet.

En anden del af den lejeforhøjelse, der gennemføres, skal tjene til at sikre en bedre vedligeholdelse i de ældre udlejningsejendomme. Med henblik herpå foreslås der i overensstemmelse med de boligpolitiske aftaler, at en fjerdedel af lejeforhøjelsen reserveres til dette formål. Ifølge lovforslaget — og forslaget til lov om leje — sker dette på den måde, at 10 pct. reserveres til indvendig vedligeholdelse og 15 pct. til udvendig vedligeholdelse. Disse regler er i lovforslaget kombineret med de gældende vedligeholdelseskonti, således at man får én samlet henlæggelse til indvendig vedligeholdelse og en anden samlet henlæggelse til udvendig vedligeholdelse.

I forbindelse hermed stilles der forslag om, at huslejenævnene får en videre beføjelse til at pålægge udlejere vedligeholdelsesarbejder. Huslejenævnene kan efter forslaget tage hensyn til den ved vurderingen fastsatte lejeværdi sammenholdt med ejendommens alder, beliggenhed, kvalitet og udstyr, og der foreslås endvidere indføjet en regel om, at hvis den gældende leje ikke giver mulighed for straks at pålægge gennemførelse af nødvendige, men ikke uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, kan nævnet pålægge sådanne arbejder gennemført, efterhånden som normaliseringsforhøjelserne giver mulighed herfor. Herved sikrer man, at normaliseringen også ud over, hvad der følger af vedligeholdelses-

kontoordningerne, kan bidrage til en rimelig vedligeholdelsestilstand.

For at lejerne bedre kan følge med i, hvad der står på vedligeholdelseskontoene, foreslås der indført en pligt for udlejeren ved genudleje til at oplyse om beløbets størrelse til indvendig vedligeholdelse, ligesom han efter forslaget bliver forpligtet til én gang om året at meddele hver af sine lejere, hvad der henstår på hans konto til indvendig vedligeholdelse.

Vedrørende udlejerens pligt i øvrigt til at dokumentere vedligeholdelseskontoens udvisende foreslås det for såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, at en udlejer, der ikke dokumenterer dette beløb over for huslejenævnet, anses for forpligtet til at anvende et beløb svarende til 5 års hensættelser.

For at sikre, at de lejeforhøjelser, der gennemføres, er korrekte, er der indsat en bestemmelse i lovforslaget, hvorefter huslejenævnene også får adgang til at kontrollere, om de af udlejeren forlangte lejeforhøjelser er i overensstemmelse med lovens regler. Nævnet kan således nedsætte lejen i tilfælde, hvor der opkræves mere i leje, end lovens bestemmelser om adgang til lejeforhøjelse hjemler. Endvidere indsættes en bestemmelse, hvorefter huslejenævnet kan tilside sætte lejeforhøjelser i medfør af særlige kontraktvilkår helt eller delvis, hvis de medfører, at den samlede leje kommer til at overstige det lejedes værdi.

Endvidere foreslås retningslinjer for huslejenævnenes lejegodkendelse ved forbedringer ændret. Huslejenævnene skal efter de nye regler også tage i betragtning, om den samlede leje efter normaliseringsperiodens udløb er rimelig for det forbedrede lejemål.

For at øge muligheden for at bevare værdifulde ældre ejendomme foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter istandsættelsesarbejder, der er godkendt af det særlige bygningssyn, anses for forbedringer. Dette indebærer, at huslejenævnene ved godkendelse af lejeforhøjelser som følge af sådanne hensigtsmæssige restaureringsarbejder kan tage hensyn til de udgifter, som med rimelighed er anvendt til disse arbejders gennemførelse.

Ved lovforslaget bortfalder den adgang, som udlejerne hidtil har haft til særlige procentuelle forhøjelser af lejen ved gen-