

[Hastrup.]

uløste problemer, som jeg gerne vil koncentrere mig om ved denne lejlighed.

Det ene vedrører reglerne om hensættelse til vedligeholdelse. Som reglerne er udformet, kan de få nogle virkninger, som i det mindste udvalget ikke har haft lejlighed til at drøfte. Boligforliget går jo her ud på, at 50 pct. af normaliseringsforhøjelsen skal bindes på en særlig konto, medens 25 pct. skal reserveres til vedligeholdelse. Det resterende beløb, altså andre 25 pct., tilfalder grundejeren uden særlig begrænsning, som det står i forliget. Denne aftale er i lovforslaget søgt virkeliggjort på den måde, at man sammenfatter de hidtidige vedligeholdelsesregler med den nye vedligeholdelsesforpligtelse. Ifølge lejelovsforslaget skal der for ejendomme over 25 år hensættes 10 pct. til indvendig vedligeholdelse, og ifølge lovforslaget om midlertidig regulering af boligforholdene skal der fra 1973 og fremefter afsættes 10 pct. til udvendig vedligeholdelse. Samtidig ophæver man den hidtidige maksimumsgrænse, der var sat i forhold til 1939-lejen eller første-gangslejen.

Foretagne beregninger viser imidlertid, at i mange tilfælde kræver vedligeholdelsesbestemmelserne så meget, at ejeren ikke får de 25 pct. af normaliseringsforhøjelsen, der ifølge forliget skal tilfalde ham.

Jeg har fået forelagt et eksempel på en ejendom fra 1948 med en nuværende lejeindtægt på 48 kr. pr. m². Den skønnes at blive vurderet til 65 kr. — det kommer altså til at gælde fra 1974. En gennemregning af vedligeholdelsesbestemmelsernes virkning for denne ejendom viser, at ejeren ikke får én eneste øre af de 25 pct. Det hele medgår simpelt hen til opfyldelse af vedligeholdelsesbestemmelserne. Dette har jo ikke været tanken. Jeg tvivler ikke på, at boligministeriet har haft den bedste vilje til at efterleve forligets aftaler, men man har åbenbart ikke været opmærksom på, at hvad der gjaldt for landets ejendomme taget som helhed, ikke nødvendigvis gjaldt den enkelte ejendom. Det hjælper jo imidlertid ikke den ejer, som blot har en enkelt ejendom, og som intet får, at lovens regler passer for gennemsnittet.

Det konservative folkeparti ønsker også, at spørgsmålet om pristalsklausuler i leje-

kontrakter gøres til genstand for fornyet overvejelse. Jeg har den opfattelse, at det er uheldigt, hvis pristallet anvendes ikke blot til at regulere lønningerne, men, som det er sagt, også til at regulere priserne. Derfor har jeg også tilsluttet mig det standpunkt, at pristalsklausuler fremtidig bør undgås.

Således som lovforslaget er formuleret, rejser der sig imidlertid to problemer. Det ene er, at man forbyder pristalsklausuler også i de ejendomme, der er opført i de seneste år. Disse ejendomme er jo opført i tillid til gældende lovgivning. Økonomien er i adskillige tilfælde baseret på, at det har været lovligt at indsætte en bestemmelse om, at efterhånden som priserne steg, kunne lejen reguleres. Der er ejendomme, som ud fra denne forudsætning har sat begyndelseslejen på et særlig lavt niveau. Måske ville de pågældende ejendomme slet ikke være blevet opført, hvis der ikke havde været mulighed for en senere regulering. Det er altid uheldigt med en lovgivning, der har tilbagevirkende kraft, fordi den underminerer tilliden til retssystemet og gør det usikkert at disponere ud fra gældende og kendt lovgivning. Justitsministeriets lovkontor har ganske vist sagt god for, at forbuddet mod pristalsklausuler i lejekontrakter får tilbagevirkende kraft, men vi savner lovkontorets begrundelse, og jeg tror, at det er en sag, som vi må kigge på endnu en gang.

Det andet er, at bygherrer af ejendomme for tiden efter 1963 og fremefter, så vidt jeg kan skønne, alene kan få tilladelse til en lejeforhøjelse, såfremt de kan dokumentere højere driftsudgifter. En regulering af fortjenesten, f. eks. såfremt inflationen fortsætter, kan ikke godkendes, hverken som pristalsregulering eller på nogen anden måde, for så vidt det altså drejer sig om ejendomme, der befinder sig i de regulerede områder. Reelt gennemfører man altså et avancement på et ret tilfældigt grundlag. Jeg tror, der kan være grund til at nære ængstelse for, at resultatet kan blive, at der herefter slet ikke opføres private udlejnings-ejendomme i de regulerede områder. I forvejen er sådant byggeri handicappet i forhold til det almenyttige byggeri i kraft af rentesikringsordningen. Man må jo ikke glemme, at det meget ofte er et spørgs-