

[Boligministeren.]

alene for beboerne, men også for samfundet som helhed. Der må fremdeles bestå en mulighed for, at den bedre del af de gamle lejligheder kan moderniseres. De vanskeligst stillede lejere har gennem boligsikringsordningen en mulighed for at få økonomisk støtte til at betale den lejeforhøjelse for forbedringerne, der kan blive tale om.

Mit synspunkt må altså være, at hele samfundet er interesseret i, at vi får gennemført en forbedring af den bevaringsværdige del af den ældre boligmasse igennem moderniseringerne.

Jeg skal sige nogle få ord om enkelthederne i fru Hanne Reintofts forslag. Forslaget går jo bl. a. ud på, at der ved enhver modernisering skal udarbejdes en endelig plan over den påtænkte modernisering i alle detaljer og en endelig beregning af den påfølgende lejestigning, der skal være bindende for udlejerens. Rent teknisk tror jeg, det vil være overordentlig vanskeligt på forhånd at lave en oversigt over forbedringerne i alle detaljer samt en endelig prisfastsættelse, idet ombygningsarbejder erfaringsmæssigt er overordentlig vanskelige at pris-sætte helt nøjagtigt på forhånd, fordi der afslører sig ting under selve arbejdets gang, som man ikke kan forudsige.

Fru Hanne Reintoft foreslår også, at alle vedligeholdelsesarbejder enten skal udføres, inden tilladelsen gives, eller være indeholdt i planen over moderniseringen, så udlejerens bærer den del af udgifterne, der svarer til udførelsen af de lovpligtige vedligeholdelser. Efter de regler, vi har, kan nævne give ejerne påbud om, at nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføres, inden moderniseringen kan påbegyndes, og det kan ikke fastsættes, at der ved lejeforhøjelser for forbedringer tages hensyn til almindelige vedligeholdelsesarbejder; udgifterne hertil skal udlejerens afholde af den hidtidige leje. Det vil i mange tilfælde være praktisk at udføre ombygningsarbejderne enten før eller samtidig med vedligeholdelsesarbejderne, og en så rigoristisk bestemmelse som den foreslåede vil let kunne virke fordyrende på ombygnings- og istandsættelsesprocessen.

Videre foreslår fru Hanne Reintoft, at forrentningen af udlejernes udgifter beregnes maksimalt efter bankernes sædvanlige udlånsrente. Det er mit indtryk, at rentesat-

sen for egenkapitalen svarer til rentesatsen for de andre lån i forbindelse med ombygningen og moderniseringen, og dette beløb vil normalt næppe være meget forskelligt fra bankernes sædvanlige udlånsrente.

Derpå nævner forslaget, at stigningerne i ejendomsskatter, der skyldes moderniseringer, bør afholdes i fuldt omfang af udlejerens. Stigninger i ejendomsskatter som følge af moderniseringerne vil i reglen være en stigning i vandafgifter og lignende afgifter til det offentlige, mens bygningsværdiens forhøjelse ikke giver sig udslag i skatteforhøjelser — ejendomsskatter er jo fortrinsvis grundskatter. Jeg synes derfor ikke, det ville være rimeligt, om disse udgifter skulle dækkes af ejeren, men i øvrigt er beløbet, så vidt det er oplyst over for mig, et beløb af beskeden størrelse, og forhøjelsen af afgifterne finder jeg ikke kan betragtes som en formueskat, der påhviler udlejerens.

Fru Hanne Reintoft foreslår totalt forbud mod modernisering i ejendomme, der omfattes af kondemnerings- eller saneringsplaner, eller hvor ejendommens bygningsmæssige standard i øvrigt taler imod det. Jeg er enig i, at man skal være varsom med at ofre penge på modernisering i ejendomme, der inden for en kortere årrække skal saneres. Men det har den gældende lovgivning hjemmel til at forhindre, da nævnet kan modsætte sig forbedringer, der anses for urimelige eller uhensigtsmæssige under hensyntagen til ejendommens alder, dens beliggenhed og dens beskaffenhed. Et totalt forbud anser jeg for betænkeligt, især i de tilfælde hvor moderniseringer er i overensstemmelse med en saneringsplan. I de tilfælde, hvor en modernisering af en ejendom, der står over for en sanering, ikke er i overensstemmelse med planen, er der desuden i saneringsloven forbud mod at foretage moderniseringer.

Forslagets sidste punkt går ud på, at ingen modernisering må finde sted, medmindre den er godkendt af et flertal af lejerne. Argumentet er, at det er lejerne, der skal betale, og derfor er det rimeligt, at de har den fulde bestemmelse af, om der skal moderniseres eller ej. Det er næppe rimeligt, at kun lejerne skal kunne bestemme, om en ejendom skal moderniseres eller den ikke skal moderniseres. Jeg henviser til det, jeg sagde før. Hele vort samfund er interesseret i, at boligstandarden bli-