

[Ib Thyregod.]

derne skal holdes uden for moderniseringen og ikke kan medregnes i moderniseringsudgifterne, men også her mener jeg, at punkt 2 er formuleret på en for restriktiv måde.

Punkt 3 drejer sig om forrentning af udlejerens udgifter. Her er forholdet, som boligministeren nævnte det, dette, at der sker en forrentning af udlejerens udgifter med noget, der i realiteten svarer til det, som fru Hanne Reintoft kalder bankernes sædvanlige udlånsrente.

Stigningerne i ejendomsskatterne er et lille problem. Det er vandafgifterne navnlig, der her er tale om. Stigninger i bygningsværdien medfører jo ikke stigning i ejendomsskatterne. Med hensyn til modernisering i ejendomme, der omfattes af kondemnerings- eller saneringsplaner, kan jeg henvise til, hvad boligministeren sagde vedrørende dette spørgsmål. Jeg er naturligvis enig i, at det normalt ikke vil være rimeligt at foretage moderniseringer i ejendomme, der omfattes af disse planer.

Det sidste punkt, punkt 6, går ud på, at ingen modernisering må finde sted, medmindre den er godkendt af et flertal af lejerne. Her er stillingen jo den, at der i lovgivningen findes ganske klare regler om kauteler med hensyn til 25 pct. forhøjelsen og mulighederne i øvrigt for, at lejerne kan træffe afgørelse i forbindelse med modernisering.

Jeg mener, at der igennem den lovgivning, som for nylig er blevet gennemført, gennem oprettelsen af moderniseringsnævne, gennem huslejenævnenes virksomhed og gennem mulighederne for at indbringe disse spørgsmål for retterne er skabt sådanne garantier, at der ikke kan være behov for yderligere nye regler på nuværende tidspunkt. Jeg er naturligvis enig i, at man kan se nærmere på disse moderniseringsproblemer i boligudvalget. Boligministeren har allerede fremsendt en redegørelse for erfaringerne til boligudvalget, og også dette spørgsmål må naturligvis drøftes i boligudvalget.

Else-Merete Ross: Fru Hanne Reintoft ønsker med sit forslag til folketingsbeslutning at indføre ændrede regler for modernisering af beboelseslejligheder. Hvis man skulle gå ind på fru Hanne Reintofts forslag om, at ingen modernisering må finde sted,

medmindre den er godkendt af et flertal af lejerne, er jeg bange for, at det ganske betydeligt ville forsinke det arbejde, der er i gang med at gøre den ældre boligmasse mere tidssvarende gennem hensigtsmæssige forbedringer. Vi kan ikke få en byfornyelse ved udelukkende at rive gamle huse ned og bygge nye, men må også forbedre og modernisere de ejendomme, som endnu har en betragtelig levetid. Hvad enten en ejendom gennem sanering helt nedrives og ny ejendom bygges, eller en ejendom moderniseres, vil det medføre lejeforhøjelser, da brugsværdien forøges.

Moderniseringsnævn — og de steder, hvor de ikke findes, huslejenævn — skal behandle alle andragender om lejeforhøjelser for moderniseringer, der overstiger 25 pct. af den gældende, samlede leje for ejendommen. Moderniseringsarbejder af denne art må kun gennemføres, hvis nævnet forud for arbejdets iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkelig grund til at modsætte sig moderniseringen. Jeg synes selv, at det er en lidt negativ måde at udtrykke sig på; man kunne vel lige så godt have formuleret bestemmelsen positivt.

Ifølge lovens § 13, stk. 6, kan nævnet, hvis udlejer har indsendt et fuldt gennemarbejdet projekt over forbedringerne og opgørelse af de dermed forbundne udgifter, få en afgørelse fra nævnet om størrelsen af den lejeforhøjelse, der kan gennemføres, når arbejdet er udført i overensstemmelse med de forelagte tegninger og beskrivelser. Den tidligere usikkerhed med hensyn til fremtidig lejeforhøjelse har virket hæmmende på interessen på gennemførelsen af større forbedringsarbejder.

Fru Hanne Reintoft ønsker, at planen for moderniseringen og beregningen af den påfølgende lejestigning skal være bindende for udlejer. Det ville jeg finde ønskeligt, men jeg går ud fra, at et fastprissystem ikke er muligt her, da der under modernisering kan vise sig skader i træværk el. lign., som det var umuligt at forudse, og som kan gøre arbejdet dyrere end oprindeligt anslået. Jeg kender en ejendom, hvor beboerne for 1½ år siden fik at vide, at huslejen, når de nye installationer var kommet i funktion, ville stige med 8.000 kr. årligt foruden den almindelige stigning. Nu har beboerne lige fået at vide, at stigningen vil blive på 12.444 kr.