

[Boligministeren.]

get om at udskyde årsomberegningen pr. 1. oktober 1973, indtil den nye boligsikringsordning er gennemført.

Jeg skal dernæst omtale forslag til lov om ændring af lov om leje. Grundlaget er den principskitse til ændring af lejelovgivningen, som Grundejernens Landsforbund og Lejernes Landsorganisation har opnået enighed om. Jeg vil gerne udtale min anerkendelse af, at de vanskelige forhandlinger om dette spørgsmål har kunnet resultere i enighed. Lovforslaget er bygget op på skitsen.

De vigtigste nydannelser er indførelse af en omkostningsbestemt husleje i de ældre ejendomme og lejernes medindflydelse på de dispositioner, der skal træffes. Skitsen og lovforslaget forudsætter, at udlejeren skal have en procentuel andel af ejendomsværdien som afkast af kapitalen i ejendommen, altså et objektivt konstaterbart beløb, og han skal herudover have dækket sine rimelige driftsudgifter. Beboernes tillidsmænd kan øve indflydelse på disse størrelser.

Fastsættelse af afkastningsprocenten har været et vanskeligt punkt. I parternes skitse er den 7-8 af den til enhver tid værende ejendomsværdi, dog med mulighed for at problemet kan optages til nye forhandlinger. I lovforslaget er afkastningen fastsat til 8 pct., det første år dog 7 pct., af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Regeringen finder det rimeligt, at både parterne selv og folketinget får lejlighed til til den tid at vurdere forholdene på ny, inden forrentningsprocent i forhold til den 16. almindelige vurdering fastsættes.

Princippet med den omkostningsbestemte leje med den beregningsmåde for afkastningen, som jeg har nævnt, bliver en målestok for den lejeforhøjelse, som en udlejer kan kræve. Hvis en udlejer i dag får en højere leje og denne er lovlig efter hidtidige regler, kan han fortsat oppebære denne. Virkningen for ham bliver, at han må vente med at få lejeforhøjelser, indtil budgettet måtte give grundlag herfor.

Beregningsprincippet kan imidlertid ikke uden videre finde anvendelse i nye ejendomme og efter forbedringer. Det foreslås, at lejen for nye ejendomme og lejeforhøjelser for forbedringer fastsættes på grundlag af en rimelig forrentning af den rimelige udgift. Afkastningen i forhold til ejendoms-

værdien finder i disse tilfælde anvendelse, hvis lejen senere ønskes forhøjet.

Der kan tænkes tilfælde, hvor en lejefastsættelse efter disse principper vil give en for høj leje. Dette kan eksempelvis tænkes, hvor dårlige lejligheder ligger på velbeliggende grunde, eller hvor der er tale om udleje af parcelhuse eller ejerlejligheder, hvis ejendomsværdi som ejerboliger er fastsat højere. Med henblik på denne situation er det i lovforslaget fastsat, at kravet om lejeforhøjelse kan nægtes, hvis lejen vil komme til at ligge væsentligt højere end den almindelige leje for tilsvarende lejligheder.

Regeringen har imidlertid ikke anset det for rimeligt, at udlejerne får lov til at beholde hele den lejeandel, der skyldes konjunkturudviklingen. Det er baggrunden for forslaget til lov om et udligningsbidrag til staten af visse faste ejendomme, som jeg skal vende tilbage til. Bidraget foreslås fastsat til 2 pct. af ejendomsværdien til sikring af, at det offentlige får en rimelig andel i udviklingen. Det første år kommer bidraget kun til at udgøre 1 pct.

I sidste uge orienterede jeg de to organisationer herom, idet jeg samtidig bad parterne om indbyrdes afslutte forhandlingerne om udestående problemer.

Den 8. maj meddelte Grundejernens Landsforbund mig, at grundejerne vedstod skitsen. Forbundet udtalte samtidig, at der ikke var tid til yderligere indbyrdes forhandlinger før lovforslagets fremsættelse. Dette måtte udskydes til efter lovforslagets fremsættelse.

Den 9. maj meddelte Lejernes Landsorganisation mig, at tidsfaktoren hindrede yderligere forhandlinger.

Samme dag havde jeg et møde med de to parter på mit kontor, og her vedstod forhandlerne skitsen, selv om de ikke kunne acceptere udligningsbidraget.

Herefter har de to organisations forhandlingsudvalg sendt mig et brev af 10. maj 1973. Parterne udtaler heri bl. a., at de er enige om at tage afstand fra skatter eller afgifter til det offentlige, der ikke er begrundet i stigende driftsudgifter på ejendommen. De gør gældende, at deres skitse har til forudsætning, at der ikke bliver tale om sådanne skatter eller afgifter.

I brevet foreslås endvidere, at forligsskit-sens lejefastsættelsesregler sættes i kraft så-