

[Boligministeren.]

Bolignævn skal således sikre, at der i hele landet tilvejebringes en hurtigere, nemmere og billigere metode end domstolsbehandlingen til at få afgjort et spørgsmål, som parterne er uenige om.

Der er fra justitsministeriets side fremsat betænkeligheder ved forslaget af 17. maj 1973. Derfor er bolignævnenes kompetence begrænset til afgørelser om husleje, varme, vedligeholdelse og forbedring. Efter forslaget opretholdes boligretterne som første domstolsinstans.

Der blev som nævnt i foråret sat spørgsmålstegn ved berettigelsen af bolignævn i alle kommuner. Jeg har den opfattelse, at det vil være nyttigt at have sådanne i hele landet, men jeg er enig i, at der nok i nogle kommuner er så få lejemaal, at der næppe er behov for et selvstændigt bolignævn i sådanne kommuner, og jeg er villig til at forhandle nærmere om ændringsforslag herom.

Beboerdemokrati og bytteret foreslås som nævnt gennemført i ejendomme med mindst 24 lejligheder, men jeg vil gerne drøfte, om ikke denne grænse bør nedsættes, således at disse regler også kan gælde i noget mindre ejendomme.

Jeg vil dernæst gøre nogle bemærkninger om betydningen af princippet om den omkostningsbestemte leje.

I forårets udvalgsarbejde blev der vist en række eksempler, men vi havde ikke dengang resultatet af 15. almindelige vurdering.

Det har vi først nu, og resultatet viser — som ventet — at der ikke fra udlejningsejendommene er sket væsentlige vurderingsstigninger. Landsgennemsnittet er en stigning på 7 pct. for alle større udlejningsejendomme.

For lejerer betyder overgang til de nye regler, at lejen skal afpasses efter et driftsbudget, som sikrer, at lejerer ud over det beløb, der afsættes til forrentning af ejendommens værdi, hvad enten den er belånt eller gældfri, skal dække de rimelige udgifter ved ejendommens drift.

Det sidste betyder, at lejens størrelse også kommer til at afhænge af den service, ejeren

yder med hensyn til renholdelse, vedligeholdelse osv.

Den del af lejen, der skal dække forrentningen af ejendommens værdi, fastsættes i starten til 7 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

Der vil selvsagt være forskelle fra ejendom til ejendom, men en undersøgelse har vist, at der i almindelighed ikke skulle være grundlag for lejestigning pr. 1. april 1974 til dækning af forrentningen, hvis de løbende driftsudgifter er uændrede.

Dette skyldes, at grundejerne fra denne dato ikke længere skal binde nogen del af lejeforhøjelserne efter boligforliget. De får således pr. 1. april 1974 sidste rate af normaliseringsforhøjelserne og samtidig hele den lejeandel, der hidtil har skullet bindes i investeringsfonden, til fri rådighed. Heraf skal dog 1 pct. af ejendomsværdien anvendes til udlejningsbidraget, men dette skulle kunne klares af den samlede leje.

Dernæst må man regne med visse stigninger i de løbende driftsudgifter. Dette vil variere efter konkret behov fra ejendom til ejendom, og beboerrepræsentanterne får mulighed for at øve indflydelse herpå. Også fra ministeriets side vil vi følge udviklingen nøje, således at der kan tages stilling til, om det kan anses for forsvarligt at forhøje forrentningen med yderligere 1/2 pct. af ejendomsværdien i 1975 og 1976. Denne forhøjelse tilfalder ikke grundejerne, men skal indgå som udlejningsbidrag.

Om forslagernes øvrige indhold skal jeg blot give et par enkelte bemærkninger om den foreslåede adgang til frigivelse af allerede bundne midler fra investeringsfonden. Forslaget går jo — som i foråret — ud på, at en hurtigere frigivelse tillades med en statsafgift på 40 pct. Denne afgift er allerede foreslået af finansministeren ved ændringsforslag til ligningsloven. I forslaget til lov om midlertidig regulering af boligforholdene søges der hjemmel til at forhandle sig frem til en ordning med investeringsfondens bestyrelse, således at fonden ikke tømmes helt, men fortsat kan klare sine udlånsforplig-