

[Indenrigsministeren.]

diskussion, som jeg for mit vedkommende gerne ser hen til, og ikke sporadiske forsøg på at indføre noget, som alligevel ikke kan klare problemerne.“

Og alligevel spørges der, om jeg isoleret vil søge et kommunalt afstemningsinstitut lovfæstet. Min indstilling i dag er uændret. Det er et meget komplekst emne og et omfattende materiale, som arbejdsgruppen behandler, og jeg ser ingen anledning til pludselig at rive enkelte ting ud af deres sammenhæng.

Arbejdsgruppen sigter imod at kunne færdiggøre sin redegørelse omkring årsskiftet, og der vil så være godt 1 år til inden kommunalvalget at debattere redegørelsen og gennemføre mulige lovændringer. Det rejste spørgsmål ser jeg mig derfor kun i stand til at besvare på den måde, at jeg ønsker til sin tid at vurdere spørgsmålet i et større samlet nærdemokratisk perspektiv.

Af *Kjærulff-Schmidt* (FP) til boligministeren (17/6 76):

„Vil ministeren bekræfte, at lejere i socialt boligbyggeri, der rammes af konkurs, hverken vil blive sagt op eller blive udsat for lejeforhøjelser?“

(Spm. nr. 596).

Begrundelse.

I drøftelser om de sociale boligselskabers vanskeligheder (f.eks. Brøndby Strand og Gjellerup) indgår ofte den påstand, at en konkurs med påfølgende tvangsauktion vil føre til, at private tvangsauktionskøbere vil erhverve de pågældende ejendomme, forhøje huslejerne og sige de lejere op, der ikke kan betale.

Jeg håber, at ministeren i sit svar vil afkræfte sådanne påstande og bekræfte, at det sandsynlige udfald, hvis f.eks. byggeriet ved Brøndby Strand går på tvangsauktion, vil være, at det købes for et beløb, der er mindre end opførelses- og finansieringsudgifterne, således at huslejen vil kunne sættes ned.

Boligminister *Helge Nielsens* svar (28/6 76):

Overtages en almennyttig boligejendom på tvangsauktion, bortfalder den driftsstøtte, der ydes til afdelingen, fordi den er

almennyttig. Den nye ejer kan hverken få rentesikring eller midlertidige driftslån eller driftstabslån til nedbringelse af finansieringsudgifterne.

Da driftsstøtten til bebyggelserne Brøndby Strand og Gjellerup, som spørgsmålet vedrører, er meget betydelig, er det ikke sikkert, at den gældende leje vil være tilstrækkelig til at dække prioritetsudgifterne, hvis en køber overtager ejendommen for en pris, der svarer til den belåning, der ikke dækkes af offentlige garantier, nemlig 65 pct. af anskaffessummen.

Hvad angår de nuværende lejeres stilling, bemærkes, at lejerne er beskyttet af lejelovgivningen. De kan ikke siges op, da der er et almindeligt opsigelsesforbud. Med hensyn til lejens størrelse er udgangspunktet, at ejendommens erhverver kan oppebære den leje, som lejerne hidtil har betalt.

Om denne leje kan kræves ændret, beror, når ejendommen ikke længere tilhører et almennyttigt boligselskab, på lejelovgivningens regler.

Efter § 35 i den almindelige lejelov kan udlejereren med 2 års mellemrum kræve lejen forhøjet, hvis den er lavere end det lejedes brugsværdi. Hvis lejereren protesterer mod udlejerens krav, må ejeren indbringe spørgsmålet om kravets rimelighed for boligretten.

I de 2 kommuner, hvor de 2 ejendomme ligger, gælder boligreguleringslovens regler om lejeforhøjelse.

Dette indebærer, at ejeren kun kan kræve en lejeforhøjelse, hvis den gældende leje ikke kan dække de nødvendige driftsudgifter og en rimelig afkastning af ejendommens værdi, således som det er beskrevet i § 11 i boligreguleringsloven. Lejerne kan forlange, at huslejenævnet tager stilling til lejeforhøjelsens rimelighed.

Selv om huslejenævnet ikke kan påvise, at budgettet er ukorrekt, kan nævnet dog tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse helt eller delvis, hvis nævnet skønner, at den krævede leje overstiger det lejedes brugsværdi. Nævnsafgørelser herom kan indbringes for domstolene.

Sammenfattende er forholdet, at selv om en tvangsauktion måtte føre ejendommene uden for den almennyttige sektor, har lejerne fuld opsigelsesbeskyttelse og beskyttelse mod, at lejen forhøjes i urimeligt omfang, men erhververen har på den anden side ikke