

### [Boligministeren.]

tømt, men der er netop i denne måned som led i augustforliget trådt nye foranstaltninger i kraft, som har til formål at sætte beskæftigelsen ved reparationsarbejde i vejret. Det drejer sig om tilskudsordningen for energibesparende foranstaltninger, hvor der er bevilget 100 mill. kr., og de midlertidige gunstige realkreditregler vedrørende om- og tilbygningsarbejder.

I augustforliget aftaltes det også at tilskynde til iværksættelse af opretningsarbejder i det ældre private udlejningsbyggeri gennem ændring af lovgivningen. I de drøftelser, boligforligspartierne i øjeblikket fører, indgår derfor også et lovforslag om ændring af realkreditloven, der vil gøre det muligt at optage realkreditlån, hvor ydelserne betales af de midler, der hensættes på opretningskontiene. Det vil have en klar positiv beskæftigelseseffekt.

Også de påbudte brandsikringsforanstaltninger vil yde deres bidrag til beskæftigelsen i byggefagene.

Alt i alt må beskæftigelse ved reparationsvirksomhed forventes at blive nogenlunde uændret, når hensyn tages til sæsonen.

Regeringen følger selvsagt nøje udviklingen i byggesektoren og er parat til at komme med forslag, hvis det bliver nødvendigt. Augustforliget indeholder en løfteparagraf om, at der kan iværksættes særlige beskæftigelsesforanstaltninger, hvis beskæftigelsessituationen gør det påkrævet. Det blev i forliget pålagt regeringen at udarbejde en liste over sådanne foranstaltninger, som med relativt kort varsel vil kunne iværksættes. En sådan liste er ved at blive opstillet.

Om huslejudviklingen i de private udlejningsejendomme vil jeg først sige, at boligforliget af 1974 jo medførte, at en større del af disse lejligheder end hidtil blev undtaget fra reguleringen. Det er mit indtryk, at der i de såkaldte frie områder, der blev udvidet noget, ikke er problemer, når man ser forholdene mere generelt. I al almindelighed indordner ejere og lejere sig på en rimelig måde under lejelovens regler. Der kan opstå konkrete situationer, hvor en ejer prøver at presse lejen for højt op. Lejeren er imidlertid beskyttet mod opsigelse, og hvis lejeren protesterer mod krav om lejeforhøjelse, påhviler det udlejeren at dokumentere kravets rimelighed over for boligretten, før han kan få gennemført sin lejeforhøjelse.

I de huslejeregulerede kommuner, hvor det

store flertal af lejerne fortsat bor, indførtes i 1975 princippet om en omkostningsbestemt leje. I ældre ejendomme beregnedes kapitalafkastet i 1975 til 6,5 pct. af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. Nu er kapitalafkastet forhøjet til 7 pct. af denne ejendomsværdi. På ejendomsbudgetterne kan endvidere optages en række faktiske udgifter samt hensættelser til fornyelse af tekniske installationer, opretning og vedligeholdelse.

Jeg har i et notat af 1. april i år givet folketingets boligudvalg en redegørelse for de lejeforhøjelser, der blev gennemført pr. 1. juli 1975. Det materiale, som denne redegørelse byggede på, var ret spinkelt. Vi har nu bearbejdet et betydeligt større materiale, men tallene heri viser ikke megen afvigelse fra de tidligere oplyste tal.

Taget under ét viser tallene, at den gennemsnitlige samlede godkendte lejeforhøjelse for de undersøgte knap 34.000 lejligheder udgør 1.879 kr. pr. lejlighed. I dette tal indgår skatteforhøjelser og overførsler fra varmeregnskab. I tallet indgår også de beløb, hvorved forhøjelsen oversteg 25 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den faktiske lejeforhøjelse i 1975 som følge af overgangen til omkostningsbestemt leje var således noget lavere.

Der er siden foretaget ny lejeforhøjelse pr. 1. juni 1976. Den har dog været betydeligt lavere, og det er da også mit indtryk, at både ejere og lejere i 1976 har modereret henholdsvis deres krav og deres indsigelser, således at lejestigningen pr. 1. juli 1976 har givet anledning til langt færre sager end 1975.

Om den videre udvikling på dette område vil jeg gerne fremhæve, at boligreguleringsloven foreløbig gælder indtil 1979. Og selv om vi i 1977 får en 16. alm. vurdering, er grundlaget for afkastningen af ejendomsbudgetter stadig væk 7 pct. af 15. alm. vurdering. Afkastet stiger således ikke som følge af en ny vurdering.

Lejerne i de ældre beboelsesejendomme i de regulerede områder vil, så længe loven gælder, kun kunne få lejeforhøjelser som følge af stigninger i driftsudgifterne for den enkelte ejendom. Dette kan selvsagt ske, hvis der foretages forbedring. Det kan også ske som følge af prisudviklingen. Da kapitalafkastet, som ikke stiger, udgør en væsentlig del af lejen, og da indkomstudviklingen gerne skulle blive moderat, vil der således kun blive tale om beskedne forhøjelser.

Denne ændring af ejendomsbeskatningen for