

de ikke mene, at en beregnet leje yder dem fuld dækning for udgifterne ved en total modernisering.

Efter min opfattelse er det altså meget vigtigt, at vores boligmasse ikke blot holdes ved lige, men også forbedres løbende. Jeg mener således, at vi er nødt til at udforme lovgivningen på en sådan måde, at det kan betale sig for udlejerne at forbedre deres ejendomme; og her gælder det naturligvis om at finde det rigtige niveau for lejens størrelse, således at der er et fornuftigt forhold imellem lejlighedens kvalitet og lejens størrelse, hvilket er tilfældet, for så vidt angår de regler, som jeg har foreslået.

Jeg mener alt i alt, at mit forslag er det bedste egnede til at sikre, at der fortsat vil blive foretaget gennemgribende forbedringer samtidig med, at det ikke forringer lejernes retsstilling i forhold til de gældende regler.

Der er et andet element i SF's og Enhedslistens forslag, som jeg ser på med en vis skepsis, og det er reglen om, at en beregnet leje ikke må overstige det lejedes værdi.

For det første er jeg ikke overbevist om, at det er nødvendigt at have den anden overgrænse for lejens størrelse, da en beregnet leje som alt-overvejende hovedregel vil ligge lavere end det lejedes værdi.

For det andet mener jeg, at en regel om, at den aftalte leje ikke må overstige det lejedes værdi, er uheldig, fordi lejerne jo risikerer at skulle bevise, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi, hvilket de som bekendt har meget svært ved, da tendensen ved domstolene er, at lejerne skal bevise deres påstand ved at fremlægge sammenligningslejemål. Jeg er derfor ikke sikker på, at reglen vil give lejerne den beskyttelse, som forslagsstilleren har forestillet sig.

Jeg kan således ikke støtte SF's og Enhedslistens lovforslag og må afvise det.

Hans Peter Baadsgaard (S):

Som det i hvert fald fremgår af det ene lovforslags undertitel, er baggrunden for de to lovforslag, at vi på det seneste har set voldsomme lejestigninger, og det er blevet bekræftet af en undersøgelse, som er foretaget af Boligministeriet, som der også refereres til i lovforslagene.

Den undersøgelse viser, at man ved aftalt leje ved genudlejning har fået store lejestigninger på op til 45 pct. over den leje, man tidligere ville have opnået, bl.a. også ved, at der er blevet anlagt en anden domspraksis i vurderingen af

det lejedes værdi. Det finder vi i Socialdemokratiet er urimeligt over for lejerne.

Det er uacceptabelt, og hvis det fortsætter, vil det også belaste og få ret alvorlige konsekvenser for de offentlige udgifter til boligstøtte, og derfor mener vi i Socialdemokratiet, at det må stoppes, og med de to lovforslag, der ligger, har vi mulighed for at bremse for de urimelige huslejestigninger.

Vi har i Socialdemokratiet stor sympati for SF's forslag, men jeg tror, at boligministerens forslag kan samle større tilslutning, og derfor vil jeg anbefale, at vi samles om boligministerens forslag.

Det er en afbalanceret løsning, som vi vurderer det i Socialdemokratiet, forstået på den måde, at på den ene side får vi stoppet for urimelige huslejestigninger, altså til fordel for lejerne, men på den anden side giver vi fortsat udlejerne dækning for de omkostninger, de har ved drift af ejendommene, et rimeligt afkast, og hvis der er foretaget forbedringer, vil man også kunne få en såkaldt forbedringsforhøjelse indkalkuleret i den husleje, som boligministeren foreslår skal gælde ved genudlejning.

Vi vender os sådan set ikke imod huslejestigninger i Socialdemokratiet, blot de modsvares af forbedringer af boligen, men de to ting skal også hænge sammen. Jeg tror, vi vil begå en fatal brøler, hvis vi accepterer huslejestigninger, der ikke følges af modernisering og forbedring af boligen.

Hvis det fortsætter, vil vi komme til at opleve, at de nødvendige forbedringer, som må komme på et tidspunkt, ikke vil kunne rummes inden for den leje, der kan opkræves, og så vil det havne som byfornyelsesopgaver med store udgifter for det offentlige, og derfor er det meget afgørende, at de huslejestigninger, der kan accepteres og skal accepteres, er nogle, der knytter sig til forbedring af boligerne og så selvfølgelig almindelige stigninger i driftsomkostninger.

Vi kan altså støtte boligministerens lovforslag, som det ligger, og det gælder selvfølgelig også de øvrige punkter, som er med i lovforslaget.

Vi har den opfattelse, at hvis en forhåndsgodkendelse af huslejen, som jo er foreslået, kan fremme udnyttelsen af flere tagetager, er det en fornuftig ting, der kan give mulighed for, at der kan laves flere boliger især i København vel, så det kan vi også støtte.