

grund for, om det er store eller små forbedringer, skal dokumenteres. Det er helt klart.

Så spørger hr. Oxdam, om vi kun vil anerkende store forbedringer. Det er der ingenlunde tale om, og jeg håber da også, at udlejerne fortsat og måske endda i forstærket grad vil foretage forbedringer i boligerne, også forbedringer, der ikke når de grænser, vi her har sat for, hvornår der kan indgås aftalt leje.

Og hr. Oxdam spørger om, hvad en beregnet forbedringsforhøjelse er, som det står i lovteksten. Det er meget veldefineret. Så vidt jeg husker, er det noget med, at man tager forbedringsomkostningerne og relaterer dem til et tyveårigt realkreditlån, og så betaler man over huslejen den ydelse, der svarer til et sådant lån, uanset hvordan det for øvrigt er finansieret, og så vidt jeg husker, er det godt 10 pct. for øjeblikket.

Men jeg håber da, at udlejerne fortsat også vil lytte til lejerne, når de gerne vil have forbedret deres bolig, så kan vi i fællesskab opfordre og tilskynde udlejerne til at gå i gang, er det kun en fordel. Vi har mange boliger, der trænger til at blive forbedret, og der er mange lejere, der gerne vil have dem forbedret. Det har knebet mange steder med at få udlejerne til at gå med på det.

Erling Oxdam (V):

Det foreliggende lovforslag betegner efter Venstres mening et tilbageskridt med hensyn til at få lejelovgivningen normaliseret. Hvor man i mange år ved genudlejning af ledige lejligheder, der var blevet forbedret i forhold til de andre lejligheder i ejendommen, lovligt har kunnet bruge det, der kaldes en aftalt leje, skal dette nu pludselig gøres umuligt eller dog vanskeligt.

Den officielle begrundelse er, at det stigende antal lejemål med aftalt leje bevirker et stigende lejeniveau og deraf følgende stigende udgifter til individuel boligstøtte. Man vil dog kun spare 4 mio. kr. i 1996, 9 mio. kr. i 1997, 14 mio. kr. i 1998 og 25 mio. kr. i 1999. Det er jo småpenge, når man betænker, hvor mange milliarder kroner der i øvrigt bruges til boligstøtte om året.

Den merudgift kan således ikke reelt være baggrunden for lovforslagets fremsættelse. Nej, jeg føler, der er tale om ideologi. Den pæne, pragmatiske boligminister lader sig piske af SF og Enhedslisten til at fremsætte et så socialistisk forslag, at der nærmest er tale om et knæfald for lejerorganisationerne.

Lad mig i den forbindelse sige, at jeg naturligvis også afviser det selvstændige forslag, der er fremsat af Enhedslisten og SF.

Næ, udlejerne skal ikke kunne tjene penge på lejligheder, selv om de forbedrer dem. I hvert fald skal forbedringen være gennemgribende, dvs. enten mindst 170.000 kr. pr. lejlighed eller mindst 1.500 kr. pr. m². Det er alt for strenge krav at stille, og jeg må på Venstres vegne afvise disse urimelige beløb.

Men ikke nok med det. I kraft af henvisningen til lejelovens § 58 om forbedringer i bestående lejemål skal der efter forslaget foretages fradrag på en tredjedel af beløbet i det beløb, som forbedringen har kostet udlejeren. Det vil sige, at udlejeren ikke får forrentet og amortiseret en tredjedel af sin investering. Så er der da ikke nogen udlejer, der vil forbedre lejligheder eller sammenlægge eller indrette taglejligheder for fremtiden.

Men det er måske i virkeligheden også meningen. Der var dog ikke noget værre for Enhedslisten og SF og måske også Socialdemokratiet end tilfredse lejere i moderniserede lejligheder. Det er et spørgsmål.

Men det bliver værre endnu. Vi har i dansk ret haft aftalefrihed lige fra Danske Lov fra 1683, måske endda før den tid. Det betyder bl.a., at den, der vil anfægte en aftale som værende ugyldig, har bevisbyrden for ugyldigheden. Her skal udlejeren have bevisbyrden ved den nye lov. Det kaldes omvendt bevisbyrde.

Vi kan ikke se, at der er nogen grund til at indføre en sådan regel. Hvis f.eks. udlejeren vil have huslejen forhøjet, er det ham, der skal bevise, at lejen er væsentlig lavere end det lejes værdi, det vil sige i tilsvarende lejemål. Ja, selv i småhuse – vedrørende leje – kan en ledig lejlighed lejes ud til den samme leje, som den hidtidige lejer har betalt, selv om den er højere end den omkostningsbestemte leje. Omvendt bevisbyrde må ændres, hvis Venstre skal stemme for den lov.

Der er yderligere en bestemmelse, vi ikke kan acceptere. Hvis udlejeren forbedrer en lejlighed i mindre omfang end krævet for at opnå aftalt husleje, kan der kun beregnes omkostningsbestemt leje med tillæg af det, der kaldes beregnet leje, beregnet forbedringsforhøjelse. Det var det, jeg spurgte hr. Baadsgaard om lige før. Hvor meget er det? Er det 1, 2 eller 3 pct. lagt oven i den forhøjelse, man får ved varslede forhøjelser i bestående lejemål efter § 58? Det ville jeg godt have lidt mere at vide om. Det skal jeg måske