

Sonja Albrink (CD):

Jeg skal meget kort sige, at CD jo er med i det boligforlig, som er indgået, og vi er fuldt ud tilfredse med den forlængelse af de 20-årige lån, så de bliver til 30-årige.

Derfor skal jeg tilsige CD's positive medvirken til, at vi kan få lovforslaget hurtigt igennem.

Jørgen Estrup (RV):

Dette er det første af fire forslag i det netop indgåede boligforlig, og jeg kan jo se af dagsordenens tilrettelæggelse, at der ikke er lagt op til nogen samlet debat om de fire lovforslag, hvilket jeg da egentlig godt kan beklage. Det giver ikke mulighed for at se dem i sammenhæng. Det er måske fornuftigt nok, for det kniber lidt med sammenhængen, men så må vi jo hver især reservere vores bemærkninger til dér, hvor vi synes de er mest relevante.

Jeg vil tage mine principielle bemærkninger under forslaget om tilskudsordningen og vil i denne sammenhæng, som jo er et lille hjørne af forliget, blot sige, at vi er enige i ændringen af løbetiden for om- og tilbygningslån fra 20 til 30 år. Vi synes, det er en nyttig ændring af realkreditloven, som kan betyde, at man kan få sat nogle flere arbejder i gang i boligsektoren og få forbedret vedligeholdelsesstandarder og i det hele taget standarden i boligsektoren gennem den likviditetslettelse, der ligger i en sådan løbetidsforlængelse.

Derfor kan vi tilsige forslaget vores støtte, og så må vi vende tilbage til de andre ting.

Lysholm Christensen (KRF):

Den ændring af realkreditloven, der her er lagt op til, er jo ret enkel og hurtig at overskue. Det drejer sig om at forlænge muligheden for løbetid til 30 år for lån i forbindelse med om- og tilbygning og ved ejerskifte.

Vi fra Kristeligt Folkeparti er positive over for netop det tiltag, netop denne del af boligpakken, for alt, hvad der kan lette boligejernes situation, er vi med på, og dette er i hvert fald noget, som nogle vil være glade for.

Vi lægger vægt på, at det er frivilligt, om man vil benytte sig af tilbudet, og vi synes, det er et udmærket forslag, og vi støtter det til en hurtig gennemførelse.

Boligministeren (Svend Erik Hovmand):

Jeg vil gerne sige tak for – hørte jeg ret – en

enstemmig tilslutning fra alle partier til dette forslag, som jeg mener har fem helt oplagte fordele: Det forbedrer boligstandarder, det forbedrer beskæftigelsen, det betyder en forenkling, det betyder 16 pct.s lavere begyndelsesydelse, og så styrker det muligheden for valgfrihed. Alle fem gode ting, som har fået Tingets tilslutning under denne førstebehandling.

Jeg ser frem til en hurtig udvalgsbehandling og skal bistå ved besvarelsen af eventuelle spørgsmål i det omfang, der er ønske om det.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Formanden:

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

7) Første behandling af lovforslag nr. L 205:

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om retsafgifter. (Tilbudspflicht, forhåndsgodkendelse, gebyr, retsafgift m.v.).

Af boligministeren (Svend Erik Hovmand).
(Fremsat 16/5 91).

Lovforslaget sattes til forhandling.

*Forhandling***Lissa Mathiasen (S):**

Lovforslaget er ligesom det forrige forslag, nr. L 104, en følge af den indgåede aftale mellem regeringspartierne, Centrum-Demokraterne, Kristeligt Folkeparti og Socialdemokratiet, og som følge deraf kan vi selvsagt også støtte dette lovforslag.

Lad mig kort gennemgå de fire punkter, som det drejer sig om. Det første er muligheden for forhåndsgodkendelse ved forbedringsarbejder. Netop når vi taler om de private udlejnings ejendomme, er det for os meget væsentligt at få

[Lissa Mathlasen]

sikret, at forbedringer bliver foretaget, og der kan for Socialdemokratiet ikke herske tvivl om, at den bedste løsning altid vil være, når lejere og udlejere i fællesskab kan blive enige om at foretage det. Det skaber tryghed for begge parter, og det sikrer faktisk også en meget væsentlig ting, nemlig at tingene bliver gjort. Derfor er vi meget tilfredse med at have fået den del med i aftalen.

Det næste er spørgsmålet om tilbudspigten. Om det punkt kan jeg tilsvarende sige, at vi også dér er meget tilfredse med at have fået udvidet fristen for lejerne til at acceptere tilbud om overtagelse af deres bolig fra 6 til 10 uger. Jeg tror, at det for mange lejere vil betyde en bedre mulighed for at overskue de mange konsekvenser, det indebærer eventuelt at skulle købe deres egen bolig. Vi er også godt tilfredse med den opstramning, der sker i forhold til lejernes mulighed for at få indflydelse på, hvem der skal udpeges til at godkende købsprisen i en situation, hvor de eventuelt skal overtage boligen.

Men som sagt er det her jo en aftale mellem flere partier, hvilket jo også indebærer, at andre elementer er kommet med; her tænker jeg dels på udlejers pligt til varsling ved forbedringer, som medfører lejeforhøjelser på over 40 kr. pr. m², dels på forpligtelsen om tilbud om erstatningsbolig, når lejeforhøjelsen overstiger 80 kr. pr. m². De beløb vil nu fremover blive forhøjet med 50 pct., og derudover sker der en årlig regulering. Tilsvarende med forslaget om at indføre gebyr på 100 kr. for sager, der indbringes for huslejenævnet, og en retsafgift på 500 kr. for erhvervslejemål. Der skal ingen tvivl være om, at vi gerne havde været de her nævnte forslag foruden, men vi accepterer, at de er en del af helheden.

Derudover vil jeg gerne tilføje, at der naturligvis også var andre elementer, som vi godt kunne have tænkt os havde været medtaget, såsom lejernes ret til indseende og medindflydelse på indbetalte vedligeholdelsesmidler m.v. Det er ikke med i denne omgang. Men ingen skal være i tvivl om, at vi lægger megen vægt på – som det også er nedfældet i aftalen om den mere langsigtede boligpolitik – at vi får det med i næste omgang.

Afslutningsvis skal jeg bare sige, at Socialdemokratiet kan støtte lovforslaget.

Pernille Sams (KF):

Dette forslag indeholder fire elementer fra boligforliget, og specielt for så vidt angår det første, muligheden for forhåndsgodkendelse for lejeforhøjelser efter forbedringer, er det en sag, som vi har ønsket gennemført i mange år.

Det er et udtryk for sund fornuft, at man kan få besked om, hvad huslejeniveauet vil blive efter en påtænkt renovering, således at man kan se, om det hænger sammen eller ej. Den økonomiske uvished, der i dag eksisterer, får mange til at opgive renoveringen på forhånd, og det er ulykkeligt, når et af vore store problemer er, at den private udlejningsmasse har et betydeligt vedligeholdelsestefterslæb. Den nye mulighed for forhåndsgodkendelse vil sætte mere forbedringsarbejde i gang, og det er særdeles positivt både for standarden på vore boliger og for beskæftigelsen i byggefagene.

Vi havde gerne set, at forslaget var udformet således, at huslejenævnet skulle godkende det fremtidige huslejeniveau, såfremt der var enighed herom mellem ejer og lejer. I praksis sker det jo ikke sjældent, at lejerne ønsker en nærmere bestemt forbedring af deres bolig, men bliver afskåret fra det på grund af huslejenavnets holdninger til begrebet »det lejedes værdi«. Så ved enighed mellem lejere og ejere ville det ikke være problematisk at underordne huslejenævnet de to parter fælles ønske; men det har vi måske en chance for at finde sammen om til efteråret.

For så vidt angår reguleringen af de gamle 1980-satser for varsling og tilbud af erstatningsboliger ved lejeforhøjelser er det helt naturligt at føre dem mere ajour med prisudviklingen og at indføre en årlig regulering, således at der ikke jævnlige skal lovgives, for at beløbene kan holde trit med priserne.

Også de to sidste elementer om henholdsvis indførelse af gebyrer eller afgifter for indbringelse af sager om huslejeniveauet for huslejenævnet og forlængelse af lejernes frist til at overtage en ejendom på andelsbasis fra 6 til 10 uger tilslutter vi os, og vi håber på en hurtig udvalgsbehandling.

Bodil Thrane (V):

Dette lovforslag, nr. L 205, som er en konsekvens af forliget om boligpakken, kan Venstre tilslutte sig. Det indeholder nogle væsentlige positive elementer for den fremtidige boligpoli-

[Bodil Thrane]

tik, når vi taler om private udlejere og lejere, fordi det sigter mod at fremme standarden i den private boligmasse.

De senere år har nemlig vist, at reglerne for mulige huslejestigninger på trods af store forbedringer i private udlejningsejendomme har været meget uhensigtsmæssige, ja, ligefrem har bremset for forbedrende investeringer, ligesom rammerne for de godkendte huslejestigninger ikke har fulgt med den øvrige prisudvikling.

Disse forhold er ændret med dette lovforslag og forbedret for både lejere og ejere. For det er sådan, at fremover kan der gives et forhåndstilsagn om lejerforhøjelser, efter at forbedringer har fundet sted. Samtidig er det et stort fremskridt, at en ejer af en udlejningsejendom, der vælger at sikre lejerne en god bolig og holde ejendommen i en god stand, ikke længere risikerer at komme i økonomisk klemme, fordi han ikke har haft lov til at hæve sin leje i forhold til sin forbedring.

Derfor er det også et tidens krav, kan man sige, at det beløb, som har været gældende for, hvor meget lejen må stige i en given forbedringssituation, ved lovforslaget er sat op. De nye grænser betyder, at udlejer fremover skal varsle huslejestigninger ved forbedringsarbejder, hvis beløbet overstiger 80 kr. pr. m² om året, hvor det tidligere var 40 kr., og det skal i fremtiden pristalsreguleres. Det er også sådan med lovforslaget, at man først skal tilbydes erstatningslejlighed, hvis beløbet overstiger 120 kr. pr. m² pr. år.

Samtidig vil lovforslaget bremse antallet af klager, idet der indføres gebyr for klagesager, der naturligvis betales tilbage, hvis sagen vinder. Beløbet sættes til 100 kr., og 500 kr. for erhvervslejemål.

Endelig ligger der i lovforslaget nogle ændringer om at tilbyde lejere at overtage en ejendom på andelsbasis, og her er nogle længere tidsfrister, end man hidtil har kendt. Det kan synes meget rimeligt, da der kan være meget store overvejelser forbundet med at overtage en bolig, man har siddet til leje i i nogle år. Derfor er fristen her forlænget fra 6 til 10 uger.

Med de ting, jeg her har nævnt, vil jeg som sagt gerne på Venstres vegne anbefale lovforslaget.

Holger K. Nielsen (SF):

I dette forslag til ændring af lejeloven er der

både skidt og kanel. Det gode er, at man ændrer reglerne om tilbudspligten, således at man får 10 uger i stedet for 6 uger. Vi kan alle sammen huske sagen med Klaus Riskær Pedersen sidste sommer, hvor det forhold, at hans opkøb fandt sted i sommerferien, gav de lejere, der havde retten til at købe deres ejendomme, en masse vanskeligheder. Så det er meget rimeligt og giver en bedre stilling for lejerne, at man udvider den periode, hvor tilbudspligten virker.

Hvad angår forhåndsgodkendelserne mener vi, at der kan være fornuft i den ordning, der foreslås her. Gebyrerne bryder vi os ikke særlig meget om; vi mener, at der skal være en ret til at få en sag for huslejenævnet, og mener ikke, det kan afvises, at det kan afholde specielt dårligt og svagt stillede lejere fra at køre sager. Så den bryder vi os ikke om.

Endelig er der grænserne for de huslejestigninger, hvor der kræves varsling eller erstatningsboliger. Der havde den socialdemokratiske ordfører helt klart ret i, at det er et forslag, som stiller lejerne i en dårligere situation. Det kan jeg forstå at Socialdemokratiet havde været nødt til at sluge i forhandlingerne.

Det er rigtigt, at det faktisk stiller lejerne i en dårligere situation, og jeg synes, at grænserne på 40/80 kr. pr. m² faktisk er ganske høje grænser, selv om de ikke har været reguleret i adskillige år, det ved jeg godt. Men hvis man tænker over, hvad disse grænser betyder i forhold til de forbedringsarbejder, der kan blive udført, så er der faktisk tale om nogle ganske høje grænser. Derfor ser jeg ikke nogen grund til, at de skal forhøjes yderligere. Det er helt indlysende, at en forhøjelse af disse grænser betyder en dårligere stilling for lejerne, så det er SF helt klart imod.

Kirsten Jacobsen (FP):

Om dette forslag kan man generelt sige, at ambitionsniveauet i regeringen er faldet med det antal år, som regeringen har siddet. Hvor man ved sin tiltrædelse gjorde meget ud af at fortælle om alle de store, forkromede løsninger af langsigtet og permanent art på boligområdet, er det nu blevet til nogle frynser, som er så rimelige, at selv ikke Socialdemokratiet kan være imod. Dette forslag er egentlig udtryk for en konsensustekst, som formentlig opnår alle Folketingets stemmer, og dermed være jo også sagt, at der ingenting epokegørende er heri.

[Kirsten Jacobsen]

At lejere og ejere skal kunne forhåndsgodkende forbedringer og få dem godkendt af huslejenævnet, er helt rimeligt, og man kan jo sige, at når man vil lave en sådan ordening, kunne det godt have været fornuftigt, hvis man havde villet indrette ordningen således, at enkeltkværlanter i en ejendom ikke skulle kunne forhindre fornuftige moderniseringer, som alle andre i øvrigt var enige om. Det har man altså ikke ønsket. Man har sagt, at dette kun kan lade sig gøre, hvis simpelt hen samtlige lejere er enige med grundejeren. Det er en mangel ved forslaget, og man kan selvfølgelig undre sig over, at alle ordførerne, selv SF's ordfører, går op og siger, at den forhåndsgodkendelse er en god idé, og at det er meget rimeligt, at lejere og ejere i enighed skal kunne blive enige om sådan noget, og så skal det ikke bagefter kunne tilsidesættes.

Det får mig til at tænke på, at i erhvervsleje-loven er det faktisk sådan, at på trods af at en aftale er indgået i enighed mellem ejeren og den pågældende lejer, mener et flertal her i Folketinget alligevel, at den skal kunne tilsidesættes, oven i købet efter at man kun har haft lejemålet i et år. Det kan vi tage stilling til på et senere tidspunkt. Der får Folketinget lejlighed til at stemme om det; det har Fremskridtspartiet stillet forslag om motiveret dagsorden om, som også kommer til afstemning. Men det virker inkonsekvent, når man her står og roser, at ejeres og lejerers enighed ikke skal kunne tilsidesættes, at man så alligevel har et andet område, hvor man gør det.

Reguleringen af grænserne på de 50 pct. er da også en fornuftig foranstaltning. Det mest fornuftige er dog den reguleringsbestemmelse for fremtiden, der er sat ind i den, og at man endelig tager hul på gebyrsagen; det var altså heller ikke for tidligt. At Fremskridtspartiet så synes, at det er meget lidt at starte med 100 kr., lad det nu være; det er i hvert fald bedre end ingenting, og hvis vi kan undgå disse evige kværlantsager, som belaster retterne osv., så har vi jo opnået noget.

Om fristforlængelsen fra 6 til 10 uger, når lejere skal overtage, kan jeg sige, at Fremskridtspartiet principielt er modstander af denne tilbudspligt, men skal vi nu endelig have en tilbudspligt, så må det også være sådan, at den skal være rimelig, altså der skal være en rimelig tid til at gøre brug af den; ellers er der jo ingen vits i at have den, og ud fra det synspunkt er det forslag såmænd slet ikke så dårligt.

Så kommer vi til det i forslaget, som Fremskridtspartiet synes er rigtig dårligt, og det er, at man nu skal til at godkende priserne, også når et selskab sælger aktier. Det kan man jo have forskellige politiske opfattelser af, men det bliver et bureaukratisk system, som Fremskridtspartiet ikke er tilhænger af, og vi vil stille ændringsforslag om, at det udgår af lovforslaget. Vi er godt klar over, at det ikke bliver vedtaget, men så har vi dog markeret, at vi er uenige.

Vi er tit og mange gange blevet mødt med indvendinger om, at man ikke skal lovgive på baggrund af konkrete, enkeltstående eksempler, men det er præcis det, flertallet gør her – det er en lex Riskær Pedersen, som SF ganske rigtigt sagde – og det synes jeg ikke man skal gøre.

Men vi skal medvirke til en hurtig og positiv udvalgsbehandling.

Sonja Albrink (CD):

Også dette forslag er et led i det boligforlig, som er blevet indgået. Forslaget indeholder fire elementer, som jeg ikke skal komme nærmere ind på, da tidligere ordførere så rigeligt har uddybet dem. Jeg skal blot tilkendegive, at CD kan tilslutte sig lovforslaget, og vi vil medvirke til en positiv og hurtig udvalgsbehandling.

Jørgen Estrup (RV):

Boligministeren har jo noget bombastisk skrevet om både dette og de øvrige forslag i pakken, at de er et led i regeringens boligpolitiske handlingsplan. Vi venter alle sammen spændt på, hvor planen ligger.

Lidt handling er der selvfølgelig i det her, men jeg vil nu nærmest karakterisere det som nyttige småændringer, og det er jo også godt indimellem. Specielt langtsigtet kan man vist heller ikke kalde det.

Der er altså tale om, at man kan lave en ordening med forhåndsgodkendelse. Der er nogle ændrede grænser for varsling af forbedringsarbejder. Der er en gebyrordning. Og så er der nogle nyttige ændringer af reglerne om tilbudspligt. Det er da fint, og vi vil stort set stå helhjertede bag ved det. Der er et par enkelte ting, vi skal have undersøgt i udvalgsarbejdet, som gør, at forslaget ikke ser helt rigtigt ud.

Men ligefrem at kalde det en handlingsplan eller en del af en handlingsplan, det synes jeg nok er lidt voldsomt. Den dag boligministeren kommer med en ændret lejelov og kan sige,

[Jørgen Estrup]

hvordan den skal se ud, vil jeg godt være med til at bruge betegnelsen handlingsplan eller langtsigtet boligpolitik, eller hvad vi nu skal kalde det.

Jeg vil godt her ved førstebehandlingen gøre opmærksom på, at jeg ikke synes, der er logik i det forslag, man har lavet om at involvere byfornyelsesnævnene i proceduren omkring forhåndsgodkendelse. Jeg synes i hvert fald, at det kræver en dokumentation af, at byfornyelsesnævnene er gearet til det arbejde, og at de vil være i stand til at udføre det på samme måde, som det er tilsigtet med huslejenævnene. Derfor mener jeg, at vi i udvalgsarbejdet bliver nødt til at efterlyse en nærmere redegørelse for, hvordan det skal foregå. Der er heller ikke parallelitet imellem den ordning, der er lavet for huslejenævnene, og den, der er lavet for byfornyelsesnævnene.

Tilsvarende vil jeg gerne gøre opmærksom på, at der i hvert fald er brug for en nærmere redegørelse for, hvordan de i øvrigt fornuftige ændringer omkring tilbudspligten kommer til at virke, når det drejer sig om den såkaldte majoritet i et selskab. Er der tale om ændringer i forhold til praksis i dag, eller er der ikke tale om ændringer? Det synes jeg er væsentligt at få frem under udvalgsarbejdet, for det er jo trods alt det, der må være afgørende for, om dette trækker i den rigtige retning. Det er i hvert fald ikke vores tanke, at det skal føre til en indsnævring af tilbudspligten.

Men derudover vil jeg gerne sige, at forslaget har fornuftige sider, og vi vil kunne støtte det i store træk.

Lysholm Christensen (KRF):

Jeg skal blot knytte nogle få kommentarer til disse fire punkter, som indgår i det forlig, der er indgået mellem en række af Folketingets partier.

Forhåndsgodkendelsen af huslejeforhøjelser finder vi er en udmærket ting. Det har tidligere været sådan, at nogle få eller blot en enkelt kunne hindre, at man fik sat gang i vedligeholdelsesarbejde i en ejendom. Med denne ændring får vi en mere smidig ordning, når lejerne kan blive enige, og så kan man sætte arbejdet i gang. Det er ganske udmærket.

Ændringerne af boligreguleringsloven og lejeforhøjelser, som skal varsles, er vi også helt med på.

Med hensyn til gebyrerne ved indbringelse af sager ved huslejenævnet vil jeg sige, at det vel har været sådan, at der er blevet indbragt lidt vel mange sager, hvoraf nogle ikke helt seriøse, og med dette gebyr vil man altså sortere nogle af disse sager fra. Gebyrets størrelse er jo ikke anderledes, end at enhver kan klare disse 100 kr., i hvert fald i forbindelse med almindelige lejemål. Og man får endda pengene tilbage, hvis man vinder, det er også udmærket.

Til det fjerde punkt, ændringer af tilbudspligten, har jeg ingen bemærkninger, men vil blot sige til sidst, at vi støtter lovforslaget.

Boligministeren (Svend Erik Hovmand):

Også ved dette lovforslag er jeg i den glædelige situation at kunne takke en helt overvejende del af Folketingets partier for positiv tilslutning.

Lovforslag nr. L 205 indeholder som det foregående fem hovedingredienser, nemlig forhåndsgodkendelsesordningen, udvidet tilbudspligt, udvidet pligt til varsling og forbedring af reglerne om erstatningsboliger, en ajourføring af disse satser, som jo er en meget vigtig ting, og endelig til sidst en gebyrordning – en depositumordning, som det jo rettelig er, hvor man får pengene tilbage, hvis man vinder sagen.

Der har været rejst nogle spørgsmål, der naturligt må afklares under udvalgsarbejdet, som jeg vil gøre mit til at gennemføre så hurtigt og så effektivt som muligt.

Jeg siger endnu en gang tak for en bred tilslutning.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Første næstformand (Henning Rasmussen):

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Op- hold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

8) Første behandling af lovforslag nr. L 206: