

Så kan jeg ikke forstå, at der nu rejses tvivl, om den ordning stadig væk eksisterer. Det kan jeg simpelt hen ikke forstå. Det kan da ikke være rigtigt, at den ordning ikke længere eksisterer, og derfor synes jeg, at det ville være det rigtige, at udenrigsministeren kom op og gav det elementære budskab, at der forud for væsentlige beslutninger søges mandat sådan, som der jo gøres generelt på alle områder – og det går jeg ud fra forhåbentlig stadig væk ligger fast i forhold til den procedure, der er i Folketingets Europaudvalg.

(Kort bemærkning).

Kristian Thulesen Dahl (DF):

Men hvis udenrigsministeren har valgt at undlade at besvare det klare spørgsmål, som ellers stilles på den baggrund, at det kun er Enhedslisten, der rejser det, så vil jeg bare sikre mig, at udenrigsministeren er klar over, at der er i hvert fald mindst 2 partier her i Folketinget, som godt kunne tænke sig at høre udenrigsministerens klare svar på det spørgsmål, som hr. Keld Albrechtsen stiller.

Nemlig spørgsmålet, om der er nogen som helst tvivl om i forbindelse med det kommende arbejde med regeringskonferencen, at regeringen naturligvis søger mandat i Folketingets Europaudvalg, når der skal træffes beslutninger af væsentlig rækkevidde.

Jeg var også overbevist om, at det stod lysende klart. Jeg må egentlig sige, at udenrigsministerens manglende klare svar på det område skaber tvivl, som jeg ellers ville håbe var helt uberettiget. Det håber jeg også den vil være, når udenrigsministeren svarer på spørgsmålet.

Udenrigsministeren (Niels Helveg Petersen): Jamen uklarheden skabes jo i virkeligheden ved hr. Kristian Thulesen Dahls eget ordvalg: »når der skal træffes beslutninger«. Jamen, beslutninger, endelige beslutninger på regeringskonferencen træffes jo ikke sådan hen ad vejen. Der bliver tale om, at man arbejder sig frem imod et resultat, men intet er jo besluttet, før alt er på plads, og derfor er der en uklarhed i den måde at stille problemet op på.

Men der er et arbejde i gang, det har der været i underudvalget under Europaudvalget, og jeg synes, at udvalget skal have tid til at gøre sine overvejelser færdige om, hvorledes dette skal nærmere indrettes. Det er i hvert fald ikke sådan, synes jeg, at regeringen skal diktere, hvordan det skal gøres. Jeg afventer med tryghed, at underudvalget gør sit arbejde færdigt.

Hermed sluttede forhandlingen.

Formanden:

Som tidligere meddelt vil afstemningerne om de fremsatte dagsordensforslag blive foretaget på mødet tirsdag den 14. maj.

Den næste sag på dagsordenen var:

10) Første behandling af lovforslag nr. L 267: Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse, forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder m.v.).

Af boligministeren (Ole Løvig Simonsen).
(Fremsat 8/5 96).

Sammen med denne sag foretoges

11) Første behandling af lovforslag nr. L 266: Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Afværgelse af voldsomme lejeforhøjelser ved genudlejning).

Af Villy Søvnald (SF) og Keld Albrechtsen (EL) m.fl.
(Fremsat 7/5 96).

Lovforslagene sattes til forhandling.

Forhandling

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Som det fremgår, ligner SF's og Enhedslistens forslag den del af mit forslag, som vedrører lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse. Men det kan vel ikke komme bag på nogen, at jeg ikke kan støtte SF's og Enhedslistens forslag, og det skyldes, at jeg er bange for, at SF's og Enhedslistens forslag, som går ud på, at udlejerne kun kan kræve en beregnet leje, uanset om der er tale om en gennemmoderniseret lejlighed, vil få den konsekvens, at udlejerne ikke længere vil foretage sådanne gennemgribende moderniseringer.

Jeg tvivler nemlig på, at udlejerne vil forbedre deres ejendomme, medmindre det også kan betale sig, og som jeg har forstået udlejerne, vil

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.

Så alt i alt anbefaler vi ministerens lovforslag og skal opfordre andre ordførere til at gøre det samme.

(Kort bemærkning).

Villy Søvnal (SF):

Jeg vil gerne kvittere både i forhold til boligministeren, men også i forhold til den socialdemokratiske ordfører, for – synes jeg – boligpolitisk ræsonnable taler.

Jeg vil bede om at få bekræftet, at noget af det, som er vigtigt for SF – nemlig at lovforslaget bliver delt op, så vi får det rene lovforslag, der drejer sig om huslejstigninger – er man villige til at lave en aftale med venstrefløjens om, på samme måde som man laver en aftale om, at det dokumenteres i udvalgsarbejdet, at der skal foreligge regninger, når der laves de store ombygninger.

Og så vil jeg egentlig allerede nu gerne tilkendegive, at får vi de tilkendegivelser, er SF og Enhedslisten formentlig også villige til at hjælpe det her lovforslag igennem.

(Kort bemærkning).

Erling Oxdam (V):

Jeg vil gerne spørge Socialdemokratiets ordfører, hr. Baadsgaard, om det er meningen nu, at der kun skal være de store, forkromede forhøjelser til minimum 170.000 kr. eller minimum 1.500 kr. pr. m².

Er det således, at man vil se ned på de lidt mindre forbedringer, som jo typisk vil ske ved ledige lejligheder? For der står jo ikke rigtig, hvad man tænker sig, at lejen skal være dér. Det skal være omkostningsbestemt leje plus en beregnet leje. Hvad er det for en beregning? Hvad har man tænkt sig? Skal det bare være det samme med den forbedringsleje, som man ifølge lejelovens § 58 nu kan få til ydelsen på et kreditforeningslån, der skal lægges oveni, eller skal der gives noget mere? Det er ligesom, man ikke regner sådanne småting for noget. Det er det, der er det mest hyppige.

De store forkromede, som jeg kaldte dem, vil jo netop typisk give meget høje lejeforhøjelsesforløb. Er det virkelig det, man er interesseret i? Kan man ikke blive ved de sådan mindre forbedringer af lejlighederne, og hvad giver det så?

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Det var hr. Villy Søvnals bemærkninger om en eventuel opdeling af lovforslaget: Det, der har været afgørende for regeringen, har selvfølgelig været, at vi har spørgsmålet om huslejstigning,

altså lejeloven, det er den ene del, og de andre ting vil vi gerne have gennemført samtidig.

Men det skal jo ikke skille os ad, at man kan dele det op i to lovforslag. Det er der ikke noget problem i. Det er jo teknisk, og det vil så også indebære, vil jeg gerne sige, at regeringen selvfølgelig vil søge at få hele sit lovforslag igennem, enten det nu er med den ene eller den anden side i Folketinget.

Det andet, jeg gerne vil tilkendegive, er, at det er naturligt, når en udlejer skal godtgøre, at han har haft de udgifter, så forestiller jeg mig også, at der ligger regninger for det. Så er vi også sikre på, at vi ikke taler om sort arbejde i den forbindelse, så det er helt klart. Det kan vi tilkendegive i betænkningen.

(Kort bemærkning).

Keld Albrechtsen (EL):

Jeg lyttede til boligministerens svar, og jeg kan sige for Enhedslistens vedkommende, at når der sker en opdeling af loven i to dele, er Enhedslisten indstillet på at stemme for den del, som vedrører huslejstigningerne ved genudlejning med den præcisering, som ministeren fremkom med vedrørende dokumentationskravet.

Jeg synes endda, jeg vil sige, at på den måde opnås – for så vidt angår det problem med de galopperende huslejstigninger ved genudlejning – en løsning, som vi i Enhedslisten er glade for at gå med ind og være med til at bære igennem.

Om ministeren så vil forsøge at få vedtaget den anden del af loven her i Folketingssalen på anden vis, vil jeg sådan set ikke glæde mig meget over, men det er jo regeringens ansvar, hvad den vil gøre i den sammenhæng. Den del af loven, som vi kan være enige om, er vi tilfredse med fra Enhedslistens side med de præciseringer, der er givet.

Jeg er glad for, at ministeren har været indstillet på at gå op og give dette klare svar, for jeg er nødt til at gå i Europaudvalget for at holde øje med, at regeringen søger de mandater, som de skal.

(Kort bemærkning).

Hans Peter Baadsgaard (S):

Til hr. Søvnal kan jeg sige, at den tilslutning, boligministeren gav, kan jeg helt støtte: Det spiller ingen rolle for os at opdele lovforslaget, blot vi får det vedtaget som det ligger, og heller ikke – og det har jeg for øvrigt også taget som en selvfølge – at de udgifter, der skal lægges til

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

bede boligministeren om at svare på, for det står der ikke.

Så kunne man spørge: Er der da slet ikke nogen positive sider ved lovforslaget, som jo altså også CD har været med til i regering at fremsætte? Jo, en fordel er det, at udlejeren kan få forhåndsgodkendelse i byfornyelsesnævn eller huslejenævn ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder. Men hvad er der ved det, når man så ved godkendelsen får at vide, at det ikke kan betale sig, fordi der altså skal ske fradrag af en tredjedel for det, der kaldes sparet vedligeholdelse? Jeg gad vide, hvad det er, man sparer ved den slags indretninger.

Endvidere er det også en pæn ting, at loven ikke spærret for den lejlovsrevision, vi alle går og venter på. Der er en bestemmelse om, at den skal optages til revision i folketingssamlingen 1997-1998. Og det er også en fordel, mener vi, at normtallene ophæves.

Derimod er det ikke godt, at loven kun omfatter aftaler efter den 1. juli 1996, men ikke igangværende og forberedte forbedringer. Der- ved kan loven i virkeligheden få en form for tilbagevirkende kraft.

Kort sagt: Boligministeren må gøre sig megen umage, hvis Venstre skal stemme for den lov.

(Kort bemærkning).

Hans Peter Baadsgaard (S):

Det er jeg da sikker på at boligministeren vil forsøge. Om det vil lykkes, skal tiden jo vise. Det afhænger jo også af Venstre.

Jeg har forklaret det der. Det var ikke 1-3 pct. i afkast; det var godt 10 pct. Det var ikke så dårligt et afkast at få af en investering efter mine begreber i hvert fald. Det kan være, hr. Oxdam har nogle andre målestokke for, hvad der er et godt afkast.

Og så lige til det med boligstøtte synes jeg også, det skal siges, at det er jo situationen i forhold til i dag, men hvis man ikke gør noget, så vil det jo blive nogle langt større udgifter til boligstøtte.

Men det, der bringer mig herop, er faktisk et spørgsmål til hr. Oxdam. Om ikke hr. Oxdam er klar over, at der er kommet en ændret praksis ved boligretterne, når de skal fastsætte det lejes værdi. En ændret praksis, der faktisk har medført op til 45 pct.s huslejestigning i forhold til tidligere praksis. Om ikke det gør indtryk på hr. Oxdam.

Så et mere generelt spørgsmål, for jeg har undret mig over, at ejendomspriserne stiger. Nu

tager jeg ikke sådan et enkelt år, det svinger, men set i historisk perspektiv over de sidste 20-30 år, hvor man altid har sagt, at det er for dårlig en forretning at leje boliger ud, og så spørger jeg mig selv: Hvordan kan det så være, at priserne stiger?

Sætter man ikke prisen, købsprisen af en ejendom, efter hvad afkastet kan være? Og hvordan kan det gå til – når det afkast er så ringe, at det nærmest er tilsætning at have de ejendomme – at ejendommene trods det er steget igennem de sidste 20-30 år? Det var da interessant at få afsløret.

(Kort bemærkning).

Erling Oxdam (V):

Jeg forstod på hr. Hans Peter Baadsgaard, at han var bekymret over, at ejendomspriserne steg på grund af, at huslejen stiger, og at nævnspraksis har vist, at der er en stigende tendens. Det mener jeg er ganske naturligt: Hvis lejen lovligt stiger i en ejendom, så vil kapitalisationen jo også bevirke, at der kan opnås en højere pris.

Derimod har jeg stadig væk ikke fået svar på, men det kommer måske fra boligministeren: Hvad kan de mindre gennemgribende forbedringer medføre af forhøjelse? Det mener jeg er meget, meget vigtigt, og jeg kan slet ikke forstå, hvorfor man har så meget imod disse forhøjelser.

Sagen er, at de jo modsvares rent økonomisk, altså nationaløkonomisk, af den leje, der kommer ind hos de udlejere, der har bekostet disse forbedringer, og de bliver beskattet med i gennemsnit 45 pct, og lejerne får jo kun en stigning på 33 pct. i forhold til de udgifter, der afholdes over boligstøtten. Så jeg forstår altså ikke, at der skulle være nogen som helst økonomisk baggrund for, at man har villet fremsætte dette lovforslag. Jeg kan ikke se sammenhængen.

Gitte Seeberg (KF):

Da den konservative ordfører, hr. John Vinther, ikke har mulighed for at være til stede her i dag, skal jeg på hans vegne holde ordførertalen.

Der er jo efterhånden ved at udvikle sig den dårlige tradition, at regeringen hvert år i maj måned, ganske kort tid før Folketinget går på sommerferie, fremsætter lovforslag om ændring af lejelovgivningen. Således er afslutningen på denne folketingssamling ikke anderledes end de forrige år.

Den situation, som regeringen her søger at lovgive imod, er det forhold, at en udlejer i for-

bindelse med genudlejning moderniserer lejermål og udlejer det til aftalt leje. Boligministeriet har udarbejdet en rapport, der vel har det formål at bevise, at huslejen i de lejermål, der udlejes til aftalt leje, er væsentlig større end de huslejer, der opkræves som omkostningsbestemt leje.

Resultatet har nogenlunde givet sig selv. Selvfølgelig er denne formodning korrekt, men i Det Konservative Folkeparti har vi den opfattelse, at en lejer skal betale den leje, der svarer til lejemålets standard, altså det lejedes værdi, hverken mere eller mindre. Og her er jo tale om, at lejemålet er moderniseret, derfor er det naturligvis rimeligt, at der også skal betales mere husleje.

Selvfølgelig er der på boligmarkedet aktører, der spekulerer meget i, hvor meget eller rettere hvor lidt modernisering der skal til for at komme ind under reglerne om aftalt leje. Og hvis indgrebet havde rettet sig alene mod disse spekulanter, havde Det Konservative Folkeparti kunnet støtte dette lovforslag, men det er jo ikke tilfældet. Lovforslaget går meget videre og fjerner stort set den sidste rest af aftalefrihed på lejemarkedet. Det kan Det Konservative Folkeparti ikke støtte.

Og som om det ikke var nok, så vender man med et snuptag nu også bevisbyrden, således at det fremover er udlejer, der skal dokumentere dels udgiften til modernisering, og det er selvfølgelig også rimeligt nok, dels at lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Man kan selvfølgelig komme med mange smukke betragtninger om, at lejeren er den svage part i retsforholdet, og at det derfor er rimeligt, at det er udlejer, som har bevisbyrden.

I virkelighedens verden er det at løfte bevisbyrden nok ikke hverken lettere eller sværere for lejeren end for udlejeren. Og der synes jeg altså, at det er rimeligt, eller meget rimeligt, at den lejer, der frivilligt har indgået en lejeaftale med kendskab til huslejens størrelse, og som så efterfølgende vil have aftalen tilsidesat, også er den, der må løfte bevisbyrden.

Uagtet de mange smukke ord i bemærkningerne til lovforslaget bliver konsekvensen af lovforslaget, at stort set alt moderniseringsarbejde går i stå. Jeg har vanskeligt ved at se, at nogen skulle have interesse i det. Det må være i alles interesse, at en så stor del af boligmassen som muligt gøres tidssvarende.

Det Konservative Folkeparti har det boligpolitiske mål, at lejelovgivningingen skal afreguleres

og huslejerne skal finde et naturligt leje på markedsræssige vilkår. Det her lovforslag er et skridt i den forkerte retning, og det kan Det Konservative Folkeparti ikke støtte.

Så vil jeg gerne for min egen regning sige, at jeg betvivler ikke, at de beregninger, som er i lovforslaget, er rigtige. Men som hr. Erling Oxdam også var inde på, må man jo se hele lejemarkedet i en lidt større økonomisk sammenhæng. For sagen er den, at som det står til i Danmark i dag, får alle jo ikke boligstøtte. Der er stadig væk nogle tilbage, der ikke får boligstøtte. Og de penge, der kommer ind i ekstra skat, som husejeren skal betale eller udlejer skal betale, vil kunne tjene det ind igen. Men det synes jeg da kunne være interessant at få nogle beregninger på på et eller andet tidspunkt.

Så var der lige det sidste. SF's lovforslag kan Det Konservative Folkeparti selvfølgelig heller ikke støtte af indlysende grunde.

Men jeg vil til slut sige, at skulle ministeren besinde sig, så kommer Det Konservative Folkeparti gerne til forhandlinger med det formål at skabe mere balance i forslaget.

Villy Søvndal (SF):

Jeg skal ikke holde et langt foredrag om Vinstres og De Konservatives nationaløkonomiske betragtninger, men jeg må dog sige, at jeg finder det forholdsvis interessant, at hvis man forhøjer indkomstgrundlaget rundt omkring, så er man også med til at forbedre nationens samlede økonomi. Jeg er spændt på, hvornår det giver sig udslag i form af forslag om forhøjede dagpengesatser og bistandssatser. Men lad det nu ligge, og lad os komme til sagen.

Vi har med vores forslag haft til hensigt at komme de meget store huslejestigninger til livs, der er dokumenterede, når en lejlighed i det private udlejningsbyggeri genudlejes. Rapporten, som boligministeren fik lavet, viser med tørre tal, at den aftalte leje ligger væsentligt højere end den omkostningsbestemte leje, mellem 50 og 60 pct. Jeg synes, det med brutal tydelighed viser, hvad konsekvenserne er, når det frie boligmarked får lov til at råde.

Det omdanner boligen til et spekulationsobjekt med i alt fald tre konsekvenser: Huslejen stiger dramatisk, der overføres betydelige spekulative beløb fra lejere til ejere, og det offentlige udgift til boligstøtte stiger. Det vil sige, at det offentlige er med til at medfinansiere boligspeculation. Derfor har vi længe bedt boligministeren gribe ind over for denne speculation

både af fordelingspolitiske grunde og af hensyn til boligstøttens stigning.

Vi mistede til sidst tålmodigheden, fordi vi syntes, det tog for lang tid, og fremlagde derfor vores eget forslag. Det bygger på to hovedprincipper. Et princip, der går på effektivitet i retning af at bremse huslejstigninger, og der er det det mest effektive, man kan foretage sig. Det andet princip er enkelthed, nemlig at vi gerne vil lave en boliglovgivning, der er forholdsvis overskuelig.

Det, der så sker, er, at boligministeren fremsætter sit lovforslag. Det synes jeg ikke han skal have utak for, slet ikke efter de bemærkninger, der besvarede mine spørgsmål under de korte bemærkninger, for det betyder i realiteten, at der foreligger en aftale mellem regeringen, SF og Enhedslisten.

Vi har i SF været kede af, at man blandede to ting sammen, der ikke havde noget med hinanden at gøre. Efter vores opfattelse er der ingen sammenhæng mellem lejlighedssammenlægninger i små ejendomme og ønsket om at komme huslejstigninger til livs. Det har lige så lidt med hinanden at gøre, som Venstres oplæg om velfærd og valgfrihed har at gøre med velfærd og valgfrihed. Men jeg forstod også på boligministerens betragtninger, at det bliver skilt ad. Det er vi helt tilfredse med.

Den afvisning er dog ikke mere bastant, end vi godt vil være med til at kigge på det. Vi vil godt være med til at kigge på det forhold, men vi synes, det fortjener en langt, langt grundigere analyse end lovgivningen, der er nødt til at gå meget hurtigt for at bremse boligspekulationen.

Anden del af lovforslaget drejer sig derimod om huslejstigninger ved genudlejning. Jeg har under min hidtidige tale dokumenteret, hvor stor forskellen er, hvis man taler omkostningsbestemt leje og aftaleleje. Det taler sit eget tydelige sprog. Vi havde ønsket en mere sikker hånd, og derfor kom vores forslag. Det er både mere enkelt, og det er mere effektivt, fordi der ikke indføres nye grænsebeløb og dermed nye muligheder for kreativitet og grænsebeløbstænkning, og fordi lejebeskyttelsen efter vores opfattelse er bedre, når man opererer med to lofter, nemlig både den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi, og lader det laveste af de to lofter være gældende.

Men det sker jo i denne verden, at man ikke får alt, hvad man beder om, og så må man forholde sig til, om man vil tage det, man kan få. Det er dette forslag et eksempel på. Det tager

toppen af boligspekulationen, og det støtter vi i sagens natur af grunde, jeg har været inde på.

Men det, vi måske lægger allermest vægt på i SF, er bemærkningerne, side 3, tredjesidste linje og frem:

»På den baggrund er det fundet nødvendigt via en ændring af boligreguleringslovens § 5 at sikre, at hovedprincippet ved genudlejning også fremover er den omkostningsbestemte leje.«

Det er helt afgørende for SF, at vi her, ganske kort tid inden Lejelovskommissionen kommer med sine anbefalinger, fra et politisk flertal i lovbemærkningerne får slået fast, at det omkostningsbestemte princip fortsat skal være det bærende princip i dansk lejelovgivning.

Endelig har det været vigtigt for os – det var der også et positivt svar på fra boligministeren – at få fastslået, at der ved gennemgribende modernisering skal foreligge dokumentation i form af udlejerens pligt til at fremlægge regninger. Det har to konsekvenser, dels at vi kommer fupmoderniseringer til livs, dels at vi rammer sort arbejde.

Jeg skal så ikke sige så meget til Venstres og De Konservatives holdninger. Jeg finder det naturligt, at man i det her boligpolitiske spørgsmål deler sig efter det, Hørup kaldte anskuelser. Og det er klart, det er umuligt at slå bro fra Venstres superliberalistiske og De Konservatives delvis liberalistiske opfattelser på det her område til venstrefløjens ønske om at bevare et reguleret boligmarked. Derfor er det egentlig meget naturligt, at det er venstrefløjen i dansk politik, der laver den her aftale.

Jeg vil også godt kvittere for det forhandlingsforløb, der har været med regeringen. Jeg synes, det har været godt og grundigt, og jeg synes, vi har nået et resultat, som vi kan være bekendt.

Jørgen Estrup (RV):

Det er efter nøje overvejelse og uden den store glæde, at vi fra radikal side er gået ind i overvejelserne om dette lovforslag og støtter lovforslaget fra regeringen.

Lad mig sige, at det er en uskik, når man har nedsat en Lejelovskommission, at man så relativt kort tid før dens afslutning af arbejdet kommer med lovforslag. Og på det grundlag er jeg selvfølgelig fuldstændig enig med det, fru Gitte Seeberg sagde heroppefra tidligere. Det er ikke kønt. Men indimellem må man så konstatere, at der ikke er nemme løsninger.

Hvis man ved noget om, hvad der var forudsætningerne for den lovgivning, som blev gennemført i 1974, og det brede forlig mellem ganske mange partier i Folketinget, der blev gennemført dengang, må man også konstatere, at grundlaget for det forlig er skredet totalt. Dengang blev der åbnet for aftaleleje og for en markeds­mæssig tilpasning – og jeg understreger tilpasning – af lejeniveauet i forbindelse med forbedringer, men det var ikke meningen, at der skulle åbnes en ladeport. Og det er det, der er sket gennem den praksis, der har udviklet sig på området.

Det er klart, at hvis man vil Lejelovskommis­sionen det godt, så sørger man altså ikke for, at der her i det sidste halve år, hvor kommissionen færdiggør sit arbejde, kommer den ene sag efter den anden om husleje­fastsættelser, som er så urimelige, at enhver, der måtte ønske, at markedet får en lidt større indflydelse på, hvordan huslejerne fastsættes, må se i øjnene, at grundla­get totalt er hevet væk under en sådan eventuel indstilling fra Lejelovskommis­sionen.

Derfor synes jeg også, at de partier, som alle­rede nu har taget afstand fra det lovforslag, som regeringen har fremsat, burde overveje, om tiden ikke var til at erkende, at de selv havde et medansvar for gennemførelsen i 1974 og derfor også har et medansvar for at sikre, at det, der dengang var hensigten, faktisk fastholdes.

Fra radikal side er vi ikke i tvivl om, at den måde, man i dag anvender sammenligningsleje­mål på, gør det umuligt for lejerne at løfte bevis­byrden. Og jeg ved, at hr. Erling Oxdam, Venstres ordfører, og jeg var til det samme møde hos udlejernes organisation, hvor en kendt juri­disk ekspert meget nøje gjorde rede for, hvorfor det grundlag, man har i dag, er helt ude af trit med det, der var intentionerne i 1974.

Jeg skal ikke gå i detaljer med det, men blot sige, at det er vores baggrund for at sige, at dette er en nødvendig lovgivning, endskønt den ikke er køn og ikke er noget, som vi gerne havde gjort på nuværende tidspunkt. Derfor er det også understreget i lovforslaget, at dette er en midlertidig ændring, som afventer, at Lejelovs­kommissionen er færdig, og et politisk flertal har været i stand til at udmønte det, som Leje­lovskommis­sionen måtte være nået frem til.

På den baggrund skal jeg i og for sig ikke føje mange flere kommentarer til, men blot sige, at vi finder aldeles ikke, at der i dette forslag er tale om omvendt bevisbyrde, men det er rigtigt, at bevisbyrden vendes om, og det gøres netop ud

fra den betragtning, at sådan som bevisbyrden i dag er indrettet, er den umulig at løfte for lejerne og i strid med intentionerne i den oprindelige lovgivning fra 1974.

På den baggrund skal jeg så også blot sige, at vi er naturligvis indstillet på de øvrige dele af forslaget, men vi kan ikke støtte SF's lovforslag, og det kan vi ikke, fordi SF's og Enhedslistens forslag fastholder den uklare bevis­byrdesituationen, som sætter lejerne i en håbløs situation.

Jeg håber, at vi kan finde et bredere flertal end det, der ser ud til at være bag regeringens forslag i øjeblikket. Det ville være kønt, og det ville også være en god ting for Lejelovskommis­sionen. Men kan vi ikke det, så er vi nogle, der er parate til at sikre, at Lejelovskommis­sionen ikke glider i arbejdet her nogle få måneder, før den bliver færdig. Det tror jeg er helt nødven­digt, og det er der også nogle fra udlejer­side, der i sidste ende vil være godt tilfreds med.

Kirsten Jacobsen (FP):

Det er jo dejligt, når man har ventet så længe på denne debat, at det så også bliver en morsom debat. Vi har kendt til denne her lovgivning helt tilbage fra det første boligforlig i 1968, hvor man over en 8-årig periode skulle komme frem til et frit boligmarked, og frem til det store boligforlig i 1974, hvor denne aftaleleje kom ind i billedet med en så upræcis formulering, at Det Radikale Venstre kunne gå ud og fortælle, hvad de ville, Socialdemokratiet kunne fortælle, hvad de ville, og V og K, som også var med – det blev, så vidt jeg husker, fremsat af en Venstre­boligminister, hr. Johan Philipsen – kunne fortælle, hvad de ville.

Det er der så gået mange år med, og så har praksis jo måttet lægge sig et eller andet sted. Og nu skal vi så til at skrive i en lov, hvad det var, man i grunden sad og diskuterede i Bolig­udvalget nætter og dage i 1974. Det er jo i og for sig morsomt. Men jeg synes, det bliver endnu morsommere, når hr. Jørgen Estrup så siger, at han er meget glad for, at det i lovforslaget står præciseret, at noget af det bliver midlertidigt. Ja, det er noget midlertidigt i en midlertidig lov, som blev vedtaget i 1939, så hvis det skal være lige så midlertidigt som selve loven, bliver det jo ikke i vores tid, at vi får det afløst af noget permanent.

Når jeg har sagt det, så vil jeg i og for sig blot gå over til at sige, at Fremskridtspartiet går ind for et frit boligmarked, og vi havde faktisk for-

ventet – i 1974 i hvert fald var vi så naive at tro, at de, der sagde, de gik ind for et frit boligmarked, også gjorde det. Vi er blevet meget klogere siden. Vi konstaterede bl.a. i 1990, at Det Konservative Folkeparti modererede deres udtalelser til at sige et socialt afbalanceret frit boligmarked. Men vi er efterhånden kommet til den konklusion, at et meget stort flertal herinde i Folketinget ønsker de her lejereguleringer. Og selv når de har flertallet til det, for det havde de i 1974 – man havde en Venstreboligminister til at gennemføre et frit boligmarked – så gør de det ikke. Så de holder talerne, når det ikke betyder noget.

Vi står fast på, at vi ønsker et frit boligmarked, og man kunne passende begynde ved at lade aftalelejen ved nyudlejning være fri. Så går man ikke hen og generer nogle lejere. Så derfor kan vi hverken støtte boligministerens forslag eller SF's forslag.

Når hr. Jørgen Estrup sagde, at Det Radikale Venstre ikke kunne støtte SF's forslag på grund af uklarhed, så vil jeg bringe en uklarhed frem i boligministerens forslag, som hr. Estrup, så vidt jeg forstod, støttede med glæde oven i købet. Hvad er den saglige og den politiske begrundelse for, at lejere, som har indgået lejeaftale før den 1. juli 1996, skal have dårligere mulighed for at gå hen og få deres leje nedsat, hvis den er urimelig, end dem, der har indgået lejeaftale efter den 1. juli 1996? Hvis nogen af de kloge herrer kan forklare mig den ulighed, så vil jeg blive meget taknemlig, ellers kan vi jo gøre det i udvalget.

Sonja Albrink (CD):

For at sikre en høj standard af vores boliger i Danmark bruges der mange offentlige penge på byfornyelse. Vi kan kun være interesseret i, at boligerne bliver istandsat, uanset om det sker på offentligt eller på privat initiativ.

De private, som istandsætter og forbedrer lejligheder og udlejningshuse, skal selvfølgelig også have mulighed for at få deres forbedringsudgifter dækket gennem udlejningen, hvis lejemålet vel at mærke er prisen værd. Hvis udlejeren ikke har udsigt til en rimelig økonomisk dækning af udgifterne ved at sætte ejendommen i stand, må det forventes, at al boligrenovering går i stå. Sådan tænkte Folketinget også for ca. 20 år siden, da reglerne om aftalt leje ved genudlejning af istandsatte lejligheder blev vedtaget, og den holdning ligger da også i boligministerens forslag, som vi har her i dag.

Fupmoderniseringer, hvor f.eks. lågerne på køkkenskabene er blevet skiftet ud og der er sat et par enkelte nye vandhaner op i badeværelset, kan ikke længere kaldes en forbedring, som giver mulighed for aftalt leje, og det er der heller ingen, der er tjent med. Med ministerens forslag er der sat nogle fornuftige grænser for, hvornår en forbedring af lejligheden er så gennemgribende, at det kan kaldes aftalt leje, som kan ligge over den almindelige omkostningsbestemte. Det giver nogle rimelige retningslinjer for både lejer og udlejer. Det fremgår også af forslaget, at også arbejder, der er foretaget før lovens ikrafttræden, skal kunne indgå som en del af den istandsættelse, der bringer lejemålet ud af den rene omkostningsbestemte leje.

Jeg vil også gerne have, om det kunne være muligt, at ministeren enten i dag eller i forbindelse med udvalgsbehandlingen kunne bekræfte over for mig, at lejligheder, der i dag er udlejet til en aftalt leje, også fremover vil kunne genudlejes til aftalt leje, selv om de nye formelle krav om en kvadratmeterpris for istandsættelse ikke er opfyldt, og selv om istandsættelsen ligger mere end 2 år tilbage i tiden, for ellers har loven jo en vis tilbagevirkende kraft.

Lejelovskommissionen er ved at være færdig med sit forslag til en gennemgribende fornyelse af lejelovgivningen, og derfor synes jeg også, at det er meget fornuftigt, at der her er indbygget en revisionsbestemmelse i loven, der med sikkerhed tager den op til revision senest i samlingen 1997-98.

Muligheden for forhåndsgodkendelse af lejefastsættelse ved sammenlægning af lejligheder og oprettelse af taglejligheder kan jeg kun se er en service for udlejer. Det vil sikkert spare mange boligretssager og mange udlejere for bitre erfaringer.

Det fremskredne tidspunkt af folketingsåret gør det nødvendigt med en hurtig udvalgsbehandling, og jeg håber, at det resulterer i, som også øvrige ordførere har sagt, at vi, når vi trykker på knappen ved tredjebehandlingen, har en bred tilslutning til forslaget.

CD støtter som sagt ministerens forslag, og vi kan ikke støtte forslaget fra Enhedslisten og SF.

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Må jeg først have lov til på det her fremskredne tidspunkt at takke for, at alle ordførere har udtrykt sig meget klart og præcist. Det gør jo måske forhandlingen i første omgang nemmere, for så kan jeg koncentrere mig om de hovedemner, der har været rejst.

Jeg vil først gerne sige, at jeg er meget tilfreds med og siger tak for, at vi kan få et flertal for de afgørende elementer i lovforslaget som sådan. Det har jeg fået tilkendegivet både fra SF og Enhedslisten, og det er klart tilfredsstillende, men det er jo ikke tilfredsstillende, at andre partier måske ikke vil være med.

Jeg vil gerne sige, at jeg dog har tolket hr. Erling Oxdams ord om, at regeringen skal gøre sig megen umage. Det gør regeringen jo altid. Det ved man. Men jeg hørte jo ikke nogen konkrete forslag fra hr. Erling Oxdams side om, hvad det var. Det er den ene side.

Jeg har set, at fru Gitte Seeberg har forladt salen, men alligevel vil jeg også sige, at jeg fornemmede også fra De Konservatives side en indstilling til: Jamen var der alligevel ikke noget, man kunne sådan samles om? Og der skal det da ikke være nogen hemmelighed, at selvfølgelig har jeg også haft kontakt til andre partier end SF og Enhedslisten for at se, om det kunne bære igennem, og hvis det skulle komme an på det, så tager vi da gerne en runde mere for at se, om der kan samles et bredere flertal, for det fortjener loven faktisk.

Se, alt efter temperament må man jo dele op i de elementer, som man nu synes godt om, og dem, man synes mindre godt om. For det første synes jeg, det er vigtigt at understrege, at det er en midlertidig lov. Det var hr. Erling Oxdam også inde på, og grunden til, at det er vigtigt, er, at vi alle sammen ved, at Lejelovskommissionen sidder, og det er klart tilkendegivet i bemærkningerne, at det ikke har noget at gøre med Lejelovskommissionens arbejde, men det er den nuværende lovgivning, vi retter op på, og jeg forventer selvfølgelig, at Lejelovskommissionen vil komme med sin rapport her ved udgangen af 1996.

Dernæst vil jeg også bruge et par ord på det, hr. Jørgen Estrup var inde på, og det er det centrale i det. Det var helt klart den udvikling, der var sket – fru Kirsten Jacobsen var for øvrigt også inde på det – helt tilbage fra 1968 og 1974 og fremefter. Der er helt klart sket et skred med hensyn til de afgørelser, der er blevet truffet, fordi den almindelige lejer ikke kunne finde nogen sammenligningslejemål og kunne dermed ikke løfte bevisbyrden, og det er det afgørende. Det er der, jeg synes, det er vigtigt, når man laver en lovgivning, at man prøver på at gøre ret og skel.

Det kan godt være, nogle synes, det er socialistisk, og andre synes, det er liberalt. For mig er

det vigtigt at slå fast – det kan måske endda siges, at det er gammeldags, konservativ tankegang – med hensyn til lovgivning, at man også prøver at leve op til de ting, som er rimelige over for både lejeren og udlejeren, og her er lejeren blevet sat i en situation, hvor lejeren ikke kunne løfte sin bevisbyrde, for der var ikke noget at sammenligne med. Og det er der så nogle, der desværre har misbrugt, for at sige det rent ud.

Der er en lang række udlejere, som ikke har gjort det. De har selvfølgelig, fordi de synes, at det er dejligt at have nogle velholdte ejendomme, investeret, og det er også der, vi så prøver at sige, at de, der gør det ordentligt og kan dokumentere, godtgøre, at de har haft de udgifter, der kommer der også en stigning i huslejen, for man har fået noget for sine penge. Men det kan ikke være rigtigt, at man skal betale for noget, man ikke får.

Det tredje element, som jeg vil tage ind, er selvfølgelig spørgsmålet om boligstøtte og boligydelse, for det har vi jo givet nogle beregninger på. Jeg skal selvfølgelig sige, at det er skønnede beregninger, for andet kan man jo ikke, men alligevel kan jeg da erindre i hvert fald ved de sidste finanslovforhandlinger, at der var der jo ikke megen – skal vi sige – tilslutning til, at vi skulle skære ned på boligstøtten bortset fra visse partier. Der var sandelig ingen grænser. Men når vi kommer med et forslag, hvor nogle udlejere har fået en huslejestigning betalt af det offentlige, så skrider man. Der vil jeg sige til hr. Erling Oxdam, at det forstår jeg ikke, for at sige det rent ud. For det er jo fakta, at en del af den huslejestigning, man får på baggrund af, at man måske ikke opfyldte de krav, der var, betales af det offentlige. Og det må man da i hvert fald også fra liberal side kunne se ikke er holdbart i længden.

Endelig synes jeg, det er vigtigt at konstatere, at de udlejere – jeg vil gerne sige det en gang til – at de udlejere, der virkelig går ind for nogle forbedringer og gør det godt, også får mulighed for en aftalt leje, og de kan også dokumentere, at de har haft udgifterne. Og så er det klart – jeg tror, det var fru Sonja Albrink, der spurgte om det, men for øvrigt også fru Kirsten Jacobsen – at det kan vi da afklare helt nøjagtigt under udvalgsarbejdet. Men jeg vil gerne sige, det må da forudsættes, at man har haft nogle forbedringsudgifter til de ting, vi har sagt, og det synes jeg nok er vigtigt at understrege også i det videre arbejde.

Jeg har også forstået, selv om det ikke er blevet klart tilkendegivet, men dog alligevel – det har jo ikke været hovedemnet, det vil jeg gerne medgive – spørgsmålet om samling af lejligheder og forhåndsgodkendelse af lejen. Men jeg forstod i hvert fald på hr. Erling Oxdam, at Venstre syntes, det var udmærket, og det betyder jo så også, som jeg vil konstatere, at når vi deler lovforslaget op i to dele, at så kan vi gennemføre den ene del med venstresiden i salen og den anden del med højresiden i salen, og for at sige det, så er der balance både i lejen og også i beslutningerne.

Villy Søvnald (SF):

Boligministeren tolkede Venstres og De Konservatives meldinger forholdsvis positivt. Nu kan man opfatte sproglige ytringer forskelligt, men jeg må sige, at jeg skulle anstrenge mig meget for at finde positive meldinger fra hr. Oxdam. Den konservative ordfører har jo forladt salen.

Men jeg vil sige, det er klart, at SF vil ikke forhindre boligministeren i at tage en omgang mere. Det kan vi ikke, og det vil vi ikke, men bare gøre opmærksom på, at udgangspunktet for omgangen er, at vi har en aftale. Det vil sige, hvis Venstre og De Konservative også vil tilslutte sig de forbedringer, SF har fået igennem i forhandlingerne, er det klart, at vi ikke vil forhindre Venstre og De Konservative i det. Enhver kan jo blive klogere. Jeg hørte nemlig efter, da fru Kirsten Jacobsen holdt sit historiske, synes jeg, interessante oplæg om boligpolitik fra 1960'erne og op igennem 1970'erne og 1980'erne.

Jeg synes, det, der blev stående, var det principielle spørgsmål om, hvordan det kan være, at nogle, som støttede et i princippet frit boligmarked, ikke turde, når det kom til stykket. Jeg tror, det var, fordi de var i stand til at lære af virkeligheden selv. Jeg tror, det var, fordi de ting, man teoretisk kan gå ind for, kan vise sig så slemme, når virkeligheden viser, hvad det betyder, at selv partier, der teoretisk støtter det frie boligmarked, når det kommer til stykket, ikke vil være med til de kæmpestore huslejestigninger, der bliver konsekvensen af to grunde.

Dels fordi det er jo de samme partier, som har et ansvar for de offentlige udgifter og dermed stigningen i boligstøtteudgifterne, dels fordi det vel også er partier, der synes – i hvert fald nogle af medlemmerne – at selv inden for det område, der hedder spekulation, må der en gang imellem være en øvre grænse.

Jeg siger bare det her for at præcisere, at vi har en aftale, og vi vil ikke forhindre, at Venstre og De Konservative bliver spurgt endnu en gang. Vil Venstre og De Konservative tilslutte sig det, der er forhandlet igennem, hverken kan eller vil vi forhindre det. Men vi har en aftale.

(Kort bemærkning).

Erling Oxdam (V):

Det var egentlig allerede efter boligministerens tale, at jeg havde bedt om ordet, men nu er jeg da ekstra glad for, at jeg bad om det. Jeg forstod på hr. Villy Søvnald, at hvis der skulle rettes – sådan sagde han det ikke, men det var meningen – hvis der skulle rettes et komma i lovforslaget, som SF har tilsluttet sig, så ville man ikke være med. Det vil altså sige, at Venstre og De Konservative, hvis de har lyst, kan tilslutte sig, ellers kan de ikke få noget igennem, ellers må de stemme imod. Det er jo interessant at få at vide.

Så vil jeg da gerne have at vide af boligministeren, hvilke muligheder vi så har for at få tilgodeset nogle af vores synspunkter, herunder de beløb med de 170.000 kr., de 1.500 kr. pr. m² og de andre ting, jeg nævnte i mit første indlæg.

Boligministeren brugte det udtryk, at ingen skulle betale noget for noget, man ikke får, og det kan jeg selvfølgelig godt se, når man ser det ud fra omkostningsbestemt leje. Men hvem siger, at det er den rigtige måde?

Vi stiler imod at få en markedsbestemt husleje, et markedsbestemt lejeniveau og få det normaliseret, efterhånden som der er boliger nok, og det tidspunkt nærmer vi os jo. I hvert fald, hvad angår almenboliger, kan man ikke få udlejet det, man bygger. Man er holdt op med at bygge, fordi det ikke kan lejes ud til nogen, der selv vil betale, det er kun til dem, der får det hele betalt. Så det må jo tyde på, at der er ved at være en mætning af boligmarkedet. Det er der også blevet peget på i de forskellige Ølgaard-rapporter.

Hvornår kan vi få et frit boligmarked? Er det først, når der står en 5-10 pct. overskydende lejligheder, der ikke kan lejes ud, ligesom før krigen og langt ind i denne? Er det, når der er for mange, at man kan sige, at så er der boliger nok?

Så bliver det sagt af boligministeren, at den individuelle boligstøtte, der skal betales, er jo af det offentlige. Jamen det er jo rigtigt, det var netop det, jeg prøvede på at imødegå og sige: Det modsvares jo af, at der betales skat af den indkomne leje. Den leje, som de, der har investeret i forbedringer, skal have i forhøjelse, skal

de jo betale skat af, den lægges oven i den indtægt, de har i forvejen, og det beregnes til ca. 45 kr. ud af en 100-krone-seddel, og det, som man giver i boligstøtte, er omkring 33 kr. Så det er oven i købet en forretning for staten.

Det er rigtigt, at på en vis måde kunne vi godt gå med hen ad vejen for at forhindre misbrug eller det, der kaldes fupmoderniseringer, som vi ikke har megen sympati for, og derfor er det dog muligt, at man kunne prøve i Boligudvalget at tale om, hvorvidt der kunne rettes i de lovbestemte satser, man vil sætte ind nu.

Jeg takker hr. Estrup for, at han var klar over, at det er forkert, at man kommer med lovforslag lige netop, når der sidder en kommission, og jeg synes altså ikke, at behovet er så stort, at man skulle bryde dette princip. Der er ikke tale om kæmpestigninger, det er proportionale stigninger, og det forhold, at nogle som sædvanlig misbruger lovgivningen, er ikke nok til, at det hele skal laves om.

(Kort bemærkning).

Kirsten Jacobsen (FP):

Grunden til, at jeg tager ordet, er bemærkningerne fra hr. Villy Søvndal om, at det ikke er så mærkeligt, at de partier, der oprindeligt gik ind for et frit boligmarked, er blevet skræmt, efterhånden som de har set de kæmpestigninger, et frit marked medførte.

Nu er hr. Villy Søvndal jo ikke så gammel, så derfor er det ikke sikkert, at hr. Villy Søvndal var interesseret i de boligpolitiske aspekter i 1974. Men jeg vil bare minde hr. Villy Søvndal om, da man lavede boligforliget i 1974 og man stadfæstede den omkostningsbestemte leje, at der findes uendelig mange statistikker, som viser, at huslejestigningerne i de områder, der dengang blev frigivet, altså hvor man fik fri markedsleje, var langt mindre end huslejestigningerne i de områder, der måtte nøjes med den omkostningsbestemte leje.

Det er vel i grunden hele baggrunden for, at vi er her i dag, for filosofien, som man nu slås om, er, at i 1974 var ingen i tvivl om, at den omkostningsbestemte leje var maksimumlejen, men man var så bange for, at den omkostningsbestemte leje kunne gå hen og blive mere end det lejedes værdi, og derfor skrev man ind i loven, at det måtte dog alligevel ikke være mere end det lejedes værdi.

Så er udviklingen blevet modsat, og man har brugt det modsat, og så står man altså her i dag. Og blandt dem, der var enige om at få gennem-

ført det her i 1974, og som kæmpede for det med næb og kløer, var hr. Oxdams boligminister. Og jeg kan fortælle hr. Oxdam, at da jeg i 1974 fortalte, at det var noget socialistisk makværk, fik jeg læst og påskrevet af den daværende Venstreboligminister og fik at vide, at dette var den lige vej mod et frit boligmarked. Og jeg synes, at det er lidt sjovt at høre Venstre sige stadig væk, at man stiler imod et frit boligmarked, efterhånden som der er boliger nok. Altså forklaringerne ændrer sig, men den første sætning om, at man stiler mod et frit boligmarked, har man altså haft siden 1968, og så kommer de bageste sætninger og ændrer sig.

Realiteternes verden er, at selv når der er flertal for at gennemføre et frit boligmarked – i hvert fald blandt de partier, der siger, de vil – så gør man det ikke, fordi man har en overordnet opfattelse af, at boligforlig, boliglovgivning her i Folketinget ikke kan vedtages, medmindre Socialdemokratiet er med, og begrundelsen skulle være rent historisk, at ellers så holder det ikke. Og nu bliver det jo morsomt at se, om Socialdemokratiet i regering må nøjes med SF og Enhedslisten – altså et smalt boligforlig – for det plejer jo at være Socialdemokratiets meget modsatte holdning, at det er præcis det, man ikke skal have, og boligforlig kan kun vedtages i Folketinget hen over midten, for ellers så holder de ikke. Men historien, som den blev fortalt af hr. Søvndal, er forkert.

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Jeg vil faktisk gerne takke fru Kirsten Jacobsen for den gennemgang, og jeg vil gerne sige, at jeg synes, fru Kirsten Jacobsen sagde ikke alene noget meget rigtigt, men også meget præcist, at man ikke kan ændre i boliglovgivningen, uden at Socialdemokratiet er med. Men det sikrer så også bredden.

Så var det hr. Erling Oxdam, og jeg forstår godt hr. Erling Oxdams bemærkninger, men hr. Erling Oxdam har jo gentagne gange sagt, at man ønskede en fri markedsleje. Det er den fri leje, det er det, man siger. Det lovforslag her er med til at sikre, at lejerne ikke bliver urimeligt behandlet. Det er det, der er min bevæggrund. Samtidig tilgodeser vi også de udlejere, som virkelig gør et stykke arbejde, dem, som gør det hæderligt og ordentligt, med, at de kan få lov til at få en aftalt leje.

Så er der to ting mere. Hr. Erling Oxdam nævnte Ølgaardrapporterne, og det var sådan en slags bibel, man havde. Hver gang man taler

om mætning i dansk boligmarked, så har man desværre en tendens til at tale om kvantitet og ikke kvalitet. Tænk nu, hvis mange af de private udlejere også havde sørget for, at deres ejendomme var i god stand, ordentligt vedligeholdte, ordentligt forbedrede, ja, så havde situationen jo været en anden. Så havde vi måske også haft et bedre boligmarked, når vi taler om hensyn til kvaliteten, end vi ser i dag. Jeg kunne bare nævne nogle af vores byfornyelsesprojekter på Vesterbro. De viser i hvert fald tydeligt, at der stadig væk er meget at gøre.

Med hensyn til Lejelovskommissionen. Jeg synes da, at det, der er afgørende for Lejelovskommissionen, er, at den får lov til at gøre sit arbejde færdigt med den brede sammensætning, den har. Så ved alle her i salen, at bagefter skal vi diskutere, hvad den politiske beslutning kan blive på baggrund af dens arbejde, og det er da en forpligtelse, som alle parter har. Men hvis man på forhånd, som hr. Erling Oxdam tilkendegav her, kun har ét udgangspunkt for det, må jeg sige, at så bliver debatten jo nok lidt ensidig.

Og endelig til hr. Villy Søvnald, der også her fra talerstolen gjorde opmærksom på, at både SF og Enhedslisten har en aftale med regeringen: Ja, det er rigtigt, det har jeg bekræftet heroppefra. Det, jeg siger, er, at jeg godt vil tage en forhandling mere både med Venstre og De Konservative. Men det forudsætter da, at de ting, som Venstre og De Konservative kunne ønske at få med ind i loven, også godkendes eller vedtages eller besluttes af de parter, som har lavet en aftale. Man skal da ikke på forhånd afvise og sige, at det ikke kan lade sig gøre. Det kan da godt være, at man om nogle af de ting, hr. Erling Oxdam og andre er kommet med, siger, jamen det lyder meget fornuftigt. Vi skal også høre argumenterne, og ud fra det tager vi så en samlet beslutning.

Men skulle det vise sig, at de tilkendegivelser, Venstre og De Konservative er kommet med, er af en sådan art, at de ligger ud over det, som både regeringen og aftaleparterne vil, så er det klart, at så bliver det med de parter, der har lavet aftale, at denne lovgivning gennemføres.

(Kort bemærkning).

Villy Søvnald (SF):

Fru Kirsten Jacobsen har sagt to rigtige ting i dag. Jeg kan ligeledes bekræfte, at jeg ikke er så gammel. Jeg må sige, at det tilhører forhold i ens liv, man ikke selv er herre over.

Men det, der egentlig var min pointe, var, at hvis man foretager den sammenligning mellem aftalt leje og omkostningsbestemt leje, så viser rapporten jo med al ønskelig tydelighed, at det er dokumenteret, at det er 60 pct. dyrere, hvis man forlader det omkostningsbestemte princip. Det kan selv fru Kirsten Jacobsen vel ikke benægte. Og dermed antydes det vel, hvad det er for huslejestigninger, vi bevæger os i retning af, hvis vi bevæger os i retning af et frit marked. Nok om det.

Jeg vil så også sige for at vise åbenhed i forhold til Venstre og De Konservative, at det er klart, at kommer der forslag fra Venstre og De Konservative af typen, der stiller lejere bedre, så er det ikke dem, vi vil blokere for i SF.

(Kort bemærkning).

Erling Oxdam (V):

Boligministeren ventte, at der var mulighed for, at man kunne genforhandle forliget. Der har jeg jo selv sagt, at de poster på 1.500 kr. pr. m² og de 170.000 kr. pr. lejlighed vel ikke kan være hellige tal. Hvem har fundet på dem? Hvorfor skal de lige pludselig være ufravigelige? Det må da være noget, der i givet fald kunne forhandles om.

Jeg mener også, at vi må have klare regler for de mindre forbedringer, der ligger under de beløb, man nu kommer frem til pr. m² eller pr. lejlighed. Det må da være noget, der også kan forhandles om. Jeg mener også, at det, at man pludselig bytter om på bevisbyrden, er noget, som er meget uheldigt, og hvis der skal være retningslinjer, så skulle det jo heller ikke være nødvendigt, når man sætter et minimum for, hvad der kan beregnes, hvad der skal laves i lejlighederne.

Endelig har jeg ikke fået besked om, hvorfor man stadig væk vil trække fra for sparet vedligeholdelse, når man laver nyt badeværelse f.eks., nyt køkken og isolering osv. Hvad er det, man sparer? Hvad er det for et underligt synspunkt, at man så pludselig ikke kan få hele sin investering forrentet?

Det, vi stiler imod, er et normalt boligmarked. Væk med maksimalpriser. Det er jo en lovbestemt maksimalpris.

Og til fru Kirsten Jacobsen. Det er da rigtigt, at man troede, at omkostningsbestemt leje dengang i 1974 begyndende fra 1975 var vejen til et mere frit boligmarked, men det er jo blevet, jeg havde nær sagt endnu mere restriktivt i de forløbne år. Og anvendelsen af aftalt leje har jo

været meget lille, men fra 1. januar 1992 er der fri aftaleret i byggeri, så vi skal hen til en efterhånden sig bredende fri aftaleret. Jeg ville gerne have, at det blev for alle genudlejninger. Så kan ministeren sige, at så skal man betale for noget, man ikke får, men det vil blive reguleret af markedskræfterne. I øjeblikket er det svært at udleje dårlige lejligheder, små lejligheder, så det skal såmænd nok regulere sig.

Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):

Jeg synes, at hr. Erling Oxdam's bemærkning her til sidst om, hvilke ønsker man havde fra Venstres side, også kræver et svar fra min side allerede nu, således at man ikke går i uvished om, hvad det var, regeringen måske kunne se.

Se, for det første var der spørgsmålet om omvendt bevisbyrde. Jeg gjorde helt opmærksom på, at det er ganske centralt for regeringen, at lejerne får en bedre retsstilling. Det behøver vi ikke diskutere så meget. Det er sådan, som det nu engang er.

Dernæst siger hr. Erling Oxdam: Jamen hvad med den sparede vedligeholdelse? Den må indgå. Nej, forbedring er ét, og vedligeholdelse er noget andet. Så det kan der heller ikke diskuteres om.

Så bliver der ikke så meget tilbage. Men hvis det var sådan f.eks. – jeg kunne da bare komme med et tal, uden at jeg så i øvrigt skal være forpligtet af det – men hvis det var sådan, at hr. Erling Oxdam ville være tilfreds med, at vi nedsatte 170.000 kr.-grænsen til 160.000 kr., så ville jeg da overveje det positivt og også gerne gå til mine aftalepartnere og spørge, om det var noget, der kunne blive fremmet. Men de 1.500 kr. ligger fast, for hvis man tager en lille lejlighed på 60 m² og ganger med 1.500 kr., så er det en forbedring på 90.000 kr., og hvis man skal ned på 1.200 kr., så er det jo ingenting. Der skal man vel sige, at det er forbedringer, vi taler om. Det er forbedring, der giver lov til den aftalte leje, og ikke noget med, at halvdelen er vedligeholdelse. Så jeg må sige: Heller ikke dér.

Men de 170.000 kr. til 160.000 kr. vil jeg da godt overveje positivt, hvis det er det, der skal til, for at hr. Erling Oxdam går med.

Men lad os nu snakke om det. Lad os sove lidt på det, og lad mig sige det på den måde, at hvis nu hr. Erling Oxdam gør sig umage – det gør jeg jo – så kunne det være, vi kunne finde noget, der var fornuftigt. Men man kan ikke gå ind og ændre fundamentalt på det forslag, der ligger, hverken med omvendt bevisbyrde, ej heller med

vedligeholdelse, men spørgsmålet om grænsen kan vi diskutere, hvis man ellers kan argumentere derfor.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagenes overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Formanden:

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

Meddelelser fra formanden

Formanden:

Der er ikke mere på dagsordenen.

Medlemmer af Folketinget Aage Frandsen (SF), Margrete Auken (SF), Anne Baastrup (SF) og Steen Gade (SF) har meddelt mig, at de ønsker at stille følgende forespørgsel til undervisningsministeren:

»Hvilke oplysninger kan ministeren give om de initiativer, som er blevet truffet, og som vil blive truffet på baggrund af Rigsrevisionens undersøgelser, de af Undervisningsministeriet foranstaltede undersøgelser og statsrevisorernes bemærkninger samt eventuelle andre undersøgelser vedrørende Tvindsamvirket, Tvindskolerne m.v.?«
(Forespørgsel nr. F 52).

Der er foretaget ændringer i følgende udvalg:

Arbejdsmarkedsudvalget (9/5 96):

Udtræder: Poul Nødgaard (DF)

Nyt stedf.: Else Winther Andersen (V)

Udvalget vedrørende Grønlandslove (9/5 96):

Udtræder: Elsebeth Gerner Nielsen (RV)

Nyt medl.: Bjørn Elmquist (RV)