

grundlag af de erfaringer og den praksis, der er dannet ved domstolenes og administrationens afgørelser siden denne lovgivnings gennemførelse, at fremkomme med forslag til eventuelle ændringer i den omhandlede lovgivning.

De pågældende udvalg blev anmodet om såvidt muligt at tilendebringe deres arbejde inden nærværende rigsdagssamlings begyndelse, og da det således kunne påregnes, at der i begyndelsen af samlingen skulle kunne fremsættes forslag til en revision af lejelovgivningen, blev den hidtidige ekstraordinære lovgivning på dette område kun forlænget indtil udgangen af december måned 1948.

Det nævnte *udvalg I* har afgivet en meget omfattende betænkning, „*Den fremtidige huslejepolitik*“, hvori der efter en gennemgang af den gældende lovgivning om huslejeregulering og om støtte til boligbyggeri og en statistisk belysning af huslejeniveaues udvikling samt af boligbyggeriet og bolig-mangelen under og efter krigen trækkes visse hovedlinier op for den boligpolitiske mål-sætning.

Udvalget fremhæver bl. a. her, at lovgivningsmagten til stadighed har anset opretholdelse af et lavt huslejeniveau for et fundamentalt led i boligpolitikken, hvilket dels har fundet udtryk i huslejestoppets indførelse, dels i den gældende byggestøttelovgivning. Huslejestoppet har været meget effektivt, idet lejen i de ejendomme, der er omfattet af dette, i årene 1940—47 gennemsnitlig kun er steget 5 pct.

Med udgangspunkt heri foreslår udvalget *reglerne om huslejestop og uopsigelighed udvidet til også at omfatte boliger, der første gang er udlejet efter den 1. september 1939, eller som fremtidig bliver udlejet.*

I 1939 indførte man ikke en regulering af lejen for det byggeri, der kunne forventes opført i fremtiden, idet man mente derved at kunne løbe en risiko for formindskelse af byggeriet. Den udvikling, der er sket på byggemarkedet under og efter krigen, og som har medført, at byggelysten er langt større, end hvad der med den forhåndenværende arbejdskraft og materialer kan tilfredsstilles, og som samtidig har medført en stærk udbygning af det sociale byggeris organisation, bevirker imidlertid, at det ikke længere er nødvendigt at bevare den stimulans for nybyggeriet, som ligger i, at lejen frit kan fastsættes.

Medens de hensyn, der i 1939 førte til at undtage det fremtidige byggeri fra husleje-reguleringen, således ikke længere kan siges

at gøre sig gældende, taler på den anden side vægtige grunde for at udvide huslejestoppet til at omfatte det efter 1939 opførte byggeri og det byggeri, som fremtidig bliver opført. Det forekommer nemlig urimeligt at have beskyttelsesforanstaltninger for lejere, der sidder for en lav husleje — i visse tilfælde endog en overordentlig lav husleje — medens man ikke har beskyttelsesforanstaltninger for lejere, der må betale en høj — i visse tilfælde endog en overordentlig høj husleje —, og for hvem fremsættelse af kravet om yderligere lejeforhøjelse derfor kan virke katastrofalt. Hertil kommer, at der nu i modsætning til 1939 er en betydelig bolig-mangel, og trangen til at beskytte lejerne i det nye byggeri er derfor stærkere.

I denne forbindelse stiller udvalget forslag om *ophævelse af lejelovens § 34*, hvor-efter en ejer ikke kan anlægge sag mod en udlejer, der oppebærer misforholdsleje, for at få lejen nedsat, forinden der er hengået 10 år fra påbegyndelsen af vedkommende ejendoms opførelse. Denne undtagelsesbestemmelse blev indført i lejeloven af 1937 som en modifikation af de efter bolig-lovene af 1925 og 1931 gældende regler, hvor-efter bestemmelsen om misforholdsleje ikke kommer til anvendelse på byggeri efter 31. maj 1918. Bestemmelsen tilsigter at undgå restriktioner, som kan tænkes at hæmme boligproduktionen. De forudsætninger, hvor- under bestemmelsen blev givet, er imidlertid ikke længere til stede, idet situationen på boligmarkedet har ændret sig, således at det offentliges indgriben — modsat situationen i begyndelsen af 30erne og 40erne — går ud på at søge at regulere byggevirksomheden for at hindre, at der iværksættes mere byggeri end svarende til tilgangen af arbejdskraft og materialer. Dertil kommer, at de sociale selskabers organisation nu, som nævnt, er udbygget på en sådan måde, at de er i stand til at påtage sig en langt større del af den samlede boligproduktion end i 30erne og begyndelsen af 40erne. De hensyn, der i 1937 motiverede den omtalte bestemmelses indførelse, kan således ikke længere begrunde reglens opretholdelse. Da den endvidere betyder, at reglen om nedsættelse af misfor-holdsleje ikke gælder i den eneste situation, hvor den ville have praktisk betydning — nemlig under en ekstraordinær situation med knaphed på boliger — foreslås den op-hævet.

*Frivillige overenskomster om lejeforhøjelse i bestående lejemål* kan efter de nu-gældende regler frit indgås, når blot de i lejelovens § 58 g foreskrevne regler er iagt-taget. Den frie adgang til at træffe aftale om