

leje-forhøjelse giver imidlertid mulighed for omgåelse af huslejestoppet og rummer en fare for, at bestræbelserne for at holde det lave huslejeniveau på længere sigt ikke kan lykkes. Efterhånden som der bliver bygget flere og flere lejligheder til det høje prisniveau, og spændingen mellem de to huslejeniveauer derfor vil forøges, vil nemlig tilskyndelsen til indenfor den ældre boligmasse at søge gennemført leje-forhøjelse gennem frivillige overenskomster stige stærkt, samtidig med at lejerne vil få vanskeligt ved at modstå udlejernes ønsker herom.

Spørgsmålet, om overenskomster om leje-forhøjelse i bestående lejemål bør tillades, er iøvrigt en sag, der ikke alene angår de implicerede parter, men også vedrører samfundet som helhed, idet forhøjelsen af huslejen påvirker pristallet og dermed får virkning for lønninger og prisniveau.

Udvalget foreslår af de anførte grunde, at der indføres en bestemmelse om, at der ikke uden myndighedernes godkendelse under et lejemåls beståen kan indgås aftale om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejerne.

Ved *udlejning af lejligheder eller lokaler, der ikke hidtil har været udlejet*, har lejen indenfor det private ustøttede byggeri kunnet fastsættes frit, idet alene lovgivningens almindelige ågerbestemmelser har dannet grænsen for, hvilken leje der kunne kræves; inden for det sociale og det støttede private byggeri har lejen ved første udlejning derimod i henhold til byggestøttelovgivningen været undergivet kontrol. De ekstraordinære forhold på byggemarkedet har medført, at lejen i det private ustøttede byggeri ofte på grund af overpriser på materialer eller arbejdskraft eller særlig dyr finansiering har ligget meget højt.

Da kontrol med den første lejeansættelse i nybyggeriet er et nødvendigt korrelat til huslejestoppets udvidelse til at gælde alle lejemål, og da boliger og lokaler bør stilles på linie med andre varer, der på grund af knaphed er underkastet kontrol med prisen, har udvalget foreslået, at huslejen indenfor det private ustøttede byggeri indtil videre ved den første fastsættelse af lejen skal godkendes af det offentlige.

Som udgangspunkt for undersøgelsen af det i kommissoriets punkt 4 omhandlede spørgsmål om *udligning af huslejeniveauerne i gamle og nye ejendomme* har udvalget søgt at danne sig et billede af det sandsynlige huslejeniveau i det fremtidige boligbyggeri. Man mener at kunne gå ud fra, at huslejen i det fremtidige private ustøttede byggeri i det mindste vil komme til at ligge

60 pct. over førkrigshuslejen for tilsvarende lejligheder. Holdes lejen i det ældre byggeri nede, er der således en spænding mellem de 2 niveauer. På denne baggrund har man foretaget en undersøgelse af spørgsmålet om, hvorvidt der bør pålægges en huslejeudligningsafgift eller andre afgifter på den billige del af boligmassen.

Udvalget anser en huslejeafgift som et virksomt middel mod boligmangelen og den uheldige fordeling af lejlighederne. Det lave huslejeniveau og det deraf følgende ændrede forhold mellem indkomster og udgifter til husleje har medført en stigning i efterspørgslen efter selvstændige lejligheder og en forskydning i bolig-efterspørgslen henimod dyrere (større og bedre) lejligheder, og begge disse forhold medvirker til at forlænge den periode, hvor der endnu vil være boligmangel, og medfører en skæv fordeling af lejlighederne i den bestående boligmasse i forhold til de lejligheds-søgendes behov. For at modvirke disse tendenser foreslår udvalget, at der sikres familier en fortrinsstilling til lejlighederne i nybyggeriet, såvel i det sociale som i det private støttede byggeri, og at standardforbedringen (opførelse af større og bedre lejligheder) indenfor nybyggeriet holdes noget under betalingsevnen, navnlig for den del af lejerne, der har større indtægter.

Udvalget mener, at man endvidere bør finde en sådan form for tilvejebringelse af ligevægt mellem udbud og efterspørgsel på lejemarkedet, at man kan opnå dels en mere rationel udnyttelse af den til enhver tid bestående boligmasse under hensyn til befolkningens objektive behov, dels at bolig-efterspørgselen fra ugifte og forhen gifte i væsentlig grad reduceres, og dels endelig at de reguleringer på lejemarkedet, som ikke bliver en følge af den standardforbedring, man ønsker gennemført, efterhånden kan afvikles.

Udvalget mener, at disse formål bedst opnås gennem indførelse af en differentieret huslejeafgift, der pålægges på en sådan måde, at den ikke kommer til at påhvile den del af befolkningen, som man netop gennem vor bolig- og lejelovgivning i første række har ønsket at sikre billige lejligheder, men derimod rammer den del af befolkningen, som indenfor den billige del af boligmassen har et for stort boligforbrug i forhold til størrelsen af deres husstand.

Derimod tager udvalget afstand fra tanken om at gennemføre en generel huslejeudligning, hvorved der pålægges en afgift på hele det ældre byggeri, hvis provenu skulle anvendes til nedbringelse af lejen i det dyre