

nye byggeri, da nybyggeriet kun udgør en ganske ringe procentdel af den samlede boligmasse, og da en sådan ordning ville stride mod det boligpolitiske mål: at opretholde et lavt huslejeniveau.

Provenuet af den differentierede huslejafgift foreslår udvalget anvendt til en forøget rentelempelse med deraf følgende lavere husleje for det støttede byggeri, som finder sted under det fremtidige høje byggeomkostningsniveau, og for den del af det støttede byggeri, som allerede er opført under de høje byggeomkostninger.

Da krav om *lejerforhøjelse af hensyn til udlejerne* begrundes med stigningen i driftsudgifterne, har udvalget til belysning af dette spørgsmål foretaget en analyse af regnskaber for et større antal ejendomme for at søge fastslået, i hvilket omfang driftsudgifterne er steget siden 1939.

Denne undersøgelse viser, at de egentlige driftsomkostninger (d. v. s. de driftsomkostninger, der ikke vedrører den investerede kapital) i perioden 1938—1946/47 er steget med omkring 45 pct. Kapitalomkostningerne er derimod faldet, idet der ved konverteringer af kredit- og hypotekforeningslån har kunnet opnås visse besparelser på renteudgifterne, der af udvalget er anslået til $\frac{1}{2}$ pct. af de pågældende lån. Bortfaldet af lejeledigheden, der før krigen gennemsnitlig var ca. $1\frac{1}{2}$ pct. af boligmassen, har medført en besparelse på omkring $1\frac{1}{2}$ pct. af lejen.

Udvalget kommer herefter til det resultat, at lejen for ejendomme med typisk finansiering og med typisk forhold mellem ejendomsskyldværdi og lejeindtægt, og hvor der ikke siden 1939 er sket lejeforhøjelser ved frivillige overenskomster, for at give dækning for stigningen til og med 1946 i de samlede driftsomkostninger skal forhøjes med ca. 7 pct., såfremt man regner med 1 pct. mindre afkastning af egenkapitalen, men med ca. 10 pct., hvis man tillader uforandret afkastning af denne.

Med hensyn til *administrationen af den ekstraordinære lejeavgivning* foreslår udvalget, at der nedsættes særlige huslejenævn i hvert amt, og at disses afgørelser skal kunne indbringes for et for hele landet fælles huslejeråd, som iøvrigt skal være rådgivende for boligministeren i huslejespørgsmål.

Udvalgets forslag om udvidelse af huslestoppet til at gælde alle lejemaal, om kontrol med lejen i nybyggeriet, om forbud mod frivillige overenskomster og om ophævelse af bestemmelsen, hvorefter sag om misforholdsleje ikke kan indbringes for retten,

før der er hengået 10 år efter den pågældende ejendoms opførelse, kan ministeriet fuldt ud tiltræde ud fra de synspunkter, som er nævnt foran, og som er nærmere uddybet i udvalgets betænkning.

Det fra udlejerside fremsatte ønske om en forhøjelse af huslejen, begrundet med stigningen i driftsudgifterne, mener ministeriet derimod ikke at kunne imødekomme. Den af udvalget foretagne undersøgelse viser som nævnt, at en vis stigning i driftsudgifterne har fundet sted, men ministeriet finder ikke, at forhøjelsen kan betinge, at man i den nuværende usikre økonomiske situation går med til en almindelig forhøjelse af huslejeniveauet. Prisudviklingen har været meget ujævn i den senere tid, og flere forhold tyder på, at et vist prisfald vil kunne indtræde i en forholdsvis nær fremtid. Det ville være meget uheldigt, om en sådan prisfaldstendens skulle modarbejdes ved en forhøjelse af huslejen, der som beregnet af udvalget vil påvirke pristallet ret stærkt i opadgående retning. Indtræder et sådant prisfald, afsvækkes desuden i væsentlig grad den motivering, der er fremført for en huslejerforhøjelse som følge af stigningen i driftsomkostningerne. Ministeriet vil derfor finde det rimeligt, at man ikke tager stilling til huslejens fremtidige niveau, før mere stabile prisforhold er i sigte.

Med hensyn til udvalgets forslag om indførelse af en huslejafgift bemærkes følgende:

Ministeriet er enig med udvalget i, at der ikke bør pålægges det ældre byggeri en generel afgift til udligning mellem lejeniveauet i dette og i det nyere byggeri. En sådan ordning vil som anført stride imod det boligpolitiske mål at fastholde det lave huslejeniveau, men hertil kommer, at prisniveau og renteniveau fremdeles er så ustabile, at man ikke kan bedømme, hvorledes huslejeniveauet i nybyggeriet på længere sigt vil komme til at ligge.

Ministeriet anser det imidlertid også for betænkeligt at indføre en huslejafgift som den af udvalget foreslåede, der alene vil ramme visse befolkningsgrupper. Formålet med den differentierede huslejafgift er at opnå, at boligmassen fordeles mere ligeagt ved oprykning af store husstande, der i øjeblikket bor i små lejligheder, til de større lejligheder og en nedrykning af de små husstande, der bebos store lejligheder, til mindre. Skal afgiften virke efter sin hensigt, må den imidlertid blive ret kraftig, måske endog betydelig højere end den af udvalget som eksempel nævnte afgiftssats, og en sådan