

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]

Men derved får hele retsforholdet mellem ejer og lejer en slagside til gunst for udlejerne, der kun kan rettes op ved lovregler, der tager tilbørligt hensyn til begge parterens interesser.

Det var en sådan regulering, der tilsigtedes indført ved lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje. Denne lov opstiller visse forskrifter om lejeforholdet, dels i form af regler, der er gældende, hvis ikke andet er bestemt i kontrakten, men som kan fraviges ved parternes aftale, dels i form af regler, der er ufravigelige og altså ikke kan ændres ved aftale mellem parterne.

Hovedbestemmelsen i lejeloven er dens § 55, der siger, at er lejemålet ikke ved opsigelse eller anden lovlig ophørsgrund bragt til ophør senest et år efter dets ikrafttræden — det såkaldte prøveår —, fortsættes det uopsigeligt fra udlejerens side indtil den flyttedag, der indtræffer 3 år fra lejemålets ikrafttræden. For erhvervs- og forretningslokaler er uopsigelighedsperioden 5 år. Ved udløbet af disse 3 og 5 års lejeperioder er der adgang for udlejeren til at opsiges lejemålet. I modsat fald fortsættes det for en tilsvarende periode ud i fremtiden og så fremdeles.

Denne bestemmelse tilsigter at skabe en vis stabilitet i lejeforholdet til betryggelse for lejerne, der skal kunne regne med at kunne beholde det lejede en vis tid, når de overholder deres forpligtelser overfor udlejeren.

Fra hovedreglen gøres der dog en undtagelse i § 56, idet udlejeren i henhold til denne bestemmelse kan opsiges med sædvanligt varsel i en række tilfælde, hvor særlige forhold gør sig gældende. Det omfatter bl. a. sådanne tilfælde, som når ejeren ønsker nedrivning eller ombygning af ejendommen, eller hvor lejeren er funktionær ved ejendommens drift eller ved den virksomhed, der ejer ejendommen, eller når udlejeren ønsker at bebo lejerens lejlighed.

Samtidig med den almindelige lejelov kom lov nr. 55 af 23. marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom.

Der fandtes således ved den anden verdenskrigs udbrud en lovgivning, der greb regulerende ind i forholdet mellem ejer og lejer, men denne lovgivning tog sigte på normale forhold, hvor der bl. a. som følge af en vis lejeledighed — den såkaldte boligreserve — er balance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger og lokaler.

På grundlag af erfaringerne fra den

første verdenskrig blev der derfor straks ved begyndelsen af krigen i 1939 med henblik på de vanskeligheder, der kunne forventes at opstå for lejerne, indført en speciel lovgivning, der regulerede lejen i den bestående boligmasse.

Ved midlertidig lov nr. 377 af 30. oktober 1939 om ændring i lejeloven blev det således bestemt, at nyt lejemål om boliger eller lokaler, som var udlejet den 1. september 1939, ikke kunne afsluttes på vilkår, der var mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, som var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør. For at sikre overholdelse af denne regel blev det samtidig bestemt, at opsigelse af lejemål om sådanne boliger og lokaler ikke gyldigt kunde afgives.

Loven åbnede dog adgang til i et vist begrænset omfang med kommunalbestyrelsens samtykke at forhøje lejen eller ændre de øvrige vilkår for lejemålet ved ny udlejning.

Huslejestoppet var tænkt som en rent midlertidig foranstaltning. Loven af 30. oktober 1939 gjaldt kun indtil 1. april 1940, men en lov af 30. marts 1940 forlængede huslejestoppet for endnu 1 år, og ved årlige forlængelseslove er huslejestoppet for de ejendomme, der havde været udlejet før 1. september 1939, siden holdt i kraft. Senest er dette sket ved lov nr. 258 af 29. maj 1948, hvorved gyldigheden af de heromtalte bestemmelser er forlænget til udgangen af december måned 1948.

Som nævnt har der, så længe huslejestoppet har været gældende, til stadighed været mulighed for ved genudlejning at forhøje lejen med kommunalbestyrelsens samtykke. I bestående lejemål har der endvidere hele tiden været mulighed for ved frivillig overenskomst mellem parterne at få huslejen forhøjet eller de øvrige lejevilkår ændret.

Reglerne om huslejestop har kun været gældende for egentlige udlejningslejligheder og lokaler. For det sociale boligbyggeris vedkommende har der i et vist omfang været mulighed for i henhold til vedtægterne at foretage forhøjelse af boligafgiften, men hvor der ikke er tale om egentlige andelsforhold, har man dog antaget, at lejelovgivningens bestemmelser om forbud mod husleje-forhøjelser og forbud mod opsigelse har været analogt anvendelige.

For det nyere byggeri, d. v. s. boliger og lokaler, der første gang er kommet til udlejning efter 1. september 1939, har ikke alene den første lejefastsættelse været fri,