

**[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]** men der har senere været mulighed for at forhøje lejen, idet disse lejligheder har været undergivet de almindelige regler i §§ 54—58 i lejeloven af 1937. Herefter har disse lejemaal kunnet bringes til ophør 1 år efter deres ikrafttræden eller, hvis dette ikke er sket, da 2 år senere og iøvrigt hvert 3. år. Ved udløbet af disse perioder har det derfor været muligt for udlejerne i forbindelse med en opsigelse at kræve huslejen sat i vejret.

Nogen grænse for, hvor store huslejestigninger der har kunnet kræves, findes i og for sig ikke. Efter lejelovens § 27 kan lejeren ganske vist, såfremt en udlejer betinger sig eller oppebærer leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, kræve beløbet nedsat til en sådan leje, som af retten skønnes rimelig. Efter § 34, stk. 2, kan denne regel dog ikke påberåbes, forinden der er hengået 10 år fra påbegyndelsen af vedkommende ejendoms opførelse. At oppebære leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, er altså i princippet ikke udelukket indenfor det nyere byggeri, idet kun den rene ågerleje vil kunne rammes efter de almindelige regler herom i aftaleloven af 8. maj 1917.

I tidens løb er der opstået en betydelig forskel mellem lejeniveauet i de ældre ejendomme, der omfattes af lejestoppet, og lejeniveauet i en del af de ejendomme, der er opført siden 1939.

Stigningen i den ældre boligmasse har fra 1940 til 1947 gennemsnitlig kun andraget 5 pct. Huslejen i det private, ikke-støttede nybyggeri, der er opført efter 1946, er på grundlag af byggeomkostningerne beregnet at ligge mindst 60 pct. højere end for tilsvarende byggeri før krigen. For socialt byggeri har stigningen i kvadratmeterlejen for nyopførte lejligheder i højt byggeri fra 1939 til 1947 andraget godt 30 pct. i hovedstaden, medens stigningen i det øvrige land har andraget ca. 40 pct. Lejen i det private, støttede byggeri ligger overalt noget højere.

Det sociale og offentlige byggeri, der er udført i perioden siden krigsudbrudet og indtil januar 1948, udgør tilsammen 38 000 lejligheder eller ca. 5 pct. af den samlede boligmasse pr. 1. januar 1948 i byer og bymæssige bebyggelser, der androg ialt ca. 770 000 lejligheder. Det private, støttede byggeri, der er fuldført i denne periode, udgør 15 000 lejligheder eller 2 pct. af den samlede boligmasse. Det private, ikke-støttede byggeri i perioden — ialt godt 37 000 lejligheder — udgør 5 pct. af boligmassen.

Efter at jeg for et år siden var tiltrådt som boligminister, blev jeg hurtigt klar over, at den udvikling, der således siden 1939 har fundet sted på lejemarkedet som følge af de nævnte forhold og den siden 1942 stadig stigende boligmangel, nødvendiggjorde en dybtgående revision af lejevullovgivningen.

Jeg anmodede derfor i januar i år det i 1946 nedsatte huslejeudvalg om at overveje og eventuelt fremkomme med indstilling om forslag til lovbestemmelser vedrørende spørgsmålet om at udvide huslejestoppet til også at gælde de efter 1. september 1939 udlejede boliger og lokaler samt spørgsmålet om udlejeniveauet i gamle og nye ejendomme.

I skrivelse af 12. april 1948 meddelte udvalget imidlertid ministeriet, at det måtte anses for udelukket, at der i udvalget kunne opnås enighed om løsningen af de pågældende spørgsmål.

Da der herefter ikke var nogen sandsynlighed for, at udvalgets arbejde iøvrigt ville kunne føre til et positivt resultat, op hævede jeg udvalget og nedsatte i stedet to embedsmandsudvalg, boligministeriets huslejeudvalg I og boligministeriets huslejeudvalg II, det sidste udelukkende af juridisk karakter.

I motiverne til lovforslaget er der gjort udførlig rede for de opgaver, jeg stillede disse to udvalg, og jeg skal derfor tillade mig, hvad dette punkt angår, at henvise hertil.

Begge de to embedsmandsudvalg har afgivet meget udførlige betænkninger, og jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke medlemmerne af disse udvalg for det store arbejde, der er udført, og udtrykke min anerkendelse af dette.

Det først nævnte udvalgs betænkning bærer titlen „Den fremtidige huslejepolitik“. Hovedpunkterne i de forslag, hvori denne betænkning udmunder, er følgende:

1) at de for boliger og lokaler udlejet før 1. september 1939 hidtil gældende bestemmelser om forbud mod husleje-forhøjelse og forbud mod opsigelse udvides til at gælde boliger og lokaler, der første gang er udlejet efter den 1. september 1939, eller som fremtidig bliver udlejet,

2) at der indføres en bestemmelse om, at der ikke under et lejemaal består kan indgås aftale om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren,

3) at aftaler om udleje af lejligheder og lokaler, der ikke tidligere har været udlejet, skal godkendes af det offentlige. Dette