

**[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]**

Endelig vil jeg ved forøget udnyttelse af de beføjelser, som boligstøtteloven giver mig, medvirke til en billigørelse af bygge-riets finansiering, der kan bidrage til at nedbringe lejen i det nye byggeri og dermed mindske spændingen mellem husleje-niveauerne.

Den undersøgelse, udvalget har foretaget af ejendommenes driftsudgifter, viser, at de egentlige driftsomkostninger, d. v. s. de driftsomkostninger, der ikke vedrører den investerede kapital, i perioden 1938—46-47 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. 10 pct., hvis man tillader uforandret afkastning af egenkapitalen. Regner man med, at grundejerne skal dele vilkår med obligationsejerne, således at afkastningen af egenkapitalen i lighed med, hvad der har været tilfældet for obligationsejernes vedkommende, nedsættes med 1 pct., bliver forhøjelsen kun 7 pct.

Udvalget har med sine beregninger alene søgt at vise, hvor meget huslejen under forskellige forudsætninger gennemsnitligt skal forhøjes for at give dækning for stigningen i driftsomkostningerne. Dermed er der — som det udtrykkeligt er pointeret i udvalgets betænkning — ikke fra udvalgets side taget stilling til det rent politiske spørgsmål om, hvorvidt og i bekræftende fald i hvilket omfang en lejeforhøjelse bør tillades.

Jeg mener ikke, at det i så henseende fra grundejerside fremsatte ønske kan imødekommes. Den af udvalget foretagne undersøgelse viser som nævnt, at en vis stigning i driftsudgifterne har fundet sted, men jeg finder ikke, at forhøjelsen under den nuværende usikre økonomiske situation kan betinge en almindelig forhøjelse af husleje-niveauet.

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 huslejeforhøjelse som følge af stigningen i driftsomkostningerne.

Jeg vil i det hele mene, at man ikke kan tage stilling til huslejens fremtidige niveau, før mere stabile prisforhold er i sigte.

Det andet udvalg, udvalg II, har ligeledes afgivet en betænkning, der indeholder forslag til ændringer af en række af lejelovens almindelige bestemmelser, der for størstedelen har til hensigt at klargøre og supplere de gældende regler.

Der er dog nogle enkelte punkter, på hvilke udvalgets forslag betyder væsentlige ændringer i den gældende lovgivning.

For det første foreslås lejelovens område udvidet fra at gælde boliger samt forretnings- og erhvervslokaler til at omfatte ethvert lejemål om hus eller husrum.

Endvidere foreslås lov nr. 55 af 23. Marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom ophævet og de i denne lov indeholdte regler optaget i lejeloven.

Siden 1943 har lejeloven været optrykt i 2 lovbekendtgørelser indeholdende henholdsvis de regler, der gælder for lejemål om boliger og lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, og de regler, der gælder for alle andre lejemål. De gældende lovbekendtgørelser er nr. 347 og nr. 348 af 6. september 1947.

Når huslejestoppet udvides til også at omfatte boliger, der første gang er udlejet efter 1. september 1939, bliver lejernes retsstilling ganske ens, hvadenten de bor i en ældre eller en nyere ejendom, og reglerne herom kan derfor samles i en enkelt lov, der uden forbehold gælder alle lejemål.

Af boliganvisningslovens regler fandtes afsnit 2 oprindelig i lejeloven, men i 1947 blev disse bestemmelser, der særlig tager sigte på, at den bestående boligmasse vedblivende anvendes efter sin bestemmelse, overført til boliganvisningsloven som et nyt afsnit 2. Afsnit 1 omhandler reglerne om den egentlige boliganvisning.

Selv om der, hvad selve formålet angår, er et nøje fællesskab mellem reglerne i boliganvisningslovens to afsnit, så er der på den anden side også en intim sammenhæng mellem boliganvisningslovens bestemmelser og lejeloven, hvilket bl. a. fremgår