

### [Ministeren for byggeri og boligvæsen.]

Det var på daværende tidspunkt påtrængende nødvendigt at få forøget byggeriet mest muligt, og man mente antagelig, at det var påkrævet af hensyn til sikring af den for byggeriets fortsættelse nødvendige rentabilitet, at bygherrerne blev stillet så frit, at endog en misforholdsleje kunne være tilladt.

I denne forbindelse må man erindre, at boligproduktionen i det væsentlige hvilede på det private byggeri, idet det sociale byggeri kun varetog en mindre del af den samlede boligproduktion. Siden da har imidlertid situationen på boligmarkedet ændret sig, således at indgrebene fra det offentlige side nu — modsat situationen i 30erne og begyndelsen af 40erne — går ud på at søge at regulere byggevirksomheden for at hindre, at der iværksættes mere byggeri end svarende til tilgangen af arbejdskraft og materialer.

Dertil kommer, at de sociale selskabers organisation nu er udbygget på en sådan måde, at de er i stand til at påtage sig en langt større del af den samlede boligproduktion end i 30erne og begyndelsen af 40erne, således at byggeriets omfang ikke udelukkende er afhængigt af det private boligbyggeris rentabilitet.

Man behøver derfor ikke længere at frygte, at adgangen til retslig prøvelse af lejen i nybyggeriet skal afholde bygherrerne fra at sætte byggeri i gang. Baggrunden for bestemmelsens indførelse må således siges at være bortfaldet, men hertil kommer, at dens berettigelse heller ikke iøvrigt synes at kunne stå for en nærmere prøvelse.

Under normale forhold, d. v. s. når der er tilstrækkeligt udbud af tidssvarende lejligheder til rimelige priser, viser erfaringen, at lejerne ikke føler trang til at gøre brug af en regel om nedsættelse af leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, og der er heller ingen grund til at tro, at specielt lejerne i det nyere byggeri under sådanne forhold — om loven tillod det — ville påberåbe sig en sådan regel. Når der er et passende udbud af tidssvarende lejligheder, er der nemlig ikke større modsætning mellem lejen i ældre og nyere ejendomme end naturligt begrundet i forskellen i udstyr, indretning, beliggenhed o. lign.

Indtræder der en ekstraordinær situation med knaphed på boliger, viser erfaringen både fra den første og anden verdenskrig, at huslejen lægges fast i bestående lejligheder, og reglen om misforholdsleje får da kun betydning for de nye ejendomme, men her gælder den altså som følge af undtagelsesbestemmelsen i § 34, stk. 2, ikke.

Forholdet er således det, at i den eneste situation, hvor bestemmelsen kunne have nogen virkelig betydning, gælder den ikke. Dette er ikke holdbart, og jeg har derfor som sagt fulgt udvalgets forslag om at ophæve denne lovbestemmelse.

I den gældende lov er der ikke fastsat nogen grænse for, hvor stort et beløb udlejer kan kræve i forudbetalt leje, indskud eller depositum. Lovens § 36, stk. 2, fastsætter alene, at dersom der er forudbetalt leje for et længere tidsrum end 4 måneder, skal det beløb, der er betalt udover 4 måneders leje, forrentes med 5 pct.

Lovforslagets § 36 bestemmer, at leje ikke kan kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder. Ej heller kan der hos lejerne kræves andet indskud af en sådan størrelse, at det samlede beløb — eventuelt forudbetalt leje indbefattet — overstiger 6 måneders leje.

Denne regel er indsat i lovforslaget, fordi udlejerne i de senere år er kommet ind på som betingelse for udleje af lejligheder i nyopførte ejendomme at kræve indskud af de lejlighedssøgende enten som forudbetaling af husleje for et længere tidsrum eller på anden måde, f. eks. mod obligationer, præferenceaktier eller lignende. En sådan ordning er uheldig, idet lejerne på grund af boligmanglen ofte ikke ser anden udvej for at skaffe sig en lejlighed end at acceptere sådanne usædvanlige betingelser.

Den normale finansiering af de sociale boligforetagender berøres ikke af bestemmelsen; der er i § 36, stk. 3, gjort en udtrykkelig undtagelse i så henseende. For andre boligforeninger og aktieselskaber kan dispensation meddeles af huslejenævnet, og forslaget er i overensstemmelse med det økonomiske udvalgs forslag.

Reglerne i det i forrige rigsdagssamling fremsatte lovforslag om varmfordelingsmålere er indarbejdet i lovforslagets § 47, dog således at de pågældende bestemmelser gyldighed ikke er begrænset til en enkelt varmeperiode.

I § 160 er foreslået optaget en overgangsbestemmelse vedrørende varmeperioden 1948—49.

§ 50 er en ny bestemmelse, der fastlægger retsforholdet mellem udlejer og lejer, hvis det lejede efter den aftalte tiltrædelsesdag bliver ødelagt.

Hovedreglen er, at lejemålet bortfalder, men der gives lejeret ret til at fortsætte lejemålet, hvis det lejede genopføres i væsentlig uændret skikkelse inden en vis tid.

Af de i den gældende lejelovs § 56 opregnede undtagelser fra hovedreglen i § 55