

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]
gerne vokser i antal, vanskelighed og vigtighed.

Hvordan man end vender og drejer det, så hænger de forskellige regler nøje sammen, og man vil fremdeles ikke kunne behandle et konkret tilfælde ved bare at hænge sig i en enkelt lovparagraf. Der må stadig tages hensyn til dennes placering i helheden og sammenspil med lovens øvrige bestemmelser.

Der er derfor al mulig grund til at tro, at huslejekontrollen, såfremt man fremdeles lader denne ligge hos kommunerne, stadig vil holde dem store vanskeligheder. Faren er iøvrigt ikke blot den usikkerhed, hvormed sagerne ofte behandles, men at kommunalbestyrelserne undertiden slet ikke bliver opmærksomme på de problemer, som sagerne frembyder.

Det sker, at navnlig de små kommuner viser sager fra sig, som de skulle tage sig af. På den anden side hænder det også, at der stilles krav overfor udlejerne, som loven ikke giver hjemmel til, eller at kommunerne blander sig i forhold, som de ingen kompetence har til at tage sig af. Som eksempel på det sidste kan nævnes, at det ikke er ualmindeligt, at der efter ansøgning af udlejeren godkendes lejeforhøjelser i bestående lejemål.

Denne retstilstand kan ikke anses for betryggende, når henset til de interesser, der står bag den enkelte sag: på den ene side det offentliges interesse i, at dets beføjelser til at gribe ind i retsforholdet også udnyttes i overensstemmelse med loven, på den anden side den private parts interesse i, at han ikke bliver gået mere nær, end loven giver hjemmel til.

Hertil kommer, at sagerne om fastsættelse af lejen i nybyggeriet vil blive særlig vanskelige. Lejen skal her fastsættes på grundlag af en prøvelse af ejendommens anskaffelsessum (grundpris, håndværkerudgifter og omkostninger), finansieringsplan og driftsbudget. Det er klart, at sager af denne art ikke egner sig til eventuelt at finde deres endelige afgørelse ved domstolene under en retssag med bygherren og kommunen som de to parter. Det er naturligere at henlægge disse sager til organer, hvori de to virkelige parter i lejeforhold — udlejere og lejere — er repræsenteret i lighed med den ordning, der iøvrigt er gældende vedrørende priskontrol.

Set fra kommunernes standpunkt må det også betragtes som en stor fordel at undgå at skulle beskæftige sig med disse sager, der som sagt bliver endnu vanskeligere end de øvrige lejesager, og hvor kommunerne

utvivlsomt vil komme ud for et særligt hårdt pres.

Følges denne linie, bør konsekvensen dog være, at lejekontrollen overalt — uden hensyn til kommunens størrelse — henlægges til særlige organer.

Det vil også være en fordel, at lejekontrollen udøves af et organ med videregående virkefelt end den enkelte kommune, således at man undgår de ulemper, der kan følge med, at der i nærliggende kommuner anlægges forskellig praksis med hensyn til huslejeafastsættelse.

Ud fra de her fremførte synspunkter og i overensstemmelse med huslejeudvalg I's betænkning indeholder lovforslagets § 70 regler om nedsættelse af et huslejenævn for hvert amt til behandling af sager om lejeforhøjelser m. m. For Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner oprettes et fælles huslejenævn.

Der oprettes endvidere i henhold til forslaget § 73 et huslejeråd, hvortil nævnenes afgørelser kan indankes. Rådet skal endvidere være rådgivende for boligministeren i huslejespørgsmål.

Ved udlejning af en lejlighed, der ikke tidligere har været udlejet, har lejen indenfor det private, ustøttede byggeri som påpeget i mine indledende bemærkninger hidtil kunnet fastsættes frit, idet alene lovgivningens almindelige ågerbestemmelser har dannet grænsen for, hvilken leje der kunne kræves.

I det sociale byggeri og det private, støttede byggeri har lejen ved første udlejning derimod i henhold til byggestøttelovgivningningen været undergivet kontrol.

De ekstraordinære forhold på byggemarkedet har medført, at lejen i det private, ustøttede byggeri ofte på grund af overpriser på materialer eller arbejdskraft eller særlig dyr finansiering har ligget meget højt. Som et led i bestræbelserne for at holde lejen på et så lavt niveau som muligt er det derfor påkrævet, at der indføres en effektiv kontrol med lejefastsættelse indenfor nybyggeriet. En kontrol alene gennem et huslejestop vil ikke være tilstrækkelig til opnåelsen heraf. Efter lovforslagets § 74 skal derfor den første fastsættelse af lejen godkendes af huslejenævnet.

Da man i 1939 fra lovgivningsmagtens side traf særlige foranstaltninger for at hindre, at den forventede knaphed på boliger medførte stigning i huslejen med de deraf følgende konsekvenser dels for lejerne og dels med hensyn til prisniveauet, var det åbenbart, at de regler, der blev gennemført for det byggeri, der allerede var opført,