

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.] ikke også kunne gennemføres for det byggeri, der kunne forventes opført i fremtiden.

Man kunne ikke på forhånd sige noget om, hvilken husleje der måtte kræves for at gøre det fremtidige byggeri rentabelt og derigennem opretholde byggevirksomheden. Man stod på det tidspunkt overfor en vis depression og deraf følgende arbejdsløshed indenfor byggeriet.

I denne specielle situation måtte man indrømme bygherrerne både den fordel, der lå i, at de frit kunne fastsætte lejen ved første lejemål, og den, at de senere kunne ændre lejen, hvis man ville sikre, at det fornødne byggeri blev igangsat.

Situationen er imidlertid nu en ganske anden, bl. a. fordi den lovgivning til støtte for det sociale byggeri, der i mellemtiden er gennemført, og den deraf følgende udbygning af de almennyttige boligselskaber landet over betyder, at disse kan overtage det byggeri, som private eventuelt vil holde sig tilbage fra at iværksætte. Dertil kommer, at flere forhold taler for nu at indføre et huslejestop for det byggeri, der er opført i perioden fra 1939.

Der er i de senere år i talrige tilfælde ved udløbet af de 3- eller 5-årige uopsigelsesperioder fra udlejerne fremsat krav overfor lejerne om lejeforhøjelse som betingelse for at fortsætte lejemålet, krav, som lejerne under den herskende boligmangel har været nødt til at imødekomme.

Der er i den seneste tid oven i købet i visse tilfælde gennemført lejeforhøjelser indenfor de 3- eller 5-årige uopsigelsesperioder under truslen om opsigelse til fraflytning ved periodens udløb. Den betryggelse, som bestemmelsen om uopsigeligheden skulle give lejerne, er med andre ord under den nuværende boligsituation ganske illusorisk.

Når man har ønsket at beskytte lejere af lejligheder udlejet før 1. september 1939 mod huslejeforhøjelse, synes der ikke at være nogen konsekvens i ikke at gennemføre det samme synspunkt for indehavere af lejligheder, der er opført efter dette tidspunkt. Tværtimod synes endog stærkere grunde at tale for en beskyttelse for disse lejerers vedkommende, fordi huslejen her ofte er meget høj og derfor stærkt tyngende for lejerne.

Dertil kommer, at en bestemmelse om indførelse af huslejestop også for de senere års byggeri under de nuværende forhold er langt mere påkrævet end i 1939, da bolig-manglen nu er betydelig større, end tilfældet var dengang.

Sålænge den ekstraordinære situation på

boligmarkedet eksisterer, d. v. s. så længe der ikke findes en tilstrækkelig reserve af ledige lejligheder, findes der ikke den frie konkurrence, der er forudsættningen for, at en fri prisdannelse kan eksistere uden at få uheldige virkninger overfor en af parterne. Som forholdene er nu, står udlejerne i en for stærk stilling overfor lejerne, og disse må derfor, hvad enten de bor i ældre eller nyere lejligheder, have samme krav på beskyttelse fra samfundsmagtens side.

Hensynet til udlejerne kan ikke tale imod en sådan ordning. En udstrækning af huslejestoppet til også at gælde det nyere byggeri vil ikke betyde noget større indgreb overfor udlejerne af de i årene 1939—1948 opførte lejligheder, end indgrebet i 1939 betød overfor udlejerne af lejligheder fra før 1. september 1939. Tværtimod er der tale om et mindre indgreb. De bygherrer, der har opført lejligheder i de senere år, har nemlig haft mulighed for på grund af den store efterspørgsel efter lejligheder fra først af at kunne beregne sig en leje, der giver en rimelig forrentning og i mange tilfælde formentlig en højere forrentning, end tilfældet er for mange lejligheder udlejet i tiden før 1. september 1939. En del af dem har desuden haft chance for at forhøje den oprindeligt fastsatte leje.

Som konsekvens af de her fremførte synspunkter omfatter lovforslagets regel, i § 75, stk. 1, hvorefter der som hovedregel ikke kan afsluttes nyt lejemål på vilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør, ethvert løbende lejemål uden hensyn til, hvornår dette er indgæet, og ethvert lejemål, der fremtidig bliver indgæet.

I regeringsforslaget til loven af 29. maj 1943 om ændringer i lejeloven var der i § 58 a optaget en bestemmelse om forbud mod at indgå overenskomster om lejeforhøjelse i bestående lejemål.

Efter motiverne til lovforslaget anså man det for nødvendigt at foreslå et sådant forbud indført, som det hed:

„dels for at sikre håndhævelsen af lovens almindelige princip — at fastholde det almindelige huslejeniveau —, dels fordi erfaringen har vist, at den hidtil bestående adgang til at afslutte frivillige overenskomster under lejemålets beståen åbner rig mulighed for omgæelser af lovens almindelige regler.“

Fra visse sider modsatte man sig imidlertid bestemmelsens gennemførelse, idet det anførtes, at ejeren ikke har noget tvangsmiddel over for den lejer, der ikke vil indgå på en forhøjelse, og at domstolene måtte