

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.] kunne tilsidesætte tilfælde af omgæelse. Lovgivningsmagten veg altså på det daværende tidspunkt tilbage for på det heromhandlede område at fravige formuerettens bærende princip om aftalefrihed.

Forudsætningen for at fravige dette princip er, at der ikke er balance i styrkeforholdet mellem de kontraherende parter, således at der er fare for, at en af dem, fordi han er væsentlig svagere end modparten, vil blive udnyttet af denne. Når lejeren er sikret mod opsigelse og lejeforhøjelse, må det imidlertid erkendes, at formodningen er for, at han ikke skulle kunne føle sin stilling truet ved en henvendelse fra udlejerens om forhøjelse af lejen, og at han i en forhandling herom skulle kunne møde denne på lige fod.

At han ikke på grund af ukendskab til den beskyttelse, som loven giver ham, går ind på en lejeforhøjelse, sikrer lejelovens § 58 g, hvorefter overenskomst herom kun er gyldig, såfremt udlejerens inden overenskomstens indgåelse skriftligt har gjort lejeren bekendt med, at denne som følge af den ham tillagte uopsigelighed ikke er retlig forpligtet til at indgå på overenskomsten.

Overenskomster om lejeforhøjelser er dog en sag, der ikke alene angår de implicerede parter, men også vedrører samfundet som helhed, idet forhøjelsen af huslejen påvirker pristallet og dermed får virkning for lønninger og prisniveau.

Den måde, hvorpå huslejerreguleringen er blevet gennemført under og efter den sidste krig, viser da også, at lovgivningsmagten har bestræbt sig for at fastholde huslejeniveauet fra tiden før krigens udbrud, men det kan ikke nægtes, at disse bestræbelser kan blive mere eller mindre undergravet, når parterne i bestående lejemål frit kan enes om en lejeforhøjelse.

Den stigning i huslejen, der har fundet sted 1940—47, må i nogen grad tilskrives de frivillige overenskomster, og selvom stigningen, når bortses fra forstæder og stationsbyer, må betegnes som forholdsvis beskeden, giver den dog et fingerpeg om, at huslejekontrollen ikke er fuldstændig effektiv, så længe ejer og lejer frit kan enes om at forhøje lejen.

De i udvalg I's betænkning side 24 nævnte tal for huslejeniveauets stigning siden 1939 er kun gennemsnitstal; da der imidlertid i mange lejemål — formentlig langt den overvejende del — ikke er foretaget nogen eller i hvert fald kun uvæsentlige forhøjelser siden 1939, er der ingen tvivl om, at der i visse lejemål er sket meget betydelige forhøjelser, og at disse langt fra altid har været

sagligt begrundede, men har haft deres oprindelse i et initiativ, som man må tage afstand fra, fordi det har til hensigt at modvirke eller direkte omgå det offentliges kontrol med huslejen og medfører, at det bliver rent vilkårligt og tilfældigt, hvilke lejemål der rammes af forhøjelser.

Huslejestoppets effektivitet er sikret ved, at lejerne ikke kan opsiges. Opsigelsesforbudet er imidlertid ikke absolut. Det brydes, som jeg har fremhævet, af lejelovens § 56, hvorefter opsigelse kan foretages i en række nærmere angivne tilfælde. En sådan undtagelsesregel er en nødvendig ventil, der sikrer, at det som hovedregel gældende forbud ikke hindrer rimelige og nyttige dispositioner over udlejede lejligheder og lokaler.

Det kan dog ikke fragås, at netop denne ventil er blevet benyttet til reguleringer af lejen. Ifølge lejelovens § 29 kan retten, såfremt en lejer opsiges af udlejerens til fraflytning og det skønnes, at opsigelsen er foranlediget ved eller står i forbindelse med forsøg fra udlejerens side på at opnå en leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, forkaste opsigelsens gyldighed. Denne bestemmelse yder dog ikke nogen garanti mod aktioner af denne art, idet det ingeni lunde er givet, at den lejeforhøjelse, der kræves for at undlade opsigelse i henhold til § 56, står i misforhold til det lejedes værdi.

Det erstatningsansvar, som udlejerens vil ifalde, såfremt det efter lejerens fraflytning viser sig, at han kun på skrømt har påberåbt sig lejelovens § 56, yder heller ikke nogen beskyttelse for lejeren.

For det første er det umuligt for ham på forhånd at vide, om opsigelsen savner reel begrundelse i de i § 56 omtalte forhold. Dette vil først fremgå af udlejerens dispositioner efter lejerens fraflytning.

For det andet vil som regel erstatningen intet betyde for lejeren i forhold til den kendsgerning, at han har mistet sin lejlighed eller sine lokaler.

I en forhandling mellem ejer og lejer om en „frivillig“ forhøjelse af lejen, hvor alternativet er en opsigelse i henhold til § 56, står lejeren derfor umådelig svagt, og der er grund til at mene, at mange overenskomster om lejeforhøjelser er udsprunget af sådanne forhandlinger.

De her anførte forhold er en af årsagerne til de lejeforhøjelser, der er sket, og der er ingen tvivl om, at lejerne i mangfoldige tilfælde ser sig nødsaget til at indgå på en lejeforhøjelse, som ikke ville blive anerkendt som rimelig begrundet, dersom overenskomsten skulle godkendes af det offentlige.

En bibeholdelse af adgangen til frivillige