

## [Ingvard Dahl.]

mål vedrørende udlejning af boligrum og lokaler til andre formål samlet, og loven bliver dermed lettere overskuelig for alle dem, der skal beskæftige sig med problemerne om udlejning — man kan næsten sige af hvad art nævnes kan.

Lovforslagets § 4 indeholder den bestemmelse, at ved indgåelse af et lejemål skal der oprettes skriftlig kontrakt. Denne bestemmelse må vel ses på baggrund af den anden bestemmelse, som paragraffen indeholder, nemlig om forbud mod indgåelse af frivillige overenskomst mellem ejer og lejer om ændringer i lejevilkårene. En sådan bestemmelse har ubetinget længe været tiltrængt, idet de frivillige overenskomster må betragtes som uheldige. Den udvikling, der her er foregået, tjener ikke det formål, som er huslejelovens, nemlig at fastholde lejeniveauet fra 1939.

I huslejekommissionen af 1946 var der også principiel enighed om afskaffelse af de frivillige overenskomster, idet det fra alle sider erkendtes, at dette forhold gav en skæv udvikling og i høj grad var årsag til, at der opstod uheldige forhold mellem ejer og lejer.

I lovforslagets kapitel II, som omhandler det lejedes overlevering til lejeren, er der forskellige småting, som vi mener man må se nærmere på i det udvalg, som jeg agter at foreslå lovforslaget henvist til. Men jeg gør dog straks opmærksom på, at den ret, som lejeren i henhold til § 17 får til at ophæve lejemålet, når der viser sig mangler ved det lejede, under normale forhold kan være en tilstrækkelig beskyttelse at give lejeren, men under de nuværende forhold må anses for ufyldstgørende, da forholdene jo har udviklet sig således, at en lejer, der har fået et lejemål i stand måske efter mange besværligheder, ikke tør ophæve dette, fordi der ikke er nogen særlig stor udsigt til, at han indenfor en rimelig tid kan sikre sig andre beboelsesrum end dem, han nu har været så heldig at sikre sig.

Det må derfor være en naturlig ændring, når det nu foreslås, at lejeren ikke behøver at ophæve lejemålet, men kan få erstatning for de konstaterede mangler f. eks. ved nedsettelse af lejeafgiften. Dette forhold tager da også forslaget hensyn til i sin § 19. Vi har den opfattelse, at det ville være rimeligt at gøre § 19 ufravigelig.

Kapitel III, som omhandler vedligeholdelse af det lejede, tror jeg det bliver nødvendigt at give en tilføjelse omhandlende de i ejendommen installerede maskiner. Jeg tænker her særlig på maskiner i vaske- og strygerum, idet jeg ved flere lejligheder har

bragt i erfaring, at ejeren ikke opfatter det som sin ufravigelige pligt at vedligeholde disse maskiner. Hvad angår §§ 23 og 24, må jeg anse det for principielt vigtigt og rigtigt, at vedligeholdelsen af det lejede påhviler ejeren, og at disse bestemmelser er ufravigelige.

Spørgsmålet om fastholdelsen af lejen har jo siden lovforslagets forelæggelse her i salen givet anledning til drøftelser, dels i organisationerne, dels i bladene. Jeg vil i den anledning gerne gøre nogle bemærkninger vedrørende ejendomsregnskaber. Der gøres i betænkningen gældende, at en ejendoms almindelige driftsudgifter skulle være steget med ca. 45 pct. Efter det kendskab, jeg har til enkelte ejendomsregnskaber, er det ikke min opfattelse, at man kan generalisere. Der er mange forskellige forhold, som kan påvirke en ejendoms driftsregnskab. Jeg skal således gøre opmærksom på, at for en ejendom, som i 1941 havde en lejeindtægt på ca. 33 400 kr., og som i 1947 havde en lejeindtægt på 35 400 kr., var udgiftssiden i 1941 17 400 kr., medens den i 1947 var 24 200 kr. Ejendommens overskud var i 1941 8 300 kr. og i 1947 5 800 kr. Dette regnskab viser en udgiftsstigning på ca. 39 pct. på det egentlige driftsregnskab.

På en anden jendom, hvor lejeindtægten i 1941 var 80 900 kr. og i 1947 81 200 kr., var udgiften i 1941 40 800 kr., medens den i 1947 var 60 500 kr. For denne ejendoms vedkommende var forholdet imidlertid dette, at den gav et driftsoverskud på ca. 14 500 kr. i 1941, men desuagtet var ejendommen, hvad man i daglig tale kalder for dårlig vedligeholdt. Året 1947 har givet et driftsunderskud på 3 500 kr. Det blev nødvendigt i 1944 at gennemføre en meget stor reparation, og det er denne reparationsudgift på ca. 120 000 kr., som er den egentlige årsag til ejendommens forholdsvis dårlige driftsresultat. Det kan dog ikke være således, at medens ejendommen giver overskud, har ejeren eneret til at disponere over disse beløb og lade ejendommen forfalde for derefter under ugunstige forhold at gennemføre en stor hovedreparation og opkræve udgifterne dertil hos lejerne.

Jeg kunne nævne mange andre eksempler af lignende karakter, men dem bliver der jo lejlighed til at fremdrage under de kommende drøftelser i udvalget.

Der er endelig også en anden side af ejendomsregnskabet, som det er nødvendigt at tage i betragtning, når der er tale om det egentlige økonomiske resultat for ejendomsbesidderne. For den første ejendoms vedkommende, som jeg nævnte, var formuen i 1941