

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]
gørelse nr. 347 af 3. september 1947 tidligst kan få virkning til 1. april 1950.

Lejerne af lejligheder eller lokaler, der ikke var eller havde været udlejet 1. september 1939, er som bekendt, når bortses fra visse uopsigelighedsperioder, ikke beskyttet mod opsigelse. Dette medfører, at disse lejere under den nuværende bolig-situation i en række tilfælde ved udløbet af de omtalte uopsigelighedsperioder ser sig nødsaget til at indgå på en lejeforhøjelse. Dersom det af mig fremsatte forslag til en ny lejelov bliver vedtaget i den form, hvori det er fremsat, vil også lejermål om boliger eller lokaler, der første gang er blevet udlejet efter 1. september 1939, blive omfattet af forbudet mod opsigelse. Da man imidlertid nu må regne med, at dette lovforslags skæbne ikke bliver afgjort før henimod udgangen af indeværende år, har jeg ment det nødvendigt, at der indføres en lovbestemmelse, der sikrer lejerne i de nyere ejendomme mod at blive boligløse.

I den allersidste tid er det forekommet, at en ejendomsadministrator har foretrukket at gennemføre en lejeforhøjelse ved udlejning til nye lejere i stedet for at opnå denne ved en frivillig overenskomst med de hidtidige lejere. Det er formentlig frygten for, at der i lejelovgivningen skal blive indført bestemmelser, der med tilbagevirkende kraft griber regulerende ind over for frivillige overenskomster om lejeforhøjelser, som har medført, at den pågældende ejendomsadministrator har foretrukket at gennemtvinge lejeforhøjelsen ved de omtalte fremgangsmåde.

Jeg har overvejet muligheden af at gennemføre en bestemmelse, hvorefter opsigelsen af de pågældende lejere, der skal fraflytte deres lejlighed den 1. april, bliver erklæret ugyldig, således at lejerne kan blive boende. Gennemførelsen af en sådan regel vil imidlertid skabe en ny konflikt, idet den kommer til at gå ud over de nye lejere, der i tillid til, at lejlighederne bliver ledige den 1. april, har indgået aftale om overtagelse af de pågældende lejligheder fra den nævnte dato.

Disse lejere kan, så vidt jeg kan se, deles i tre kategorier:

Nogle af dem kan være boligløse, der nu endelig ser en chance for at få selvstændig lejlighed. I forhold til dem ville det vel ikke være urimeligt at løse konflikten på den måde, at de nuværende lejere bliver boende. Over for de nye lejere vil denne løsning kunne forsvares med, at gennemførelse af den aftale, hvorved de har sikret

sig en bolig, betyder, at andre bliver boligløse.

Den anden kategori er lejere, der vel har en bolig i øjeblikket, men som netop selv er blevet sagt op til 1. april og derfor har lejet en af de lejligheder, der ligeledes er blevet ledige i kraft af opsigelser fra ejers side. Overfor dem vil man uden vanskelighed kunne forsvare ordningen, idet de selv kommer til at nyde godt af bestemmelsen, der jo også giver dem ret til at blive boende i deres hidtidige lejlighed.

Men der er en tredje kategori, og i forhold til denne synes konflikten fuldstændig uløselig. Det er de lejere, der i tillid til den aftale, de har truffet om nyt lejermål, har opsagt deres nuværende lejermål. De vil, hvis reglen bliver gennemført, pludselig komme til at sidde mellem to stole. De bliver nu pludselig kastet ud i boligøden, hvis man giver de nuværende lejere af de pågældende lejligheder ret til at blive boende.

Jeg har derfor opgivet tanken om at sætte en stopper for den overordentlig utiltalende fremgangsmåde, som den omtalte ejendomsadministrator har anvendt, men for at forebygge gentagelser stiller jeg forslag om, at der i loven indsættes en bestemmelse, hvorefter opsigelse, der af udlejer måtte være indgivet inden lovens ikrafttræden, bliver uden virkning. Lejeren skal dog inden 2 uger, efter at loven er trådt i kraft, overfor udlejer fremsætte skriftligt krav om lejermålets fortsættelse. Sådant krav skal dog ikke kunne fremsættes, såfremt udlejer kan godtgøre, at boligen eller lokalet var genudlejet den 25. marts i år.

Gennemførelsen af dette forslag betyder, at dersom andre har betrådt den samme vej som den omtalte ejendomsadministrator, vil de komme til kort, hvis der ikke den 25. marts er indgået ny lejeaftale. Dette vil naturligvis være tilfældet for alle de opsigelser, der træder i kraft den 1. april, men det er jo ikke udelukket, at der er afgivet en række opsigelser til en senere dato, uden at der endnu er foretaget genudlejning, og i disse tilfælde vil lejerens kunne reddes ved den omtalte bestemmelse.

Der er et problem i forbindelse med gennemførelsen af reglen om, at virkningen af opsigelser udskydes til 1. april 1950, som jeg gerne vil berøre. Det er spørgsmålet om, hvorledes det går med opsigelsesperioderne. Modtager lejerens en opsigelse med virkning til 1. april 1950, men denne opsigelse ikke bliver effektueret, fra hvilket tidspunkt skal da hans uopsigelighedsperio-