

### [Thestrup.]

Det punkt, der i almindelighed står som det vigtigste for såvel lejer som ejer, er spørgsmålet om en lejeforhøjelse. Jeg har under forslagetets behandling i sidste samling udtalt mig herom og skal kun tilføje følgende.

Det argument, der fra den højtærede boligministers side dengang blev anvendt for ikke at gå med til en lejeforhøjelse efter de linier, som boligministeriets embedsmandsudvalg havde skitseret, var det, at et prisfald kunne ventes. Vi kan vist være enige om, at der ikke nu er udsigt til et sådant prisfald, og at det derfor vil være nødvendigt at tillade en forhøjelse af huslejen, og derom har der også, i alt fald da så nogenlunde, været enighed mellem grundejerforeningernes og lejerforeningernes repræsentanter.

Derimod har der ikke været enighed om størrelsen af forhøjelsen eller om principperne, hvorefter den skal udregnes. I normalkontraktudvalget er lejerforeningernes og grundejerforeningernes synspunkter trukket skarpt op. Jeg skal ikke kommentere de to synspunkter, men kun sige, at det grundlag eller den måde, hvorpå opgørelsen skal ske, ikke må være for indviklet, i alt fald ikke så indviklet, at det vil være i årevis at få den udregnet og godkendt. Efter min opfattelse må vi søge at nå frem til noget, der er klart og let håndterligt, bl. a. også af den grund, at der så vil blive de færreste konflikter mellem lejere og ejere.

Når man betragter restriktionerne i huslejeforholdet eller indgrebene i kontraktfriheden på dette område som værende af midlertidig karakter, er det en selvfølge, at huslejen i 1939 må være det grundlag, hvorfra man skal gå ud ved beregningen af en lejeforhøjelse, men naturligvis således at urimeligheder i den ene eller anden retning kan rettes. Huslejen i 1939 var nemlig den, der var fastsat på kontraktfrihedens grundlag, inden det offentliges indgreb begyndte. Hvis man er af den anskuelse, at det er målet at vende tilbage til kontraktfriheden, vil det også være ganske urimeligt at gå over til helt nye principper for beregning af husleje-forhøjelser nu. Overgangen til sådanne nye principper vil efter min opfattelse kun være forklarlig, såfremt man tilsigter væsentlige ændringer i selve huslejeforholdet, f. eks. en begyndende socialisering.

Man var i normalkontraktudvalget nået langt hen imod enighed vedrørende anvendelsen af en bestemt del af lejen til den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne. Det forekommer mig nødvendigt, når vi skal

drøfte lejeforhøjelse, at vi er opmærksomme på, at der må være et rimeligt forhold mellem det vedligeholdelsesbeløb, der hensættes, og den lejeforhøjelse, der skal tillades.

Boligministeriets embedsmandsudvalg kom i sin tid til det resultat, at for ejendomme med typisk finansiering og med et typisk forhold mellem ejendommens skyldværdi og lejeindtægt, og hvor der ikke siden 1939 er sket lejeforhøjelser ved frivillige overenskomster, viser de konstaterede bevægelser i driftsomkostningerne, at lejen for at give dækning for stigningen til og med 1946 i de samlede driftsomkostninger skal forhøjes med 7 pct., hvis man regner med 1 pct. nedgang i afkastningen af egenkapitalen, men med ca. 10 pct., hvis man tillader uforandret afkastning af egenkapitalen. Efter min opfattelse har denne udregning betydning som en grænse, hvorunder man ikke kan gå, og jeg tror, det ville have interesse at få denne beregning ført à jour.

Jeg vil atter denne gang fremhæve, at der er eet sted, hvor det er rimeligt at søge en lempelse i opsigelsesreglerne, nemlig med hensyn til de tofamilieshuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed. Der foreligger her stærkere grunde til at tillade en videregående opsigelsesret end i de større ejendomme. Vi søgte i folketingsudvalget at finde frem til en lempelse af opsigelsesreglerne for disse ejendomme, men den regel, vi fik formet, har ikke haft nogen videre virkning. Det er magtpåliggende nu at få formet en regel, der virkelig tillader en løsning af de bånd, der mange steder er blevet utålelige, naturligvis uden at hensynet til lejerne de pågældende steder tilsidesættes.

Folketingsudvalget modtog fra Byggesocietetet en henvendelse, som vi alle i udvalget påhørte med den største interesse. Det udtaltes bl. a. heri — hvis jeg må have lov at citere —:

„Byggesocietetet er af den opfattelse, at det ville være formålstjenligt i forbindelse med huslejelovgivningen også at overveje ændringer i boligstøttelovgivningen, idet begge disse lovkomplekser danner vigtige forudsætninger for byggevirksomhedens omfang og sundhed. Det offentlige har hidtil lagt sådanne bånd på den private byggevirksomhed som vilkår for offentlig støtte, at man tvang den private byggevirksomhed til at bygge uden offentlig støtte, således som det i vid udstrækning er sket i de senere år, med det resultat, at lejeniveauet for størstedelen af nybyggeriet hæves op til det niveau, som betinges af de nuværende faktiske byggeomkostninger. Under disse