

**[Ingvard Dahl.]**

Det er altså ikke på dette område, det har været nødvendigt at bøje afvigende opfattelser imod hinanden, men når spørgsmålet om lejens regulering har været til drøftelse, da har opfattelserne tidligere været uhyre afvigende, ikke alene for beløbenes vedkommende, men i endnu højere grad hvad angår de linier, der skulle følges ved en eventuel lejeregulering. Medens man fra grundejernes og også fra anden side har ønsket en generel lejeforhøjelse udmålt i procenter på grundlag af den leje, der betales i 1939, så stod lejerne — og jeg vil gerne føje til, at det gjorde også vort parti — fast på, at et lovforslag, der indeholdt en generel lejeforhøjelse, ikke kunne forvente tilslutning.

Der har i tidens løb været mange forslag fremme for at løse dette problem. Jeg erindrers således, at vi i 1948—49 blev stillet overfor et forslag, hvorefter 1939-lejen skulle reguleres med ialt 9 pct. i løbet af en 3-årig periode, således at en forhøjelse på 3 pct. indførtes hvert af de 3 år; men disse procenter skulle være generelle, og når det var tilfældet, kunne vi fra vor side ikke medvirke til forslaget gennemførelse.

De paragraffer, der særlig omhandler denne side af forliget, er §§ 77, 78 og 85. Der findes heri ikke nogen generel forhøjelse af huslejen, men der er skelnet mellem den lejeforhøjelse, der skal ydes, når der er tale om ejendommens almindelige administrationsudgifter — her tænker jeg udover de almindelige kontorarbejder også på renholdelsen — og den almindelige udvendige reparation i henhold til § 77. Derimod fremgår det, måske lidt indirekte, af bemærkningerne til § 78, at stigningen i huslejen, altså indtil de 7 pct., kun kan komme til anvendelse, når udlejereren har pligt til at sørge for såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse.

Efter § 77 skal forhøjelsen andrage indtil 5 pct., for centralopvarmede ejendomme indtil 6 pct., men denne bestemmelse gælder dog ikke i alle tilfælde. For ejendomme, der er opført før 1890, gælder det i henhold til § 77, stk. 3, at kravet om lejeforhøjelse overfor lejerne kun kan fremsættes, for så vidt lejen i 1939 for den enkelte lejlighed var over 800 kr. og nævnets godkendelse af kravets fremsættelse foreligger. Efter samme paragraf, stk. 5, er udlejereren forpligtet til samtidig overfor de lejere i ejendommen, hvis leje han ønsker forhøjet, at fremsætte kravet og fremsætte det skriftligt, ligesom han har pligt til overfor lejerne at angive den krævede lejeforhøjelses størrelse og

dennes beregning. Af stk. 6 fremgår det, at kun forudsat, at de tre femtedele af lejerne kan tiltræde den ønskede forhøjelse, vil kravet være at godkende.

Gennem de her nævnte bestemmelser er der sat en stopper for den af nogle udlejere anvendte fremgangsmåde: at opsøge lejerne enkeltvis og få den enkelte lejer til mere eller mindre frivilligt at gå med til en ønsket lejeforhøjelse. Det er en fremgangsmåde, der i høj grad har været anvendt ved de frivillige overenskomsters indgåelse. Men ved den forhøjelse, der her er tale om, altså på indtil 5 pct., er der åbnet mulighed for lejerne for indenfor de fastsatte 3 uger at drøfte, om vilkårene i ejendommen er af en sådan beskaffenhed, at ønsket om lejeforhøjelse bør imødekommes, eller om ejendommen, f. eks. ved en meget slet udvendig vedligeholdelse eller en meget mangelfuld renholdelse eller andre forhold ejendommen vedrørende, er af en sådan karakter, at lejerne finder det formålstjenligt, at de kommende huslejenævnt træffer afgørelse i spørgsmålet. På den anden side indeholder forslaget den bestemmelse, at en minoritet under to femtedele ikke kan modsætte sig forhøjelsens ikrafttræden.

Efter min opfattelse vil der ved en fornuftig forhandling mellem ejere og lejere i de aller fleste tilfælde kunne opnås forlig uden nævnets medvirken, og da vi må mene, at det kommende nævnets arbejde særlig vedrørende § 78 vil få et anseligt omfang, har det for udvalget været af stor betydning at nå frem til en affattelse af loven, der forhindrede, at nævnens arbejde på andre områder blev af et sådant omfang, at rammerne for arbejdet i virkeligheden blev sprængt. Løvrigt tillægger jeg denne nydannelse med hensyn til forhandling mellem ejer og lejer meget stor betydning. Jeg har tro på, at hvor den fornuftige ejer møder fornuftige lejere — og således er det heldigvis i de aller fleste tilfælde —, vil der normalt kunne opnås enighed mellem de to parter.

Den her muliggjorte fremgangsmåde kan ikke være nogen overraskelse for nogen af parterne, idet der allerede engang i 30'erne på foranledning af Københavns Grundejerforening blev indledt forhandlinger med Københavns Huslejerforening, gående ud på, at man frivilligt skulle træffe aftale om visse forhandlingsregler mellem ejere og lejere. Det var grundejerforeningens daværende formand, nu afdøde hr. Snog-Christensen, som tog initiativet til disse forhandlinger på begyndelse, og det er mit