

3. Tilfredsstillende forhold på boligmarkedet kan imidlertid ikke tilvejebringes alene gennem foranstaltninger vedrørende nybyggeriet, men forudsætter tillige en *rational huslejepolitik, forsåvidt angår den ældre boligmasse*.

Huslejestoppet har bevirket, at lejen i førkrigslejligheder ikke har kunnet tilpasse sig de stigninger, der er indtrådt i ejendommenes driftsudgifter som følge af stigningerne i prisniveauet. Dette forhold har medført, at udlejningsejendommenes vedligeholdelsestilstand er gået stærkt tilbage. Såvel vedligeholdelsen af selve ejendommene (den såkaldte „udvendige vedligeholdelse“) som af lejlighederne (den såkaldte „indvendige vedligeholdelse“) har været utilstrækkelig, hvilket ikke blot har været uheldigt for ejerne, men også for lejerne, idet disses boligforhold derved er blevet forringet, ligesom den „indvendige vedligeholdelse“ i stigende grad har måttet udføres af lejerne uanset kontraktens bestemmelser, hvis lejerne ønskede at bo i en nogenlunde vel vedligeholdt lejlighed. Endvidere er det ud fra en samfundsmæssig betragtning uheldigt, at den ældre boligmasse på denne måde forringes.

Ud over de nævnte uheldige virkninger med hensyn til ejendommenes tilstand har huslejestoppet tillige medført en række uheldige virkninger på boligmarkedet, som må antages at ville blive forstærket i den kommende tid, såfremt huslejestoppet bibeholdes uændret. Disse uheldige virkninger skyldes den forskel, der er opstået i lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme som følge af udviklingen siden 1939. Denne spænding i lejeniveauerne medfører, at det ikke vil være muligt at genopbygge en boligreserve, som er en forudsætning for at opnå en bedre bevægelighed på boligmarkedet. Byggeriet må befrygtes at ville stagnere, når der begynder at vise sig lejeledighed, fordi denne hovedsagelig vil falde på nybyggeriet. Endvidere er huslejeforskellen årsag til en dårligere udnyttelse af boligmassen, idet personer med større lejligheder i ældre ejendomme ikke — som under normale forhold — vil opgive disse, når deres husstand mindskes. Følgen heraf har været, at der i dag bor flere beboere pr. lejlighed i de små lejligheder og færre i de store end før krigen. Endelig medfører lejeforskellen en unormal bolig efterspørgsel efter de ældre lejligheder og føles som uretfærdig af de lejere, der er henvist til at leje i det nye byggeri, og som der må betale en langt større husleje end familier i førkrigslejligheder. Dette sidste forhold forstærkes i øvrigt ved pristalsreguleringen af arbejds lønnen, som medfører, at lejerne i førkrigslejligheder får mere end fuld kompensation for lejestigningen, medens lønmodtagerne i de nye lejligheder ikke får fuld dækning.

Det er regeringens opfattelse, at den herskende knaphed på boliger og nødvendigheden af en rimelig beskyttelse af lejerne i endnu en del år fremover gør en opretholdelse af huslejestoppet påkrævet, men at de anførte forhold dog må tillægges en betydelig vægt. Regeringen finder det derfor nødvendigt at foreslå en revision af huslejestoppet, således at der kan skabes de fornødne forudsætninger for en forbedret vedligeholdelse af de ældre ejendomme og for en større bevægelighed på boligmarkedet.

En forudsætning for denne sidste virkning vil det være, at lejeniveauet i den ældre boligmasse bringes i rimeligt forhold til nybyggeriets lejeniveau i 1950. Foretagne undersøgelser viser, at det gennemsnitlige lejeniveau for førkrigslejligheder er steget med ca. 15 pct. Vil man skabe en rimelig balance, må det nuværende gennemsnitlige lejeniveau i den ældre boligmasse herefter forhøjes med yderligere 15 pct. i forhold til lejen i 1939.

For en beboelseslejlighed fra før krigen vil en forhøjelse af den anførte størrelse betyde følgende: Gennemsnitslejen for en 3 værelses lejlighed udgjorde i 1940 660 kr. årlig. Forudsættes denne leje forhøjet med 15 pct. eller med omtrent 100 kr., udgør den i dag 760 kr. årlig. En forhøjelse med yderligere 15 pct. svarende til yderligere knap 100 kr. vil bringe lejen op på ialt ca. 860 kr. årlig.

Den nødvendige tilpasning af lejen for erhvervs- og forretningslokaler i de ældre ejendomme forudsætter dog en større forhøjelse. Dette hænger sammen med, at der ikke i nybyggeriet ydes støtte til nedbringelse af lejen for sådanne lokaler, og at der derfor ikke kan regnes med et fremtidigt lejeniveau for lejemål af denne art svarende til niveauet i 1950. Vil man tilvejebringe et rimeligt forhold mellem lejeniveauerne for erhvervs- og forretningslokaler, må det gennemsnitlige lejeniveau for disse lokaler i de ældre ejendomme forhøjes med ca. 20 pct. mere end lejen for boligerne.

For at gøre gennemførelsen af forhøjelsen af lejen for boliger og erhvervs- og forretningslokaler så lempelig som muligt foreslås den gennemførte etapevis i løbet af 6 år. I forhøjelsen må fragå alle hidtil gennemførte forhøjelser, der ikke modsvarer forbedringer, øget brugsret eller hidrører fra lovligt pålignede skatte- og afgiftsforhøjelser. Endvidere er det regeringens opfattelse, at der efter gennemførelse af adgangen til sådanne forhøjelser ikke længere er grundlag for at opretholde adgangen til at forhøje lejen i bestående lejemål ved frivillig overenskomst mellem parterne. Denne adgang giver en uheldig mulighed for omgåelse af huslejestoppet og rummer en fare for, at bestræbelserne for at