

træffer anden aftale, virkning fra den 1. april 1959.

Stk. 2. Lovens gyldighed ophører med udgangen af marts måned 1964, for så vidt den enkelte bestemmelse ikke ifølge sit indhold måtte have en længere gyldighedstid.

Stk. 3. Lovens bestemmelser finder, for så vidt andet ikke udtrykkeligt er fastsat, tillige anvendelse på lejeaftaler, der er indgået inden dens ikrafttræden.

Stk. 4. Denne lov gælder ikke for Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Indledende bemærkninger.

Ved § 161 i lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 116 af 15. april 1955 og lov nr. 52 af 5. marts 1958 om ændring i lov om leje, er det bestemt, at loven, hvis gyldighed udløber med udgangen af marts måned 1959, skal optages til revision inden nævnte tidspunkt.

Nærværende forslag til lov om leje indeholder forslag til den lovgivning, der efter regeringens opfattelse bør afløse den gældende lejelov ved dennes udløb. Forslaget omfatter en revision af såvel de almindelige bestemmelser til regulering af retsforholdet mellem ejere og lejere som af de ekstraordinære regler om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser m. v. (det såkaldte huslejestop) og det offentliges direkte kontrol med udlejningsforholdene.

Til belysning af forslagens bestemmelser har man fundet det rigtigt — forinden der foretages en nærmere gennemgang af de enkelte paragraffer — at give en oversigt over huslejeudviklingen og dennes virkninger på boligmarkedet samt en redegørelse for forslagens hovedpunkter.

I. Lejeudviklingen og dens virkninger.

a. Huslejestoppets indflydelse.

Bestemmelserne om huslejestop, der har været gældende siden den anden verdenskrigs udbrud i 1939, har bevirket, at lejen i *førkrigslejligheder i private og kommunale udlejningsejendomme* ikke længere har kunnet tilpasse sig de stigninger, der er indtrådt i ejendommenes driftsudgifter som følge af stigningerne i prisniveauet, og at der er opstået en betydelig forskel mellem lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme. Huslejestoppets indvirkning på huslejeudviklingen har dog været forskellig i de forskellige områder af landet. Stigningen i huslejen i den ældre boligmasse har været mindst i hovedstaden og de større byer, medens stigningen — bl. a. under indflydelse af stigningerne i amtsbeskatningen — har været ret betydelig i forstadsbebyggelser

og andre bymæssige områder. Efter de i 1951 og 1955 foretagne lempelser i huslejestoppet og de i 1955 gennemførte skatteforhøjelser må det antages, at lejen i førkrigslejligheder i hovedstaden og købstæderne nu gennemsnitligt ligger henholdsvis på ca. 30 pct. og 35-40 pct. over lejen i 1939, medens stigningen i forstadsbebyggelser og andre bymæssige områder må anslås til 40-60 pct. I sociale boligforetagender, hvor lejen kan forhøjes uanset huslejestoppet, har forhøjelsen af lejen for lejligheder fra før 1940 været af meget varierende størrelse, men i over halvdelen af disse lejligheder har forhøjelserne oversteget 30 pct. af 1939-lejen, og forhøjelser på 40-50 pct. har ikke været ualmindelige.

Den omkostningsbestemte leje i nybyggeriet — d. v. s. lejen uden fradrag af subventioner — må antages at være omtrent tredoblet siden 1939.

Gennemsnitslejen for en 3 værelses førkrigslejlighed udgjorde i 1940 660 kr. årlig. Forudsættes denne leje forhøjet med 35 pct. eller 230 kr., udgør den således i dag knap 900 kr. årlig. For nybyggeriets vedkommende androg den omkostningsbestemte leje i 1939 15-20 kr. pr. m², medens den i dag ligger på ca. 40-50 kr. pr. m².

Den stedfundne udvikling har haft en række uheldige virkninger. Følgen af, at lejen i de ældre lejligheder i private ejendomme ikke har kunnet tilpasse sig stigningerne i driftsudgifterne, har således bl. a. været, at *ejendommenes vedligeholdelsestilstand er blevet forringet*.

Endvidere har den opståede forskel i lejeniveauerne for ældre og nyere ejendomme medført, at det *ikke vil være muligt at opbygge 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 som følge af den ulige konkurrence mellem ældre og nye lejligheder hovedsagelig vil *falde på nybyggeriet*. Den usikkerhed, dette indebærer for bygherrerne, påvirker foretagsomheden i