

belysning, kan den samlede udgift ansættes til 2 390 kr., svarende til en huslejerelation på 26,7 pct.

Ved de anførte beregninger er der såvel i 1939 som i 1957 regnet med en lejlighed på 60 m<sup>2</sup> etageareal svarende til størrelsen på en normal 2 værelser lejlighed. Denne lejlighedsstørrelse var almindelig i nybyggeriet før krigen, medens den typiske gennemsnitslejlighed i de senere års nybyggeri omfatter 2½ værelse på 75 m<sup>2</sup> etageareal. Beregnes den pågældende arbejders huslejerelation for en sådan større lejlighed, må huslejen i 1957 med den gældende subsidieordning ansættes til 2 100 kr., og huslejerelationen bliver da 23,5 pct. Medtages udgiften til brændsel og belysning, bliver relationen 30,1 pct. Til en lejlighed på 2½ værelse i socialt byggeri kan der for familier med 3 børn — og efter kommunalbestyrelsens bestemmelse også til familier med 2 børn — ydes huslejetilskud. Såfremt den nævnte arbejder har 3 børn, vil huslejen i lejligheden fra 1957 gennem huslejetilskud, der udgør 35 pct. eller 735 kr., blive nedbragt til 1 365 kr. Da skatten for familien før fradrag af børnetilskud vil andrage ca. 1 300 kr., vil den disponible indkomst udgøre ca. 9 400 kr. og huslejerelationen ca. 15 pct. Medtages udgiften til brændsel og belysning, bliver relationen ca. 21 pct.

Sætter man den pågældende ufaglærte arbejders indtægt i forhold til huslejen i en gennemsnitslejlighed fra før krigen, som udgjorde 420 kr., var huslejerelationen — såfremt han ikke havde børn — i 1939 13,5 pct., og hvis man medtog udgifter til brændsel og belysning 19,5 pct.

I 1957 var gennemsnitslejen for den samme lejlighed 580 kr. og huslejerelationen følgelig kun 6,5 pct. Medtoges udgiften til brændsel og belysning, var relationen 13,1 pct.

I hovedstaden har huslejerelationen ændret sig på nogenlunde tilsvarende måde.

Forholdet mellem indkomst og husleje har således i tiden fra 1940 til 1957 udviklet sig således, at den andel af en families skattepligtige indtægt, der medgår til betaling af husleje, brændsel og belysning, i det anførte tidsrum er faldet med ca. en trediedel, såfremt familien bor i en gennemsnitslejlighed fra før 1940. For en familie med bolig i en nyopført lejlighed i socialt byggeri, var den andel, der måtte betales i 1957 for en sådan lejlighed lidt mindre end for en tilsvarende lejlighed i 1940 og i tilfælde, hvor der ydes huslejetilskud, adskilligt mindre.

## II. Forslagets hovedpunkter.

For at fjerne de nævnte uheldige virkninger af den hidtidige udvikling og opnå tilfredsstillende

forhold på boligmarkedet vil det efter regeringens opfattelse være nødvendigt at tilstræbe en tilpasning mellem huslejeniveauerne.

Regeringen er af den opfattelse, at tilpasningen mellem huslejeniveauerne i den ældre boligmasse må ske gradvis og i øvrigt tilrettelægges på en sådan måde, at uheldige sociale konsekvenser af tilpasningen søges undgået. Det må herved sikres, at de som følge af tilpasningen nødvendige stigninger af huslejerne ikke bliver større end påkrævet for at opnå tilpasning, og at tilpasningen sker under tilbørlig hensyntagen til forskellen i lejlighedernes udstyr, kvalitet, beliggenhed o. s. v. Regeringen lægger endvidere vægt på, at der i forbindelse med tilpasningen tilvejebringes en forbedring af vedligeholdelsestilstanden i de ældre ejendomme.

Da tilpasningen vil medføre forøgede huslejudgifter for lejerne, må tilpasningen efter regeringens opfattelse forudsætte, at der samtidig tilvejebringes en revision af de hidtidige regler om huslejetilskud til børnerige familier, således at adgangen til huslejetilskud udvides til at gælde også for lejligheder i den ældre boligmasse, hvorved de vanskeligheder, tilpasningen vil medføre for disse familiers levevilkår, kan afbødes. Der henvises herom nærmere til de foreslåede huslejetilskudsbestemmelser i forslaget til lov om boligbyggeri. Endvidere bør den del af huslejestigningen, som ikke medgår til forbedring af ejendommens vedligeholdelsestilstand m. v. og til en rimelig afkastning af grundejernes egenkapital i ejendommene, tilfalde det offentlige gennem en forøgelse af den kommunale grund- og ejendomsskyld og anvendes som kompensation for lejeforhøjelserne, dels gennem de foran omhandlede huslejetilskud, dels i form af støtte til forbedring af boligforholdene i ældre ejendomme og øget støtte til byggeri for mindstbemidlede, dels ved skattelettelser for den svageste stillede del af befolkningen. Der henvises om disse foranståltninger til forslaget til lov om boligbyggeri og det af indenrigsministeren samtidig fremsatte forslag til lov om ekstraordinær grundskyld og ejendomsskyld til kommunen.

Hovedpunkterne i nærværende lovforslag er i overensstemmelse med det foran anførte følgende:

1. Lovforslaget er delt op i 4 afsnit, og indholdet af disse afsnit er kort gengivet:

### Første afsnit: Almindelige bestemmelser om leje.

Dette afsnit rummer i alt væsentligt de almindelige privatretlige bestemmelser om forholdet mellem ejer og lejer. Bestemmelserne svarer i hovedsagen til de regler, der har været gældende siden lejeloven