

### Bemærkninger til lovforslaget.

Ved lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje blev der på baggrund af den bedrede boligsituation i de mindre kommuner påbegyndt en afvikling af de ekstraordinære bestemmelser om leje, boliganvisning og sammenlægning af lejligheder m. v. i disse kommuner. Denne afvikling er fortsat ved lovændringer i 1962, 1964 og 1965. Bestemmelserne om indskrænkninger i adgangen til huslejeforhøjelser — det såkaldte huslejestop — gælder nu i ca. 200 kommuner, boliganvisningsreglerne er i kraft i ca. 50 kommuner, medens reglerne om sammenlægning af lejligheder m. v. er gældende i ca. 325 kommuner, og der i 11 kommuner er indført lemper i det almindelige opsigelsesforbud.

Den nævnte udvikling i retning af boligforholdenes normalisering vil blive fremmet ved de boligpolitiske foranstaltninger, som gennemføres i henhold til aftalerne af 18. januar 1966 mellem socialdemokratiet, venstre, det konservative folkeparti og det radikale venstre med henblik på at tilvejebringe en rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter boliger, således at der skabes en passende boligreserve og derved gives boligsøgende muligheder for at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig.

Da lejelovgivningens ekstraordinære bestemmelser således må påregnes overflødiggjort i et stigende antal kommuner i de kommende år, foreslås lejelovgivningen af praktiske grunde opdelt i to love, hvoraf den ene indeholder de almindelige privatretlige regler til sikring af rimelige kontraktlige forhold mellem ejer og lejer, mens den anden indeholder de ekstraordinære bestemmelser om leje, boliganvisning og sikring af den eksisterende boligmasses anvendelse, som mangelen på boliger har nødvendiggjort. Der henvises om de almindelige lejelovsbestemmelser til det samtidig fremsatte forslag til lov om leje.

Nærværende forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene indeholder de i den gældende lejelov indeholdte midlertidige bestemmelser om leje, opsigelsesforbud, boliganvisning og sammenlægning af lejligheder m. v. Bestemmelserne er dog på en række punkter ændret væsentligt.

Ændringerne tager dels sigte på at gennemføre den normalisering af huslejen i den ældre boligmasse, der i henhold til de nævnte boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966 forudsættes iværksat over en 8-årig periode fra 1. april 1967, dels at ændre

lovens straffebestemmelser m. v. i overensstemmelse med en indstilling fra justitsministeriets udvalg af 18. november 1965 vedrørende foranstaltninger til hindring af udnyttelse af boligmangelen, jfr. udvalgets betænkning I (nr. 409/1966).

Hovedpunkterne i forslaget er navnlig følgende:

#### 1. Lejerbeskyttelsen.

For at understrege, at den tilstræbte normalisering af boligmarkedet skal ske under størst mulig hensyntagen til lejerne, er den gældende lejerbeskyttelse mod opsigelse — det såkaldte opsigelsesforbud — foreslået opretholdt i det hidtidige omfang, indtil en tilstrækkelig boligreserve er tilvejebragt. Først når boligsituationen har udviklet sig sådan, at der i kommunen findes en passende boligreserve i form af ledige ældre og nyere lejligheder til at sikre den enkelte boligsøgende rimelig mulighed for at skaffe sig en efter hans økonomi og familieforhold passende bolig, kan kommunalbestyrelsen beslutte at lempe opsigelsesforbudet, jfr. nærmere bemærkningerne til forslagets §§ 1-3.

#### 2. Normalisering af huslejen i den ældre boligmasse.

Forudsætningen for normaliseringen af lejen i den ældre boligmasse tilvejebringes gennem den vurdering af lejligheder og lokaler, der skal foretages i henhold til det under 14. april 1966 fremsatte forslag til lov om lejevurdering. Der henvises herom til dette lovforslag og dets bemærkninger.

Efter nærværende lovforslag kan forskellen mellem den ved vurderingen konstaterede lejeværdi og den gældende leje af udlejer kræves udlignet over en 8-årig periode fra 1. april 1967 med lige store årlige andele. De årlige andele kan dog udgøre 120 kr., indtil forskellen er udlignet. I beboelseslejemål kan den årlige lejeforhøjelse efter disse regler ikke overstige 600 kr.

For at undgå, at normaliseringen skal medføre uheldige sociale følger for lejere med lave indtægter, forudsættes gennemført en boligsikringsordning. Af forhøjelserne skal halvdelen bindes, jfr. nærmere herom nedenfor i punkt 3, og for at sikre, at lejlighedernes og ejendommenes vedligeholdelsestilstand forbedres i forbindelse med den øgede leje, foreslås en fjerdedel af forhøjelserne reserveret til vedligeholdelse. Der henvises herom til § 32 i forslag til lov om leje og til § 15 i nærværende lovforslag.