

### [Indenrigsministeren.]

Paa Foranledning af Indenrigsministeriet har Københavns statistiske Kontor foretaget en Undersøgelse af to Distrikter her i Hovedstaden til Bedømmelse af, hvilken Lejestigning der kan ventes, dersom Huslejeloven med eet Slag ophører for de Lejligheder, der ikke siden 1931 har været Genstand for Lejestigning. Hovedresultatet af denne Undersøgelse kan angives saaledes, at for de Lejligheder, der har været underkastet Lejerskifte siden 1931, er der i den forløbne Periode foregaaet en Lejestigning paa gennemsnitlig mellem 9 og 10 pCt. Da man utvivlsomt er berettiget til at forudsætte, at Huslejelovens Bortfald vil medføre i Løbet af i hvert Tilfælde et kortere Tidsrum, at de øvrige Lejligheder underkastes en lignende Huslejestigning som den, der allerede har fundet Sted for de frigivne Lejligheders Vedkommende, maa man herefter komme til det Resultat, at Huslejelovens Bortfald vil medføre i Løbet af et kortere Tidsrum en samlet Huslejestigning for de ca. 125 000 Beboelseslejligheder paa ca. 5 Mill. Kr. aarlig. Hertil kommer yderligere Stigningen for Forretningslokaler fra det Tidspunkt, da Bestemmelserne angaaende disse falder bort. Noget bestemt Tal har man ikke her, men man regner sikkert ikke forkert, naaar man gaar ud fra, at der ved Huslejelovens Bortfald paa dette Omraade vil finde en Lejestigning Sted, der kan udtrykkes i Millionbeløb for disse 4 Kommuner. Huslejelovens Bortfald vil da i det hele taget kunne regnes at medføre en aarlig Huslejestigning i de 4 Kommuner paa ca. 10 Mill. Kr.

Det Lovforslag, der her foreligger, er bygget paa den bestemte Opfattelse, at der ikke i Øjeblikket foreligger nogen Begrundelse for en saadan almindelig Huslejestigning, og at den derfor i sine Virkninger i øvrigt, baade økonomisk og erhvervs-mæssigt, vil være samfundsskadelig. I Henhold hertil foreslaas det, at Lejere i de 4 Kommuner af 5 Værelers Lejligheder og derunder samt af Forretningslokaler, alt i de før 1918 opførte Ejendomme, skal have Ret til at fortsætte de ved Lovens Ikrafttræden gældende Lejemaal uforandret indtil Oktober Flyttedag 1936, idet der dog fortsat skal være Adgang til Opsigelse i alle de Tilfælde, som er hjemlet i den gældende Lov.

Af nyt er der i øvrigt i Lovforslaget indsat en Bestemmelse i § 9, der fastslaar den almindeligt gældende Regel, at Vedligeholdelsen af det udlejede paahviler Udlejeren, at Ejeren er pligtig at sørge for,

at saavel det udlejede som Ejendommen i det hele er i ordentlig Stand, og at hvis Kontrakten fastsætter, at Vedligeholdelsespligten er overgaaet til Lejeren, denne da kun har Vedligeholdelsespligt i det Omfang, som Kontrakten udtrykkeligt paalægger ham den.

Den gældende Lovs saakaldte Aagerbestemmelser, der altsaa ikke er tidsbegrænsede, opretholdes selvfølgelig i Lovforslaget, og der gøres enkelte Tilføjelser. Jeg har saaledes ment, at naar det drejer sig om en Lov angaaende Beskyttelse mod Aager, findes der ingen Begrundelse for, at Loven ikke skal gælde alle Lejligheder, hvad enten de er nye eller gamle. Derfor foreslaas Aagerbestemmelserne udvidet til at omfatte ogsaa Lejligheder i Ejendomme, der er opført siden 1918.

Det fastslaas endvidere i § 4, at Udlejeren ved Lejerskifte skal være pligtig til at aflevere Lejligheden i forsvarlig Stand til den nye Lejer.

Jeg skal endelig nævne, at det i § 11 fastslaas som gældende for Retsager rejst af Lejeren saavel i Henhold til Aagerbestemmelserne som i Henhold til de særlige københavnske Bestemmelser, at i saadanne Sager er begge Parter i første Instans fritaget for Retsgebyrer og for Brugen af Stempelpapir, hvorhos der af det offentlige paa Begæring beskikkes dem en Sagfører. For at sikre mod et ensidigt Skøn i Tilfælde, hvor Retten under en Sag beslutter Optagelse af Syn og Skøn, bestemmes det endvidere i § 11, at de paagældende Syns- og Skønsmænd vælges blandt en Række Personer, der efter Opfordring fra Indenrigsministeren udpeges af Grundejerforeningernes Landsorganisation og De samvirkende danske Lejerforeninger.

Som jeg nævnte ved Lovforslagets Fremsættelse i det andet høje Ting, maa Ministeriet finde det rigtigt, at der i den nærmeste Tid nedsættes et Udvalg til Forberedelse af en rationel Lovgivning vedrørende hele Retsforholdet mellem Ejere og Lejere. Der er en Række Omraader her, hvor der tiltrænges Fastsættelse af visse Regler, som tager ligeligt Hensyn til de to Parter. Der er Spørgsmaalet om Standardlejekontrakter, der er Spørgsmaalet om faste Regler for Lejligheders Vedligeholdelse, og endelig er der det vigtige Spørgsmaal om en retfærdigere Afvejning af Forholdet mellem Husejere og forretningsdrivende, hvorved der skabes Sikkerhed for de næringsdrivende mod, at de vilkaarligt og uden Berettigelse drives bort fra den lokale Kundekreds, de har oparbejdet.