

Valdemar Sørensen: Det foreliggende Lovforslag rører ikke ved de almindelige Retsregler, som Lov om Leje af 23. Marts 1937 har skabt for Forholdet mellem Ejere og Lejere, men ændrer blot Overgangsbestemmelsen i § 79. Som bekendt fastsætter Loven i § 55 3-aarige Lejeperioder for Beboelseslejligheder, inden for hvilket Tidsrum Lejemaalet kun paa visse Betingelser er opsigeligt fra Udlejers Side. Den samme betingede Opsigelighe^d indfører Lovens § 60 for Forretningslokaler, dog at Lejeperioden her er ansat til 5 Aar. Hensigten med disse Bestemmelser er at sikre en ønskelig Stabilitet i Lejeforholdene, saa Lejerne ikke til enhver Tid skal være udsat for uden tilstrækkelig Begrundelse eller helt uden Begrundelse at miste deres Boliger eller Erhvervslokaler. Hvad nye Lejemaal angaar, gælder det imidlertid, at i den første 3-aarige Lejeperiode indtræder Opsigelighe^dden først efter et Aars Forløb, idet man har anset det for rigtigt at indskyde et saakaldt Prøveaar til Afklaring af det indbyrdes Forhold mellem Ejeren, den nye Lejer og andre Beboere i Ejendommen. Billigheds-hensyn talte dog for, at en saadan Afkortning i den første Ende af Fredningsperioden ikke fandt Sted i Lejemaal, som ved Lovens Ikrafttræden allerede havde været løbende i over et Aar, men at alle saadanne gamle Lejemaal straks faldt ind under Lovens fulde Beskyttelse. Til Gengæld syntes det rimeligt, at disse Lejemaal, baade om Beboelseslejligheder og om Forretningslokaler, fik en lignende Afkortning i den sidste Ende af deres første Opsigelighe^dsperiode, idet Hensynet til Ejerne her opfordrede til at give en noget hurtigere Adgang til de for-maalstjenlige Ændringer af saadanne Lejemaal, som ikke kunde foretages, før Loven traadte i Kraft. Paa den Maade gik det da til, at Opsigelighe^dden for Hundretdusinder af ældre Lejemaal Landet over ansattes til Udløbet af 2 Aar efter Lovens Ikrafttræden eller almindeligvis til April Flyttedag 1939.

Det Spørgsmaal, Lovforslaget rejser, er herefter alene det, om Boligforholdene i København og Frederiksberg gør det paa-krævet og forsvarligt at fravige disse Bestemmelser og forlænge Opsigelighe^dsperi-oden for de nævnte ældre Lejeforhold med et Aar. Og herved tænkes særlig paa det Forhold, om der findes en passende Bolig-reserve, et saadant Antal ledige Lejligheder til en saadan Husleje, at det Tusindtal af Lejere, der skal have ny Lejekontrakt og Aftale med Grundejerne, ikke af Frygt for en Opsigelse behøver at indgaa paa urimelige Overenskomster om Huslejestigning.

Betragter man Befolkningsstatistik og Boligstatistik i de Aar, hvori man har talt om disse Forhold, Aarene siden 1916, da Krigens Afspærringer og utilstrækkelig Boligreserve blev Anledningen til den første Huslejelov, saa viser det sig, at fra 1916 til 1936 er det samlede Befolkningstal i de to Hovedstadskommuner, København og Frederiksberg, vokset fra 605 000 til 782 000 eller med omkring ved 30 pCt., men samtidig er Lejlighedstallet steget fra 169 000 til 270 000 eller med 60 pCt. Det er jo en Ud-^{vikling}, der slaar en kraftig Bom for alle de Udtalelser, vi gennem Aarene har hørt om, at den Huslejelov, vi dengang levede under, hindrede Byggeriet. Der er vist i faa for-udgaaende Perioder i Hovedstadens Liv blevet bygget netop saa kraftigt som i disse Aar, især i Tiden fra 1919—20 op til 1936. Det er ganske klart, at der ikke blot er bygget til Befolkningstilvæksten, men ogsaa til en betydelig Udvidelse af Boligforbruget, baade paa den Maade, at langt flere end tidligere nu disponerer over selvstændige Lejligheder, og saaledes, at i Københavns Kommune levede i 1935 kun 10 pCt. af Befolkningen i overbefolkede Lejligheder, Lejligheder med mere end 2 Personer pr. Værelse, mod 19—20 pCt. i 1916.

Men vender man sig med dette lyse Indtryk af Boligudviklingen med Opmærksomhed mod det Spørgsmaal, om der nu ogsaa er Lejligheder nok til at dække Efter-spørgselen, bliver Billedet jo desværre et helt andet. Loven af 23. Marts 1937 blev vedtaget i en Byggeperiode, hvor Produktionen tilsyneladende holdt nogenlunde Skridt med Behovet. Fra November 1934 til November 1935 byggedes i de to Hovedstadskommuner 11 000 Lejligheder, fra November 1935 til November 1936 omtrent 7 000 Lejligheder og fra November 1936 til November 1937 godt 8 000 Lejligheder. Men for det følgende Aar, 1937—38, vil Produktionen som Følge af alle de Vanskeligheder, der under de økonomiske Svingninger, som fulgte med Oprustningsperioden, ramte det private Byggeri, næppe naa højere op end til 4 000—5 000 Lejligheder.

Det vil heraf kunne ses, at i Forhold til det Brug, man maa regne med, er den Boligproduktion, der kan ventes i indeværende Aar, alt for lav i sine Resultater. Faldet i Produktionen har medført, at den allerede utilstrækkelige Boligreserve i November 1937, 2 230 ledige Lejligheder eller 9,4 pro mille af samtlige Lejligheder, et halvt Aar efter, i Maj 1938, er gaaet ned til kun 995 Lejligheder eller 4,2 pro mille af hele Lejlighedstallet, en Boligreserve, som i Virkeligheden