

holde et rimeligt lejeniveau ikke på længere sigt kan lykkes. Hertil kommer, at lejerne under de rådende forhold med boligmangel ofte vil have vanskeligt ved at modstå udlejernes ønske om gennemførelse af frivillige overenskomster om leje-forhøjelse, og at de gældende regler derfor ikke yder lejerne tilstrækkelig beskyttelse.

Da lejeniveauet for lejligheder og lokaler, der første gang er kommet til udlejning efter 1. september 1939, er steget gradvist, må der samtidig med forhøjelse af lejen i de ældre ejendomme gives adgang til en forhøjelse af lejen i disse lejemål, således at lejen dels giver mulighed for en forsvarlig vedligeholdelse, dels kommer til at stå i rimeligt forhold til lejen i den ældre boligmasse og til lejen i det nyeste byggeri. Også forhøjelsen for disse lejligheder og lokaler må gennemføres etapevis, jfr. nærmere nedenfor under bemærkningerne i fjerde afsnit, kapitel XXIX.

4. Det er regeringens opfattelse, at de *leje-forhøjelser*, der foreslås givet adgang til, og som bl. a. har til formål at skabe mulighed for en udjævning af forskellen i lejeniveauerne, *må beskattes hos ejerne*.

Disse ville ellers opnå en uberettiget værdistigning på ejendommene, idet de forhøjelser, der gives adgang til, overstiger den siden huslejestoppets gennemførelse indtrådte stigning i ejendommens driftsudgifter. Ifølge den tidligere under III. e. omtalte undersøgelse, er der siden 1939 indtrådt en stigning i de samlede driftsudgifter for udlejningsejendomme fra før krigen, svarende til 20—25 pct. af lejen i 1939. Undersøgelsen viser det gennemsnitlige behov for en leje-forhøjelse til dækning af de stigende driftsudgifter, men dels dækker dette gennemsnitlige behov over store forskelligheder for de enkelte kategorier af udlejningsejendomme, og dels kan det ikke udelukkes, at der på dette som på andre områder vil kunne opnås forskellige besparelser ved rationalisering og lign. Regeringen er derfor af den opfattelse, at kun ca. halvdelen af det beløb, hvormed lejen er eller bliver forhøjet udover de 5 à 6 pct., der blev givet adgang til i 1951, bør tilfalde udlejerne til dækning af de stigende driftsudgifter, medens den anden halvdel inddrages gennem en afgift.

Såfremt der skulle være ejendomme, hvor den andel af forhøjelsen, ejeren herefter beholder, er for ringe til at dække stigningen i driftsudgifterne, vil forholdet kunne reguleres, når huslejestoppet til sin tid bortfalder.

Om den nærmere ordning vedrørende den foreslåede afgift henvises til det af finansministeren

samtidig fremsatte forslag til lov om en udligningsafgift til staten af faste ejendomme.

5. Forhøjelserne vil sætte udlejerer i stand til at *gennemføre en bedre vedligeholdelse af ejendommene*, således at vedligeholdelsestilstanden bringes à jour. De gældende bestemmelser, der for at sikre udlejerer en rimelig afkastning begrænser hans pligt til at sørge for en sådan vedligeholdelse, vil følgelig kunne bortfalde, når forhøjelserne gennemføres.

Udlejerer vil herefter atter som almindelig regel have pligt til i fuldt omfang at foretage en normal god vedligeholdelse såvel af ejendommene („udvendig vedligeholdelse“) som af lejlighederne („indvendig vedligeholdelse“).

Ved lejeloven af 1951 blev der gennemført en adgang til en særlig forhøjelse på 7 à 10 pct. til vedligeholdelse i tilfælde, hvor udlejerer har pligt til at holde såvel ejendommen som lejligheden vedlige. Denne forhøjelsesadgang, der havde til formål at skabe mulighed for en bedre vedligeholdelse, har kun været anvendt i ringe grad, idet udlejerne har næret frygt for, at de ved at kræve denne forhøjelse — der skal godkendes af huslejenævne og af disse kan gøres betinget af vedligeholdelsesplaner — kunne komme til at påtage sig forpligtelser til vedligeholdelse, som ejendommene ikke kan bære. Under hensyn til, at denne bestemmelse således har vist sig uhensigtsmæssig i praksis, og da den foran foreslåede almindelige forhøjelsesadgang som nævnt skulle være tilstrækkelig til at sikre en normal god vedligeholdelse, har man ikke ment at burde opretholde denne særlige forhøjelsesadgang.

6. Som det fremgår af det anførte, er regeringen af den opfattelse, at *huslejestoppet bør opretholdes med den angivne regulering*, indtil den herskende knaphed på husrum er overvundet, og en overgang til friere forhold uden risiko kan finde sted. Det er regeringens håb, at de fornødne forudsætninger i så henseende vil være til stede senest ved udgangen af finansåret 1962—63, og at de ekstraordinære bestemmelser om huslejestop m. v. derefter vil kunne bortfalde. Det er herved også taget i betragtning, at den forudsatte ligevægt på husleje- og boligmarkedet til den tid skulle sikre lejerne mod urimelige krav fra udlejernes side, og at det almindelige forbud mod at kræve en leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, fortsat vil være gældende.

7. *Det gældende opsigelsesforbud* blev i sin tid gennemført af hensyn til håndhævelsen af huslejestoppet og må *opretholdes*, indtil bestemmelserne herom bortfalder. Sker dette med udgangen af finansåret 1962—63, jfr. foran, vil det dog fortsat være