

[Boligministeren.]

virket godt; den har bidraget til på et ømtåligt område at klare forholdet ejer og lejer imellem. Reglerne foreslås derfor gjort permanente, således at de også skal gælde de steder, hvor huslejerestriktionerne ophæves.

De nuværende afsætningsbeløb er imidlertid for små, og det foreslås derfor, at afsætningsbeløbene for lejligheder fra før 1939 fastsættes til 10 pct. af den til enhver tid gældende leje. Når første etape af lejeforhøjelserne er gennemført, vil lejen ligge ca. 50 pct. over 1939-lejen. Den ændrede regel vil derfor medføre, at der afsættes ca. 15 pct. af 1939-lejen eller 5 pct. mere end nu.

På lignende måde som ved indvendig vedligeholdelse foreslås der gennemført regler, hvorefter udlejerne også skal afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse. For lejligheder fra før 1939 skal der afsættes 4 pct. af den gældende leje, hvilket svarer til mindst 5 pct. af 1939-lejen, når forhøjelserne er gennemført.

Bestemmelserne er ikke udtryk for, at udlejerne ikke skal anvende større beløb til udvendig vedligeholdelse end dem, der afsættes på den særlige konto, men de skal sikre, at der ud over, hvad udlejerne allerede nu må anvende til udvendig vedligeholdelse, er et yderligere beløb til rådighed.

Samtidig har man ændret huslejenævnenes beføjelser med hensyn til vedligeholdelsesproblemer. Der gives nævnene adgang til, dersom en afgørelse ikke er efterkommet af udlejerens inden en vis frist, at give en lejer et afslag i lejen, indtil forholdet er bragt i orden.

Adgangen til at indgå frivillige overenskomster om lejeforhøjelse har ofte givet anledning til misbrug fra udlejernes side. Når der nu gennem de tilladte lejeforhøjelser gives ejerne dækning for stigning i driftsudgifterne, er der heller ikke grundlag for fortsat at opretholde adgang til at indgå sådanne overenskomster, og disse foreslås derfor forbudt.

For erhvervs- og forretningslejemål foreslås huslejerestriktionerne opretholdt på linje med beboelseslejemål. Hvor huslejerestriktionerne opretholdes, gives der adgang til forhøjelser med samme procent-satser som for beboelseslejemålene.

Et særligt problem rejser spørgsmålet om ombygninger af gamle ejendomme i områder, hvor der er boligmangel. Det er i de senere år ofte forekommet, at gamle ejendomme, der snarere burde saneres, er blevet ombygget og forbedret og forsynet med centralvarmeinstallation m. v. med den konsekvens, at den fremtidige husleje i disse ejendomme kommer til at ligge urimelig højt.

I 1955 gennemførtes der bestemmelser, hvorved nævnene fik adgang til at hindre sådanne ombygninger i kommuner med over 30 000 indbyggere. Reglen gælder imidlertid kun for ejendomme, der er opført før 1890, og kun for så vidt den samlede lejeforhøjelse for forbedringer, som er gennemført efter 1. september 1939, vil komme til at overstige 50 pct. af 1939-lejen.

Denne regel foreslås nu udvidet, således at den kommer til at omfatte alle ombygninger og moderniseringer, der vil medføre en lejeforhøjelse på 25 pct. eller mere af den gældende leje.

Medens de bestemmelser, jeg hidtil har nævnt, er udtryk for, at man efterhånden skal lempe restriktionerne for selve huslejefastsættelsen overalt, hvor dette er rimeligt, mener jeg ikke, at man bør slække på forbuddet mod opsigelse. Hovedsynspunktet må efter min opfattelse være, at lejere, der opfylder deres forpligtelser og iagt-tager god skik og orden, ikke uden videre bør kunne siges op. Navnlig under de nuværende forhold, hvor der mange steder er boligmangel, og hvor en lempelse af opsigelsesforbuddet derfor ville give stor utryghed blandt lejerne, vil det ikke være forsvarligt at ændre ved opsigelsesbestemmelserne.

Det foreslås derfor, at opsigelsesforbuddet