

Nærværende lov afløser den hidtidige lejelov og tilsigter i forbindelse med de nedenfor nævnte love, der gennemførtes samtidig, at regulere den fremtidige boligpolitik.

Om den forudgående udvikling, som danner baggrunden for de nu gennemførte bestemmelser, skal i al korthed anføres:

Det siden 1939 gældende *huslejestop* har bevirket, at lejen i førkrigslejligheder i private og kommunale udlejningsejendomme ikke har kunnet tilpasse sig de stigninger i ejendommenes *driftsudgifter*, der har været en følge af stigningerne i prisniveauet, og har endvidere medført en betydelig *forskel mellem lejeniveauerne* i ældre og nyere ejendomme.

Disse forhold indebærer en række uheldige virkninger.

At lejen ikke er fulgt med stigningerne i driftsudgifterne, har således medført en *ferringelse af ejendommenes vedligeholdelsestilstand*.

Forskellen i lejeniveauerne for ældre og nyere ejendomme har medført, at det ikke vil være muligt at opbygge den *boligreserve*, som er en nødvendig forudsætning for at opnå større bevægelighed på boligmarkedet. En *stagnering i byggeriet* må befrygtes i tilfælde af lejeledighed, idet denne hovedsagelig vil falde i det dyrere nybyggeri. Den heraf følgende usikkerhed påvirker foretagsomheden i nybyggeriet og mulighederne for dettes finansiering. Således har det lave lejeniveau i den ældre boligmasse påvirket kredit- og hypotekforeningernes *låneniveau*.

En anden følge af huslejeforskellen er en forholdsvis *dårligere udnyttelse af de større lejligheder*, idet personer med sådanne lejligheder i ældre ejendomme ikke har tilstrækkelig tilskyndelse til at opgive disse, når deres husstand mindskes.

Endelig medfører lejeforskellen en *unormal boligefterspørgsel* efter de ældre lejligheder, ligesom den har medvirket til, at der i det hele må regnes med en *øget boligefterspørgsel* som følge af det ændrede forhold mellem befolkningens indtægter og huslejen. Den store forskel i huslejen føles som uretfærdig af de *lejere*, der er henvist til at leje i *det nye byggeri*, og dette forhold *forstærkes ved pristalsberegningen*, som medfører, at lønmodtagerne i førkrigslejligheder får mere end fuld kompensation for lejestigningen, mens de i de nye lejligheder ikke får fuld dæk-