

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Ved lov nr. 86 af 25. marts 1964 blev gyldigheden af lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje forlænget til udgangen af marts måned 1965. I forbindelse med forlængelsen blev gennemført forskellige ændringer, som den stedfundne udvikling skønnedes at give anledning til. Ændringerne tog sigte på dels at fortsætte den ved tidligere lovændringer indledte gradvise lempelse af begrænsningerne i adgangen til lejeforhøjelser m. v. (det såkaldte huslejestop) med henblik på efterhånden at nå frem til en frigørelse af huslejeforholdene, dels at udbygge lejernes beskyttelse mod urimelige moderniseringer samt i øvrigt at klargøre og ajourføre nogle af lovens bestemmelser under hensyn til indvundne erfaringer.

Lempelserne i huslejestoppet omfattede en yderligere begrænsning i dettes stedlige gyldighedsområde, således at reglerne om huslejestop m. v. fremtidig kun skulle være umiddelbart gældende i kommuner, hvis indbyggerantal ved den pr. 26. september 1960 afholdte almindelige folketælling oversteg 9.000, eller hvori der findes bymæssige bebyggelse, som indgår i et med andre kommuner fælles byområde med et indbyggerantal af nævnte størrelse. Derimod blev der — i konsekvens af de i foråret 1963 truffede almindelige økonomiske foranstaltninger med henblik på at begrænse pris- og lønstigninger i en 2-årig periode — ikke taget stilling til berettigelsen af de fra grundejerside fremsatte ønsker om adgang til lejeforhøjelse til dækning af indtrådte stigninger i udgifterne ved driften af udlejningsejendomme i områder, hvor huslejestoppet blev opretholdt. Det forudsattes, at dette spørgsmål måtte tages op i forbindelse med yderligere forlængelse af loven.

a. Oversigt over ekstraordinære bestemmelser.

De midlertidige bestemmelser i lov om leje, hvis opretholdelse er nødvendig af hensyn til forholdene på boligmarkedet, har efter de i 1964 gennemførte ændringer følgende gyldighedsområde.

Reglerne om *huslejestop m. v.* gælder undtagelsesfrit i alle kommuner (byområder) med mere end 30.000 indbyggere. I kommuner (byområder) med et indbyggerantal fra 9.000 til 30.000 gælder huslejestoppet som hovedregel, men kommunalbestyrelsen har adgang til — med $\frac{2}{3}$ majoritet — at bestemme, at reglerne ikke skal gælde i kommunen. Kun 2 kommunalbestyrelser har truffet sådan bestemmelse.

I kommuner (byområder) med færre end 9.000 indbyggere gælder huslejestoppet ikke, medmindre kommunalbestyrelsen træffer en herpå sigtende beslutning. Ca. 100 kommuner har i medfør af denne adgang bibeholdt eller genindført reglerne om huslejestop.

Det almindelige *opsigelsesforbud* gælder som hovedregel overalt, men i kommuner (byområder) med færre end 9.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen, hvis den ikke har besluttet, at huslejestoppet skal gælde i kommunen, bestemme, at opsigelsesforbudet skal afløses af 3- og 5-årige uopsigelsesperioder. Kun ganske enkelte kommunalbestyrelser har truffet sådan beslutning.

Boliganvisningsreglerne er affattet således, at kommunalbestyrelserne overalt, hvor huslejestoppet gælder, kan bestemme, om de skal gælde i kommunen. I de fleste kommuner, hvor huslejestoppet gælder, er også boliganvisningsreglerne i kraft.

Reglerne om *forbud mod sammenlægning af lejligheder m. v.* gælder som hovedregel i kommuner, der har huslejestop, men kommunalbestyrelsen kan i disse kommuner beslutte at ophæve reglerne gyldighed helt eller delvist.

Kun få kommuner har truffet sådan beslutning.

I kommuner, hvor huslejestoppet ikke gælder, har reglerne om forbud mod sammenlægning i lejligheder m. v. kun gyldighed, hvis kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom. Beslutningen kan kun træffes for ét år ad gangen. Et ikke ubetydeligt antal kommuner, navnlig på øerne, har truffet beslutning om at fastholde disse regler helt eller delvist.

Reglerne om *lejekontrol m. v. med visse enkeltværelser* kan ved kommunalbestyrelsesbeslutning bringes til at gælde i kommuner (byområder) med mere end 30.000 indbyggere. Ca. halvdelen af de kommuner, der har mulighed herfor, har sat reglerne i kraft i kommunen.

b. Lejeniveauet i den ældre boligmasse.

Hvor huslejestoppet gælder, har der hidtil været mulighed for — ud over bl. a. særlige forbedringsforhøjelser m. v. — at foretage visse procentuelle lejeforhøjelser, navnlig bestemt af tidspunktet for første udlejning. For lejligheder, der er udlejet før 1939, og hvor udlejeren har pligt til at vedligeholde lijigheden, har lejen således kunnet forhøjes med 39 pct. af 1939-lejen. De ekstraordinære skatteforhøjelser i 1955 og 1958 har skønmæssigt andraget