

## Betænkning

### over forslag til lov om ændringer i lov om leje.

(Afgivet af udvalget den 24. marts 1965).

Udvalget har i en række møder behandlet lovforslaget og har herunder haft 2 samråd med boligministeren, som endvidere skriftligt har besvaret nogle af udvalget stillede spørgsmål.

Der er om lovforslaget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser i udvalget fra Butikshandelens Fællesråd, Danmarks Lejerforbund, De danske Grundejeres Landsorganisation, Fællesrådet for danske Tjenestemands- og Funktionærorganisationer samt en række lokale lejerforeninger og enkeltpersoner.

Boligministeren har stillet nedenstående ændringsforslag nr. 3, 6-9, 13 og 14, som er tiltrådt af et *flertal* (socialdemokratiets, venstres, det konservative folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget), og hvorom der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Med udgangspunkt i lovforslaget har udvalget drøftet gennemførelse af yderligere foranstaltninger med henblik på boligproblemernes løsning.

Efter disse drøftelser er det nævnte *flertal* enedes om at indstille lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag, herunder at lovens gyldighedsperiode fastsættes til 2 år.

De lejeforhøjelser, som forslaget indebærer, vil bl. a. for folke-, invalide- og enkepensionister samt for andre ældre medborgere med lave indkomster kunne afbødes gennem sociallovgivningen, jfr. de heri fastsatte rådighedsbeløb.

Flertallet er endvidere nået til enighed om at indstille, at folketinget blandt sine medlemmer nedsætter et udvalg med den opgave at udarbejde forslag eller skitser til en gradvis normalisering af boligmarkedet.

Der tænkes herved på en tilstand, hvor der er tilvejebragt et tilstrækkeligt udbud af boliger, således at de lejlighedssøgende har rimelig mulighed for at vælge en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig til en leje, der svarer til lejlighedens brugsværdi. Normaliseringen må forudsætte, at lejen i nybyggeriet nedsættes, bl. a. ved nedbringelse af renten, ved at dæmpe stigningen i grundpriserne (gennem hurtigere byggemodning og revision af zoneinddelingen), ved at sikre den fortsatte vækst i boligbyggeriet med fuld udnyttelse af byggekapa- citeten og gennem fremme af konkurrencen om at nedbringe byggeomkostningerne.

Der er blandt flertallets medlemmer enighed om, at retningslinjerne for normaliseringen skal være, at der gives adgang til gradvise lejeforhøjelser i bestående lejemål og adgang til procentvise forhøjelser ved genudlejning. Forhøjelserne gennemføres under kontrol af huslejenævnene. Det må i udvalget overvejes, om en del af lejeforhøjelserne skal bindes, anvendes til kompensationer til lejerne eller indgå til det offentlige til boligformål. Det må i ordningen indgå, at der tages fornødent hensyn til lejerne, og overvejelserne må tage deres udgangspunkt i materialet fra det økonomiske råds formandskab og redegørelsen fra boligministeriets målsætningsudvalg.

I udvalgets overvejelser må tillige indgå spørgsmålet om overgang til en almindelig boligtilskudsordning for at sikre, at familier med børn og lave indtægter får en rimelig mulighed for at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig, ligesom det er en forudsætning, at den gældende lejebeskyttelse opretholdes.

Det kan overvejes at tillade frivillige overenskomster mellem ejere og lejere under forudsætning af, at lejeren gøres bekendt med, at han ikke er pligtig at tiltræde forhøjelsen i leje eller andre nye vilkår, samt om det er muligt at fortsætte med at ophæve huslejestoppet i geografiske områder, hvor boligsituationen gør det muligt.

Udvalgets arbejde søges tilendebragt så betids, at regeringen på grundlag af udvalgets betænkning kan fremsætte lovforslag i folketinget inden 1. januar 1966.

Der er yderligere enighed om inden 1. juli 1965 at søge gennemført ændringer i lov om boligbyggeri med det formål at sikre langtidspanlægningen, at fastsætte rammerne for det støttede byggeri og at sikre en effektiv udnyttelse af byggekapalet.

Flertallet indstiller til folketinget, at der nedsættes et folketingsudvalg til at følge udviklingen af de endnu gældende reguleringsordninger for boligbyggeriet. Boligministeren skal med dette udvalg forhandle om tempo og rækkefølge for den igangværende afvikling, og således at de gældende arealer og prisgrænser som led heri ophæves pr. 1. oktober 1965.

Det undersøges, under hvilke former det sociale byggeris muligheder for selvfinansiering kan fremmes, og der fremsættes, når betænkningen fra udvalget om ejerlejligheder foreligger, forslag til lov om ejerlejligheder.

Der er enighed om, at boligudgiften indregnes i pristallet på en sådan måde, at der ydes dækning for den faktiske stigning i boligudgiften.

Et mindretal inden for flertallet, venstres og det konservative folkepartis medlemmer, udtaler, at de oplysninger, der foreligger, bl. a. fra det økonomiske råds formandskab, understreger nødvendigheden af, at den — efter udløbet af den midlertidige lov — aftalte normalisering af lejeområdet gennemføres på en sådan måde, at boligudgiftens indvirkning på reguleringspristallet ikke medfører dækning ud over den faktiske stigning i boligudgiften.

Flertallet kan ikke tiltræde nedenstående af et mindretal (Kai Moltke) stillede ændringsforslag, men indstiller som nævnt lov-

forslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren foreslåede ændringer.

Boligministeren har over for udvalget udtalt, at han agter at tage sit den 12. marts d. å. fremsatte forslag til lov om forlængelse af lov om leje tilbage.

Et *mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) er af den opfattelse, at lovgivningen om lejerbeskyttelse bør forbedres og opretholdes for en længere periode — og lige så længe som boligknaphed og en uholdbar høj leje i nybyggeriet præger markedet. Det er modstander af alle generelle forhøjelser af huslejen uden forud dokumenteret omkostningsstigning ved vedligeholdelse og administration — ikke mindst på baggrund af den yderst ulige og varierende fordeling af allerede tidligere gennemførte husleje-forhøjelser (ved lejer-skifte, ombygning og modernisering, forandring til pensionat, klublejligheder m. m.). I lovforslaget savnes selv konkrete retningslinjer for kontrollen med gennemførelsen af leje-forhøjelse. En generel husleje-forhøjelse til fordel for grundejerne vil endvidere efter socialistisk folkepartis opfattelse omgående blive omsat i højere ejendomspriser, ledsaget af efterfølgende uproduktiv og inflationsfremmende belåning i den ældre boligmasse, hvis der ikke effektivt lægges loft over adgangen til tillægslån.

Socialistisk folkeparti kan derfor *ikke* støtte ændringsforslaget til lov om leje om en almindelig husleje-forhøjelse på indtil 25 pct. af 1939-lejen i den ældre boligmasse — specielt ikke når en sådan boligfordyrelse tilsyneladende kun skal være første rate i en senere eventuel årlig husleje-forhøjelse med en ensidig „huslejeudligning“ og fri prisdannelse på boligmarkedet som målsætning — og uden konkrete *garantier* for en mærkbar nedsættelse af det i øjeblikket helt unormalt høje lejeniveau i nybyggeriet. Udgangspunktet for en normalisering må være effektiv kontrol med grundpriser og en påkrævet stærk reducere af rente og finansieringsomkostninger ved nybyggeri. Mindretallet henviser her til det af socialistisk folkeparti udarbejdede og fremsatte lovforslag om en boligfond med udlån til socialt byggeri til en fast effektiv rente på 4 pct.

Mindretallet beklager stærkt, at der ved den alt for sene fremsættelse af forslagene om forlængelse af lov om leje og ved behandlingen af de partielle forslag om revision af loven er blevet anvendt arbejdsformer og metoder, der bogstavelig talt har umuliggjort en saglig gennemgang af loven som helhed og forsvarlig behandling af nævnte vigtige lovkompleks både i det nedsatte 17 mands udvalg og i folketinget som helhed. Gentagne afbrydelser af udvalgsarbejdet, trods den knappe tid, til fordel for helt uparlamentariske forhandlinger i grupper uden fuldmagt fra tinget har yderligere gjort selve udvalgsarbejdet ret illusorisk. Der har hverken været levnet lovgivningsmagten tid eller mulighed for en grundig gennemgang af den lov, der skulle revideres, eller til en påkrævet og systematisk generel revision af det pågældende i mange retninger både mangelfulde og inkonsekvente stykke lovgivning. Det må i særdeleshed beklages, at der ikke har været levnet udvalget tid og mulighed for systematisk og i fællesskab at gennemgå de fra boligministeren tilstillede omfattende og betydningsfulde ekspertmaterialer som betænkningen fra det økonomiske råds formandskab og betænkningerne fra boligministeriets to arbejdsgrupper — materialer, der vel burde være indgået som vigtigt baggrundsstof for udvalgets virksomhed. Dette misforhold er yderligere blevet skær-

pet ved næsten total perspektivløshed og manglende sammenhæng i de forudgående initiativer i boligpolitikken fra regerings-side.

Mindretallet kan ud fra disse erfaringer og de krav om ubrudt kontinuitet i arbejdet, boligpolitikken komplicerede problemer stiller til lovgivningsmagten, tilslutte sig tanken om nedsættelse af *et stående politisk folketingsudvalg* sammensat af de udvalgsberettigede partier, men det afviser forudgående aftaler eller håndfæstninger om, hvilke foranstaltninger udvalgets undersøgelser skal resultere i. Nævnte udvalg bør efter mindretallets opfattelse som permanent arbejdsgruppe gennemgå såvel hele den fungerende boliglovgivning som udarbejde perspektivplaner og konkrete forslag til en sammenhængende løsning af de boligpolitiske problemer.

Da mindretallet på grund af den helt utilstrækkelige tidsfrist for arbejdet og de unormale arbejdsforhold, udvalgsarbejdet har været hæmmet af, objektivt har været ude af stand til at udarbejde fyldestgørende og systematiske ændringsforslag til lov om leje, har det set sig nødsaget til at begrænse sig til at stille nogle enkelte konkrete ændringsforslag til nævnte lov på særlig betydningsfulde og ømfindtlige områder. Der henvises til nedenstående af mindretallet stillede ændringsforslag til lovfor-slaget.

### Ændringsforslag.

#### Til § 1.

Af et *mindretal* (Kai Moltke):

1) Foran nr. 1 indsættes som nyt nummer:

„00. I § 24 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

„*Stk. 3.* Med hensyn til en lejligheds indre vedligeholdelse har lejeren ret til selv at indhente konkurrerende håndværkertilbud og til subsidiært selv at engagere håndværkere til arbejdets udførelse, hvis enighed om arbejdets omfang i øvrigt er opnået, eller hvis huslejenævnet har afgjort tvistighed herom. Ved fornyelse af badeovne, varme- og kuldeskabe og lignende har lejeren lige-

### Bemærkninger.

ledes ret til selv at foretage nyanskaffelserne, såfremt disse kvalitetsmæssigt kan godkendes af huslejenævnet.““

2) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer:

„00. I § 102 indsættes efter *stk. 3* som nyt stykke:

„*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen skal efter begæring fra huslejenævn eller lejere stille den nødvendige tekniske og sagkyndige hjælp til rådighed ved ombygnings- og moderniseringssager, til forudgående skøn over fremkomne ombygningsprojekters hensigtsmæssighed, til beregning og vurdering af øget brugsværdi i forhold til omkostninger og til kontrol med, at godkendte rammer for ombygning og nyindretning overholdes — derunder også påkrævet kontrol med entreprisetilbud og håndværkerregninger. Udgifterne til den tekniske bistand udredes af kommunen.““

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (Axel Ivan Pedersen, Albertsen, Ove Hansen, Aage Hauskov, Horn, Niels Mørk, Peter Nielsen, Viola Nørløv, Finn Poulsen, Guldberg, Axel Kristensen, Ib Thyregod, Hastrup, Adolph Sørensen, Knud Østergaard og Else-Merete Ross):

3) I nr. 5 affattes § 110, *stk. 3*, således:

„*Stk. 3.* Herudover kan udlejeren — indtil boligministeren, jfr. § 114 b, i forbindelse med en beslutning om lejeforhøjelse efter reglerne i §§ 113 og 114 træffer anden bestemmelse — ved genudlejning af hus eller husrum, der var eller havde været udlejet den 31. marts 1959, jfr. dog *stk. 4*, foretage en lejeforhøjelse. Forhøjelsen beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for hus eller husrum, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved første udlejning. Af den leje, der lægges til grund ved beregningen, kan forhøjelsen — sammenlagt med eventuelle tidligere forhøjelser efter nærværende bestemmelse, der ikke er fradraget ved efterfølgende lejeforhøjelser efter §§ 113 og 114 — højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter:

*Til nr. 3.*

Forslaget indebærer, at der ved genudlejning kan gennemføres lejeforhøjelse i det hidtidige omfang, således at sådan forhøjelse også kan ske i lejemål, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1956 til 31. marts 1959.

<i>Hus og husrum, der første gang er udlejet i tiden</i>	Procent
Inden 1. september 1939.....	25
1. september 1939-31. december 1945..	20
1. januar 1946-31. december 1948....	15
1. januar 1949-31. december 1952....	10
1. januar 1953-31. marts 1959 .....	5“

Af *mindretallet* under nr. 1:

4) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

„00. § 112, stk. 1, affattes således:

„Stk. 1. Når udlejeren ud over sin vedligeholdelsespligt gennem ombygning og nyindretning agter at foretage forbedringer af ejendommen med lejeforhøjelse til følge, skal der, jfr. § 103, stk. 1, forud gives anmeldelse herom til huslejenævnet og dettes godkendelse af projektet og den krævede lejeforhøjelse indhentes. Nævnet bør i sådanne sager stille krav om, at der fra kommunens side (jfr. § 102, stk. 3) til skøn stilles teknisk assistance til rådighed til vurdering af projektet. Eventuel overskridelse af rammerne for det af nævnet godkendte projekt (eller af byggetilladelsens rammer) kan under ingen omstændigheder indregnes i kravet om lejeforhøjelse. Ved tilbygning af nyt boligrum som udnyttelse af tagetager til udlejning bør nævnet forud underrettes om påtænkt lejefastsættelse og udlejningsform til vurdering af brugsværdien. Der bør indhentes sagkyndigt skøn over den påtænkte finansiering af projektet, og dettes godkendelse bør gøres afhængig af, at det ikke er forbundet med unormalt høje finansieringsomkostninger, der vil blive væltet over på de fremtidige lejere. Ved påtænkt udlejning af møblerede værelser bør tages skøn af brugsværdien før lejeansættelsen.““

5) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

„00. I § 112 indsættes efter *stk. 4* som nyt stykke:

„Stk. 5. Installation af forbedringer i form af løsøre (som isskabe, vaskemaskiner, gas-

og elovne o. lign.) kan kun ske med lejernes samtykke, og forhøjelsen i lejen må i omfang og varighed ikke overstige udlejerens dokumenterede udgifter til indkøb og installation.“

Stk. 5 og 6 i § 112 bliver herefter stk. 6 og 7.“

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 3:

6) I nr. 13 ændres i § 114 a, stk. 1, „4 år“ til: „2 år“.

7) I nr. 13 ændres i § 114 a, stk. 2, „træffe beslutning“ til: „afgive indstilling til boligministeren“.

8) I nr. 13 udgår § 114 a, stk. 3, 5 og 6.

9) Efter nr. 13 indsættes som nyt nummer:

„00. Som ny § 114 b indsættes:

„§ 114 b. Der nedsættes et udvalg på 17 medlemmer, valgt efter forholdstal af folketinget blandt dets medlemmer. Udvalget nedsættes ved begyndelsen af hvert folketingsår og efter afholdelse af folketingsvalg.

Stk. 2. På grundlag af huslejerådets indstilling og efter forhandling med det i stk. 1 nævnte udvalg træffer boligministeren beslutning om, hvilke procentuelle lejeforhøjelser der kan gennemføres i forskellige kategorier af lejemål. Lejeforhøjelsernes størrelse skal efter generelle retningslinjer afpasses ud fra de i § 113, stk. 1-3 og 6, og § 114, stk. 1 og 2, fastsatte retningslinjer. Ministeren kan også tillade gennemført forhøjelser i lejemål om husrum, der er udlejet efter de i nævnte bestemmelser angivne tidspunkter, ligesom han i forbindelse med beslutning om lejeforhøjelse kan træffe beslutning om afsætning af beløb til vedligeholdelse, herunder efter andre retningslinjer end de i § 67, stk. 3, og § 115, stk. 2, fastsatte.

Stk. 3. Beslutninger i medfør af stk. 2 bekendtgøres i Statstidende.““

Til nr. 6.

Der henvises til bemærkningerne til nr. 13.

Til nr. 7-9.

For at sikre regering og folketing fornøden indsigt med lejeforhøjelser i lovens gyldighedsperiode foreslås det, at beslutning om lejeforhøjelsernes gennemførelse træffes af boligministeren efter stedfunden forhandling med et med henblik herpå nedsat folketingsudvalg.

Af *mindretallet* under nr. 1:

10) Efter nr. 17 indsættes som nyt nummer:

„00. I § 126 udgår *stk. 2.*“

11) Efter nr. 17 indsættes som nyt nummer:

„00. I § 128 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

„*Stk. 3.* I større lejligheder og ejendomme, der udlejes som klublejligheder, kan kollektive opsigelser af lejere ikke finde sted uden huslejenævnets godkendelse, og påtænkes en sådan opsigelse, skal meddelelse herom tilstilles nævnet med 3 måneders varsel. Ombygning og nyindretning af lejlighederne kan kun finde sted i overensstemmelse med reglerne for familielejligheder som fastsat i lovens § 112. Omdannelse til pensionat eller hotel skal forud have nævnets godkendelse. Ved behandling af en sag om kollektiv opsigelse i klublejligheder bør nævnet indledningsvis undersøge og skønne, om der i forvejen har været tale om misforholdsleje, jfr. § 27. Ved opsigelse af enkelte lejere i klublejligheder bør årsagen til opsigelsen i hvert tilfælde være skriftlig begrundet.“

*Stk. 3* og *4* i § 128 bliver herefter *stk. 4* og *5.*“

12) Efter nr. 18 indsættes som nyt nummer:

„00. I § 134 tilføjes som nyt stykke:

„*Stk. 2.* Hvor der i kommuner eksisterer en akut mangel på egnede lejligheder for mindstbemidlede og mindrebemidlede med flere børn, kan de kommunale anvisningsudvalg ved lejerskifte i private ejendomme i den ældre boligmasse kræve, at ledige lejligheder, der efter størrelse, kvalitet og den hidtidige lejes omfang findes egnede, fortrinsvis reserveres mindstbemidlede familier eller, hvis det er større lejligheder, til mindrebemidlede familier med flere børn. Ved anvisning af mindstbemidlede efter disse regler påtager kommunen sig over for udlejeren garanti for lejens betaling efter kontrakten.““

Af boligministeren, tiltrådt af flertallet under nr. 3:

13) I nr. 19 ændres „1969“ til: „1967“.

**Til § 2.**

14) Som nyt *stk. 2* indsættes:

„*Stk. 2.* Lovforslaget kan stadfæstes straks efter dets vedtagelse.“

*Til nr. 13.*

Under henvisning til de indledende bemærkninger om den fremtidige lejelovgivning foreslås det, at lovens gyldighedsperiode fastsættes til 2 år.

*Til nr. 14.*

For at sikre, at loven kan træde i kraft ved udløbet af den gældende lejelov, foreslås det, at lovforslaget kan stadfæstes straks efter dets vedtagelse, jfr. grundlovens § 42, stk. 7.

**Axel Ivan Pedersen.**

**Albertsen.**

**Ove Hansen.**

**Aage Hauskov.**

**Horn.**

**Niels Mørk,**  
formand.

**Peter Nielsen.**

**Viola Nørlov.**

**Finn Poulsen.**

**Guldberg.**

**Axel Kristensen.**

**Ib Thyregod.**

**Hastrup.**

**Adolph Sørensen.**

**Knud Østergaard.**

**Else-Merete Ross,**  
næstformand.

**Kai Moltke.**