

Forslag

til

Lov om ændring i lov om leje.

Fremsat den 3. december 1954 af *indenrigs- og boligministeren*.

§ 1.

I lov nr. 251 af 14. juni 1951 om leje, således som denne er ændret ved lov nr. 51 af 5. marts 1954 om ændring i lov om leje, foretages følgende ændringer:

Til § 23.

Bestemmelsens stykke 4 affattes således:

„*Stk. 4.* Indtil 1. januar 1956 afgøres tvistigheder om opfyldelsen af udlejerens renholdelses- og vedligeholdelsespligt af huslejenævnet, jfr. § 70, der vil have at tage hensyn til, i hvilket omfang udgifterne herved kan bæres af lejen, når denne tillige skal give en efter ejendommens art og beskaffenhed rimelig afkastning. Denne afkastning fastsættes uden hensyntagen til prioriteringsforholdene i forhold til ejendommens vurdering til ejendomsskyld på tidspunktet for lejens fastsættelse ved lejlighedens første udlejning, for ejendomme, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, dog i forhold til ejendommens vurdering til ejendomsskyld den 1. september 1939 eller i forhold til den højere købesum, hvortil ejendommen måtte være handlet i tiden 1. oktober 1936—1. september 1939. Skønner nævnet det hensigtsmæssigt, kan det fastsætte nærmere regler om, hvornår bestemte vedligeholdelsesarbejder skal udføres.“

Til § 38.

Bestemmelsen affattes således:

„Med hensyn til udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller del af en sådan i kommuner, hvor bestemmelserne i §§ 100—104 er gældende, kommer reglerne i §§ 27—34 kun til anvendelse med de af § 102 følgende ændringer.“

Til § 39.

Som nyt stykke 3 indsættes:

„*Stk. 3.* Indtræder der bortfald eller nedsættelse af de i stk. 1 eller stk. 2, 1. punktum, omhandlede bidrag og afgifter eller en formindskelse af de ejendommen påhvilende skatter, som ikke skyldes en nedsættelse af ejendommens ansættelse til ejendomsskyld, skal udlejerens efter regler svarende til de i stk. 1 fastsatte lade den derved indvundne besparelse udligne gennem en lejenedsættelse for samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Dette gælder dog ikke, såfremt det drejer sig om bortfald eller nedsættelse af bidrags-, afgifts- eller skattebeløb, der ikke har været indregnet i lejen, eller besparelsen — i forbindelse med tidligere besparelser, der ikke er udlignet — udgør mindre end 1 pct. af den samlede leje (lejeværdi) for ejendommens lejligheder og lokaler. Lejenedsættelsen skal tillægges virkning senest fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter, at bortfaldet eller nedsættelsen af vedkommende bidrag, afgift eller skat er trådt i kraft.“

Stykke 3 udgår, og i stedet indsættes:

„*Stk. 4.* Såfremt lejerens vil gøre indsigelse vedrørende størrelsen af en lejeforhøjelse eller lejenedsættelse i henhold til nærværende paragraf, må han inden 2 uger efter modtagelsen af udlejerens meddelelse om forhøjelsen eller nedsættelsen skriftligt fremsætte sine indsigelser overfor udlejerens. Ved overskridelse af denne frist fortaber lejerens adgang til senere at fremsætte indsigelse vedrørende forhøjelsen eller nedsættelsen, dog kun såfremt udlejerens meddelelse om forhøjelsen eller nedsættelsen er givet skriftligt og indeholder en begrundelse

for den pågældende ændring af lejen, angivelse af størrelsen af forhøjelsen eller nedsettelsen samt oplysning om, at indsigelse må gøres skriftligt til udlejerens inden 2 uger.“

Til § 42.

I stykke 3 udgår: „eller på grundlag af radiatorernes varmeplade.“

Til § 45.

I stykke 3, 2. punktum, udgår ordene: „eller på grundlag af radiatorernes varmeplade.“

Til § 47.

I stykke 5, 2. punktum, erstattes ordene: „eller på grundlag af radiatorernes varmeplade efter regler, der fastsættes af indenrigs- og boligministeren“ af: „i overensstemmelse med sædvanlige beregningsregler.“

Til § 67.

„den 1. januar 1955“ ændres til: „efter nærværende lovs udløb“, og som nyt stykke 2 indsættes:

„Stk. 2. Reglerne i stk. 1 finder ikke anvendelse på lejemål om beboelseslejlighed i et hus, i hvilket der kun er indrettet 2 lejligheder, hvoraf ejeren beboder den ene. I disse lejemål tilkommer der ved opsigelse lejeren et opsigelsesvarsel af 1 år til aftalt eller forudsat flyttedag, uanset om der i lejeforholdet måtte gælde et kortere varsel. Opsigelse kan dog tidligst afgives den 1. januar 1956.“

Til § 73.

Stykke 2 affattes således:

„Stk. 2. Ej heller kan der under et lejemåls beståen indgås aftale om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren.“

Til § 76.

Som nyt stykke 2 indsættes:

„Stk. 2. Forinden udlejerens kan iværksætte en ombygning, forandring eller nyindretning i ejendommen eller det lejede, som vil medføre leje-forhøjelse, jfr. stk. 1, skal sagen forelægges for huslejenævnet, der kan modsætte sig foranstaltningens gennemførelse, såfremt nævnet efter forhandling med det stedlige boligtilsyn finder gennemførelsen urimelig under hensyn til ejendommens

alder, beliggenhed, beskaffenhed og øvrige forhold.“

Stykke 2 udgår, og i stedet indsættes som nyt stykke 3:

„Stk. 3. Leje-forhøjelse i henhold til stk. 1 kan gennemføres med 6 måneders varsel. Leje-forhøjelsen skal modsvare den gennemforbedringerne øgede brugsværdi af det lejede.“

Til § 77.

Bestemmelsen affattes således:

„Stk. 1. I lejemål om lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, kan udlejerens fremsætte krav om leje-forhøjelse på indtil 5 pct. over den leje, der gjaldt den nævnte dato. Fra 1. januar 1955 kan forhøjelsen udgøre indtil 12 pct. og fra 1. januar 1956 indtil 17 pct. over den leje, der gjaldt den 1. september 1939.

Stk. 2. I lejemål om lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. september 1939 til 31. december 1945, kan udlejerens ligeledes fremsætte krav om leje-forhøjelse. Denne kan fra 1. januar 1955 udgøre indtil 7 pct. og fra 1. januar 1956 indtil 12 pct. over den leje, der gjaldt ved lejlighedens første udlejning. I lejemål om lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1946 til 31. december 1948, kan udlejerens fremsætte krav om leje-forhøjelse, således at lejen fra 1. januar 1956 kan udgøre indtil 7 pct. over den leje, der gjaldt ved lejlighedens første udlejning.

Stk. 3. For lejemål i ejendomme, hvor opvarmning eller forsyning med varmt vand finder sted ved centralvarmeanlæg, kan forhøjelsen dog udgøre indtil 1 pct. mere end i stk. 1 og 2 angivet, medmindre udgifterne i forbindelse med de for opvarmningen eller forsyningen med varmt vand foretagne installationer er afholdt af lejeren, eller denne udover lejen bidrager til forrentning og amortisation af de nævnte udgifter. Er udgiften til lejlighedens opvarmning eller forsyning med varmt vand indbefattet i lejen, må denne udgift fradrages inden beregningen af forhøjelsen. Krav om leje-forhøjelse kan i de i stk. 1 omhandlede tilfælde også fremsættes over for lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i en vis årrække, medmindre uopsigeligheden første gang er indtrådt efter 1. september 1939.

F. t. l. om ændr. i l. om leje.

Stk. 4. Var den leje, der ifølge reglerne i stk. 1 og 2 lægges til grund ved beregningen af lejeforhøjelse, lavere end den leje, der på det pågældende tidspunkt var almindeligt gældende i tilsvarende lejemaal i ejendommen eller kvarteret, kan udlejerens med huslejenævnets samtykke svarende til den nævnte forskel. Den således forhøjede leje kan af udlejerens lægges til grund ved gennemførelse af lejeforhøjelse efter stk. 1—3.

Stk. 5. Vil lejen efter den krævede forhøjelse ligge væsentlig højere end den efter en gennemførelse af forhøjelserne almindeligt gældende leje i kvarteret for lejligheder af tilsvarende størrelse — værelsesantal og areal — kvalitet og udstyr, kan huslejenævnet efter sagens indbringelse i henhold til reglerne i stk. 9 tilsidesætte kravet om en forhøjelse helt eller delvis. Nævnet skal herved påse, at lejen pr. m² etageareal i kakkellovnsfyrede lejligheder uden sanitære installationer ikke kommer til at overstige lejen i lejligheder med sådanne installationer.

Stk. 6. For lejligheder i ejendomme, der er beliggende i hovedstadsområdet, jfr. § 129, stk. 2, og iøvrigt i kommuner med mere end 10 000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890, nedsættes de i stk. 1, 2. punktum, nævnte grænser for lejeforhøjelsens størrelse til henholdsvis 7 og 12 pct. over den leje, der gjaldt den 1. september 1939. Dette gælder dog ikke, dersom lejen for lejligheden den 1. september 1939 oversteg 800 kr., eller huslejenævnet skønner, at vedkommende ejendom ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Til brug ved afgørelsen af, om samtykke kan meddeles, er nævnet berettiget til at afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger.

Stk. 7. Ved beregning af lejeforhøjelsen ses bort fra forhøjelser, der efter den 1. september 1939 er foretaget som følge af, at udlejerens har givet lejerens en anden eller mere udvidet brugsret end hidtil, eller at udlejerens udover sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, der har forøget brugsværdien af det lejede. Endvidere skal bortses fra bidrag, som i henhold til § 39 er pålagt lejeren, samt fra skatter og forsikringsbidrag o. lign., som ifølge en kontraktsbestemmelse lovligt er

pålagt lejeren. Andre forhøjelser end de nævnte medtages ved beregningen. Som forhøjelse betragtes også aftale mellem parterne, hvorved lejeren har overtaget pligten til at vedligeholde det lejede uden en tilsvarende nedsættelse af lejen.

Stk. 8. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 1—3 skal fremsættes samtidigt over for de lejere i ejendommen, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelsens størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at det påhviler lejeren inden 3 uger skriftligt at underrette udlejerens om, hvorvidt han kan godkende forhøjelsen.

Stk. 9. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 1—3 anses imødekommet for samtlige de pågældende lejeres vedkommende, såfremt ikke mindst $\frac{2}{5}$ af disse inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt har meddelt udlejerens, at de ikke kan tiltræde forhøjelsen. I modsat fald må udlejerens inden 3 uger forelægge sagen for huslejenævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom der fremkommer oplysninger, der viser, at de i nærværende paragraf fastsatte betingelser for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 10. En i medfør af foranstående bestemmelse gennemført lejeforhøjelse har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse, dog tidligst den 1. januar i det år forhøjelsen kan træde i kraft efter reglerne i stk. 1 og 2.“

Til §§ 78 og 79.

Bestemmelserne udgår.

Til § 80.

I stykke 1 udgår: „77, stk. 2 og stk. 6, 2. pkt., eller 78“ og i stedet indsættes: „og 77, stk. 4 og stk. 9, 2. pkt.“

I stykke 7 udgår: „og § 73, stk. 2“, og mellem „d og e“ og „§ 72“ indføjes: „og“.

Til § 82.

I stykkerne 1 og 2 erstattes „stk. 2 og stk. 6“ af: „stk. 4 og stk. 9“ og „eller § 78“ udgår.

Til § 83.

I 1. punktum erstattes „79“ af: „77“.

Til § 85.

§ 85 affattes således:

„Stk. 1. Bestemmelserne i §§ 67, 70—76 og 80—83 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. I lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, kan udlejerens, dersom det pågældende hus eller husrum var eller havde været udlejet den 1. september 1939, fremsætte krav om lejeforhøjelse på indtil 10 pct. over den leje, der gjaldt den nævnte dato. Fra 1. januar 1955 kan forhøjelsen udgøre indtil 30 pct. og fra 1. januar 1956 indtil 40 pct. over den leje, der gjaldt den 1. september 1939.

Stk. 3. I lejemål om hus eller husrum af den i stk. 1 omhandlede art, hvor udlejning første gang har fundet sted i tiden fra 1. september 1939 til 31. december 1945, kan udlejerens ligeledes fremsætte krav om lejeforhøjelse. Denne kan fra 1. januar 1955 udgøre indtil 20 pct. og fra 1. januar 1956 indtil 30 pct. over den leje, der gjaldt ved det pågældende hus eller husrums første udlejning. Har udlejning af det pågældende hus eller husrum første gang fundet sted i tiden fra 1. januar 1946 til 31. december 1948, kan udlejerens fremsætte krav om lejeforhøjelse, således at lejen kan udgøre fra 1. januar 1955 indtil 10 pct. og fra 1. januar 1956 indtil 20 pct. over den leje, der gjaldt ved det pågældende hus eller husrums første udlejning.

Stk. 4. Undtaget fra reglerne i stk. 2 og 3 er lejemål om hus eller husrum, der udlejes delvis til beboelse, for så vidt det lejede omfatter en beboelseslejlighed, og den årlige leje den 1. juli 1951 ikke oversteg følgende beløb: i hovedstadsområdet, jfr. § 129, stk. 2, 1 500 kr., i købstadkommunerne 1 300 kr. og i landkommunerne 1 000 kr. For disse lejemål finder reglerne i § 77 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. For de i stk. 2 og 3 omhandlede lejemål finder bestemmelserne i § 77, stk. 3, 2. og 3. punktum, stk. 4, 5, 7 og 10, tilsvarende anvendelse. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 2 og 3 skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelses størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at

indsigelse må fremsættes skriftligt senest 3 uger efter kravets fremsættelse. Nedlægger lejeren inden fristens udløb skriftlig indsigelse, må udlejerens inden 3 uger forelægge sagen for huslejenævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom der fremkommer oplysninger, der viser, at de i nærværende paragraf fastsatte betingelser for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.“

Til §§ 100—109.

Bestemmelserne udgår, og i stedet indsættes:

„§ 100.

I kommunerne i hovedstadsområdet, jfr. § 129 stk. 2, samt i kommuner med mindst 10 000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen, hvis forholdene taler derfor, bestemme, at reglerne i nærværende kapitel skal være gældende i kommunen for udlejning af enkelte værelser og møbleret lejlighed eller del af en sådan. Kommunalbestyrelsens beslutning skal bekendtgøres i Statstidende og iøvrigt på den i kommunen almindeligt brugte måde. Beslutningen skal inden 8 dage indberettes til indenrigs- og boligministeren.

§ 101.

Stk. 1. Når der træffes aftale om udleje af enkelte værelser, der hidtil ikke har været udlejet, eller når en lejlighed, der ikke forud har været udlejet møbleret, nu helt eller delvis udlejes i møbleret stand, skal lejeaftalen forelægges huslejenævnet og er ikke gyldig uden dets godkendelse.

Stk. 2. Nyt lejemål kan ikke uden huslejenævnets godkendelse afsluttes på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår som var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør.

Stk. 3. Ejheller kan der under et lejemåls beståen uden huslejenævnets godkendelse indgås aftale om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren.

Stk. 4. Enhver ydelse fra udlejerens, der står i forbindelse med brugen af det lejede, såsom møblering, opvarmning, belysning, forbrug af gas, adgang til afbenyttelse af visse lokaliteter og lignende, anses indbefattet under vilkårene for lejemålet, uanset om der måtte være indgået særskilt aftale herom.

§ 102.

Stk. 1. De boligretten i henhold til §§ 27, 28 og 29, 1. og 2. punktum, 30 og 31, stk. 1, tilkommende beføjelser henlægges til huslejenævnet, dog således at dette med hensyn til tilbagebetaling efter § 28 alene afgør, om betingelserne herfor ifølge nævnte bestemmelse foreligger, men ikke tilbagebetalingspligtens nærmere omfang, og således at nævnet ikke fastsætter en uopsigelsesperiode men kan bestemme, at lejemålet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Huslejenævnet kan derhos udøve beføjelserne efter §§ 27 og 30 af egen drift.

Stk. 2. Er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejemålet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges således, at lejerer skal fraflytte det lejede, forinden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

Stk. 3. Reglerne i § 34 finder tilsvarende anvendelse, dog således at skriftlig tilkendegivelse fra lejerer, henholdsvis huslejenævnet, over for udlejerer om, at der af lejerer, henholdsvis nævnet, er rejst sag i henhold til reglerne i stk. 1, jfr. §§ 27 og 29, træder i stedet for tingfæstning i § 34, stk. 1. og 3.

§ 103.

Stk. 1. Med de af forholdets natur følgende forskelligheder finder reglerne i §§ 71 og 80—81 tilsvarende anvendelse med hensyn til huslejenævnets virksomhed i henhold til bestemmelserne i nærværende kapitel.

Stk. 2. Huslejenævnets afgørelser i henhold til nærværende kapitel kan af hver af parterne indbringes for boligretten i overensstemmelse med reglerne i § 82. Begge parter er i første instans fritaget for retsafgifter og brugen af stemplet papir.

§ 104.

Har udlejerer opkrævet højere leje end tilladt efter §§ 101—102, finder bestemmelsen i § 83 tilsvarende anvendelse.“

Til § 129.

I stykke 2 tilføjes efter „Tårnby kommuner“: „medmindre kommunalbestyrelsen træffer anden bestemmelse“.

Til § 132.

I andet punktum udgår: „og om tidspunktet for hans seneste tilflytning til kommunen“.

Til § 134.

Bestemmelserne indtil oversigten affattes således:

„En lejlighed på 4 værelser og derover kan, sålænge udlejerer ikke er pligtig til at udleje til den af udvalget anviste lejlighedssøgende, efter forudgående anmeldelse i overensstemmelse med § 131 udlejes uden udvalgets godkendelse, når antallet af beboere i lejligheden samt antallet af personer i lejerens husstand mindst er som angivet i nedenstående oversigt; omfatter lejerens husstand ikke det fornødne antal personer, kan kravet til størrelsen af det samlede beboerantal opfyldes ved indgåelse af fremlejemål.“

Efter oversigten indføjes som nyt stykke 2 og 3:

„*Stk. 2.* Udvalget kan bestemme, at andre bestemte kategorier af lejligheder end de i stk. 1 nævnte skal kunne udlejes uden udvalgets godkendelse til lejlighedssøgende, der opfylder nærmere af udvalget samtidig fastsatte betingelser med hensyn til husstandens størrelse. Udvalget kan endvidere med kommunalbestyrelsens samtykke beslutte, at bestemte kategorier af lejligheder fritages for anmeldelsespligt, jfr. § 131.

Stk. 3. Udvalgets beslutninger efter stk. 2 skal bekendtgøres for kommunens beboere på den i kommunen for bekendtgørelse af kommunalbestyrelsesbeslutninger almindeligt brugte måde.“

Til § 138.

Stykke 1—3 affattes således:

„*Stk. 1.* Foreslår en udlejer, at en lejlighed udlejes til en lejlighedssøgende, der opfylder de betingelser med hensyn til husstandens størrelse og sammensætning, der af udvalget sædvanligt stilles for godkendelse af en lejlighedssøgende til en lejlighed af den omhandlede størrelse, vil forslaget være at godkende.

Stk. 2. Foreslår ejeren af et hus, i hvilket der kun er indrettet 2 lejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, at den anden lejlighed udlejes til et ægtepar, vil forslaget være at

godkende, når den ene af ægtefællerne er ejerens eller dennes ægtefælles slægtning i ret op- eller nedstigende linie. Ønsker ejeren lejligheden udlejet til sine eller sin ægtefælles slægtninge i ret op- eller nedstigende linie af hensyn til disses pasning og pleje på grund af alder, sygdom eller svagelighed, eller ønsker han som følge af sygdom eller svagelighed hos ham eller personer tilhørende hans husstand at udleje lejligheden til personer, der skal yde pasning og pleje, vil et forslag herom altid være at godkende.

Stk. 3. Foreslår en udlejer, at en lejlighed udlejes til en tjenestemand eller en funktionær i en koncessioneret virksomhed, der som følge af forflyttelse uden ansøgning søger lejlighed i kommunen, vil forslaget være at godkende, forsåvidt pågældende i sin hidtidige opholdskommune beboede en lejlighed, som bliver ledig ved hans fraflytning.“

I stykke 4 udgår: „Dersom den lejlighed, der skal udlejes den ledige lejlighed er beliggende.“

I stykke 5 tilføjes som nyt 2. punktum: „De i § 129, stk. 2, omhandlede kommuner betragtes i denne henseende som een kommune.“

Til § 153.

I stykke 1, sidste punktum, udgår: „det i § 101 omhandlede nævn eller, såfremt der ikke er nedsat nævn i kommunen, for“

Til § 154.

I stykke 1 udgår: „§§ 104—105“, og i stedet indsættes: „§§ 101—102.“

I stykke 3 udgår: „108“, og i stedet indsættes: „104“.

Til § 161.

I stykke 1 ændres „inden udgangen af 1954“ til: „inden udgangen af december måned 1956“.

I stykke 2 ændres „december måned 1954“ til: „december måned 1956“.

Som nyt stykke 4 indsættes:

„*Stk. 4.* Denne lov gælder ikke for Grønland.“

§ 2.

Indenrigs- og boligministeren bemyndiges til at genoptrykke lov nr. 251 af 14. juni 1951 om leje, således som denne er ændret ved lov nr. 51 af 5. marts 1954 om ændring i lov om leje og med indføjelser af de af nærværende lov følgende ændringer.

§ 3.

Denne lov træder i kraft den 1. januar 1955.

Bemærkninger til lovforslaget.

Efter at gyldigheden af lov nr. 251 af 14. juni 1951 om leje ved lov nr. 51 af 5. marts 1954 var forlænget til udgangen af december måned 1954 og lovens revision udskudt til samme tidspunkt, fremsatte indenrigs- og boligministeren den 13. maj 1954 i folketinget et forslag til lov om boligforholdene, indeholdende bestemmelser til afløsning af den gældende lovgivning om leje, boligansøgning og statens støtte til boligbyggeriet (se folketingstidende 1953—54, sp. 5219—5238 og tillæg A, sp. 3329—3530). Forslagets bestemmelser om leje og boligansøgning indeholdt en ret omfattende revision af de hidtidige bestemmelser på disse områder.

Forslaget blev i folketinget underkastet 1. behandling (se tidenden, sp. 5318—5465) og henvist til et

udvalg, der imidlertid ikke nåede at tilendebringe sit arbejde med lovforslaget inden folketingsårets udløb.

Som et led i foranstaltningerne til styrkelse af landets valutastilling gennemførtes ved lov nr. 304 af 6. oktober 1954 ændringer i byggestøttelovgivningen, hvorefter statens tilskud til boligbyggeriet ydes med faste beløb efter boligens størrelse bl. a. med det formål at mindske byggeomkostningerne. Endvidere gennemførtes ændringer med henblik på at forbeholde støtten til det byggeri, der opføres til fordel for den mindrebemidlede del af befolkningen.

Da der ved de videre forhandlinger om en ny lovgivning om leje, boligansøgning og statens støtte

til boligbyggeriet måtte tages hensyn til disse ændringer, har indenrigs- og boligministeren ikke gennemført det fornævnte forslag til lov om boligforholdene i indeværende folketingsår, men den 22. oktober 1954 i folketingets dels fremsat et forslag, hvorved den gældende lov om leje foresloges forlænget indtil udgangen af maj måned 1955 og fristen for revisionen af denne lovgivning udskudt til samme tidspunkt, dels et forslag, hvorved den gældende byggestøttelovgivning ligeledes foresloges forlænget til udgangen af maj måned 1955 (se folketingstidende 1954—55 sp. 461—463). Det var herved regeringens hensigt under forhandlingerne om disse forslag at blive orienteret med hensyn til folketingets stilling til den fremtidige lovgivning på de pågældende områder. De to forslag blev underkastet 1. behandling i tinget den 3. november 1954 (se folketingstidende 1954—55, sp. 648—667) og henvist til et udvalg.

Efter den orientering, der herefter er opnået gennem de nævnte forslags behandling i folketinget og under samråd med det nedsatte folketingsudvalg, har regeringen ment under de foreliggende økonomiske forhold at burde foreslå, at en mere omfattende revision af den gældende lovgivning om leje og boliganvisning udskydes foreløbig, og at den gældende lovgivning forlænges indtil udgangen af 1956, idet dog nogle af de ændringer, der var foreslået i forslaget til lov om boligforholdene, foreslås gennemført ved ændringsforslag til den gældende lovs bestemmelser.

De ændringer, der foreslås gennemført er følgende:

1. Som modstykke til de forhøjelser af lejen, der foreslås givet adgang til, jfr. nedenfor under 7—9, foreslås de gældende begrænsninger i udlejernes vedligeholdelsespligt ophævet med udgangen af 1955, således at udlejerne derefter bliver pligtige at foretage normal god vedligeholdelse af såvel ejendommene som lejlighederne (indvendig vedligeholdelse) uanset ejendommenes afkastning.

2. Der foreslås pålagt udlejerne — der efter reglerne i lejelovens § 39 kan udligne nye vej-, kloak- og andre bidrag til det offentlige samt visse skattestigninger og udgiftsforøgelser af anden karakter gennem en leje-forhøjelse — pligt til at lade besparelser ved bortfald eller nedsættelse af udgifter af den omhandlede art komme lejerne til gode gennem en lejenedsættelse, forsåvidt det drejer sig om udgiftsbeløb, der har været indregnet i lejen.

3. Det hidtil gældende almindelige opsigelsesforbud opretholdes.

4. Lejemål om lejligheder i huse med kua 2 lejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, foreslås under

hensyn til de særlige forhold, der gør sig gældende i disse lejemål, undtaget fra det almindelige opsigelsesforbud, således at udlejeren fra 1. januar 1956 får adgang til at foretage opsigelse, men dog således at der sikres lejeren et opsigelsesvarsel på 1 år for at give ham adgang til at søge anden bolig.

5. I konsekvens af de forhøjelser af lejen, som der foreslås givet udlejerne adgang til, ophæves adgangen til under lejemålets beståen at gennemføre lejeforhøjelser ved frivillige overenskomster mellem parterne.

6. For at undgå uheldige ombygninger m. v. foreslås ombygninger, forandringer og nyindretninger, der vil medføre lejeforhøjelse, undergivet skærpet kontrol fra huslejenævnets side, således at nævnet kan modsætte sig sådanne foranstaltningers gennemførelse, dersom nævnet finder gennemførelsen urimelig.

7. Da det under hensyn til de i bemærkningerne til forslaget til lov om boligforholdene anførte synspunkter må anses nødvendigt at gennemføre en regulering af huslejen i førkrigslejligheder med henblik på at skabe de fornødne forudsætninger for en forbedret vedligeholdelse af de ældre ejendomme og en større bevægelighed på boligmarkedet, foreslås der til dækning af udlejernes øgede driftsudgifter givet adgang til fra 1. januar 1955 at foretage en forhøjelse af lejen for beboelseslejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, således at den samlede forhøjelse til udlejerne — indbefattet den forhøjelse på 5 a 6 pct., der blev givet adgang til i 1951, samt de yderligere 7 a 10 pct., der eventuelt har kunnet opnås til vedligeholdelse — kan udgøre indtil 12 pct. af lejen i 1939. Endvidere foreslås der adgang til en yderligere forhøjelse på 5 pct. af lejen i 1939 fra 1. januar 1956 således at den samlede forhøjelse fra dette tidspunkt kan udgøre indtil 17 pct. af lejen i 1939. Forhøjelserne foreslås iøvrigt gennemført efter de retningslinier, der indeholdtes i forslaget til lov om boligforholdene. Det bemærkes i denne forbindelse, at den adgang, der ved § 78 i den gældende lejelov blev gennemført til at opnå en særlig forhøjelse på 7 a 10 pct. til vedligeholdelse i tilfælde, hvor udlejeren har pligt til at holde såvel ejendommen som lejligheden vedlige, ikke har virket efter sin hensigt, og at det derfor foreslås, at denne forhøjelsesadgang nu bortfalder, jfr. iøvrigt bemærkningerne til forslaget til lov om boligforholdene.

I forslaget til lov om boligforholdene var det foreslået, at udlejerne af beboelseslejligheder fra før krigen fik adgang til at forhøje lejen med indtil 30 pct. over lejen i 1939 eller med ca. 25 pct. udover de 5 a 6 pct., der blev givet adgang til i 1951. For

at undgå, at udlejerne som følge af disse forhøjelser opnåede en uberettiget værdistigning på ejendommene, blev der ved et af finansministeren fremsat forslag til lov om en udligningsafgift til staten af faste ejendomme foreslået at beskatte forhøjelserne hos udlejerne, således at halvdelen af den anførte forhøjelse på 25 pct. tilfaldt statskassen. Det er fortsat regeringens opfattelse, at det med henblik på en formindskelse af forskellen i lejeniveauerne for ældre og nyere ejendomme, vil være nødvendigt at foretage en forhøjelse udover den, udlejerne behøver, og at denne yderligere forhøjelse bør tilfalde staten. Ved det samtidig af finansministeren fremsatte forslag til lov om en overordentlig skat til staten af faste ejendomme foreslås der derfor — jævnsides med de lejeforhøjelser, udlejerne får adgang til til dækning af de forøgede driftsudgifter — gennemført en forhøjelse til staten gennem en beskatning, som kan overføres på lejerne efter bestemmelserne om skatteforhøjelse, jfr. § 39 i lov om leje. Om den nærmere ordning vedrørende denne beskatning henvises til lovforslaget herom. Under hensyn til den ændrede form for gennemførelsen af den del af forhøjelserne, der skal tilfalde staten, er grænserne for de forhøjelser, som udlejerne får adgang til at oppebære foreslået nedsat til de foran anførte satser.

I de forhøjelser, udlejerne efter forslaget kan gennemføre, skal fragå alle hidtil gennemførte forhøjelser, der ikke modsvarer forbedringer, øget brugsret eller hidrører fra lovligt pålignede skatte- og afgiftsforhøjelser.

8. I lejemål om erhvervs- og forretningslokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, foreslås de i forslaget til lov om boligforholdene indeholdte bestemmelser om lejeforhøjelse gennemført, dog med den ændring, at forhøjelserne — på samme måde som lejeforhøjelserne for beboelseslejligheder — kan gennemføres i løbet af 1955 og 1956 og højst kan udgøre indtil 40 pct. over lejen i 1939, idet der er taget hensyn til, at der foruden de forhøjelser, udlejereren får adgang til at oppebære, bliver tale om en skatteforhøjelse, jfr. foran.

9. I lighed med forslaget til lov om boligforholdene foreslås der givet adgang til forhøjelse af lejeniveauet for lejligheder og lokaler, der første gang er udlejet efter 1. september 1939, men inden udgangen af 1948. Forhøjelserne vil efter forslaget kunne gennemføres i løbet af 1955 og 1956, og grænserne for forhøjelsernes størrelse er i forhold til reglerne i forslaget til lov om boligforholdene nedsat under hensyn til, at der udover disse forhøjelser foreslås gennemført en skatteforhøjelse, jfr. det fornævnte

forslag til lov om en overordentlig skat til staten af faste ejendomme.

10. Reglerne om kontrol med lejemål om enkeltværelser og møbleret lejlighed eller del af en sådan foreslås ændret i overensstemmelse med det forslag herom, der var indeholdt i forslaget til lov om boligforholdene.

11. Ud fra de i forslaget til lov om boligforholdene anførte synspunkter foreslås reglerne om bolig-anvisning ændret således, at bolig-anvisningsudvalgene ikke længere kan stille krav om en vis tids forudgående bopæl i kommunen som betingelse for at godkende en lejer til en ledig lejlighed.

Udover de nævnte ændringer indeholder forslaget enkelte andre ændringer og tilføjelser. Om de enkelte ændringsforslag henvises iøvrigt til nedenstående bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Bemærkninger til de enkelte paragraffer.

Til forslagens § 1.

Til § 23.

Som ovenfor nævnt foreslås de gældende begrænsninger i udlejernes vedligeholdelsespligt ophævet med udgangen af året 1955 som et modstykke til de lejeforhøjelser, der foreslås givet adgang til.

Fra 1. januar 1956 vil udlejereren — uanset ejendommens afkastning — efter forslaget igen være pligtig at foretage normal god vedligeholdelse af ejendommen og lejlighederne, medmindre andet er aftalt. Pligten vil kunne håndhæves ved boligretten.

I den gældende lejelov findes reglerne om beregning af den afkastning, som ejendommen skal sikre udlejereren uanset hans vedligeholdelsespligt, i bestemmelsen i § 78 om lejeforhøjelse til vedligeholdelse, hvortil reglen i § 23, stk. 4, henviser. Da lovens § 78 foreslås ophævet, er disse regler foreslået optaget i § 23, stk. 4. Formuleringen er dog ændret, således at det fremgår, på hvilket grundlag afkastningen skal beregnes for ejendomme, der første gang er udlejet efter 1. september 1939.

Til § 38.

Ændringsforslaget, der er af formel karakter, er en følge af den foreslåede ændring af bestemmelserne i lovens §§ 100—109 om udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller del af en sådan.

Til § 39.

Ligesom der i den gældende lovs § 39, stk. 1 og 2 er åbnet udlejereren adgang til gennem en lejeforhøjelse at udligne visse udgiftsforøgelser, herunder skatte-

stigninger m. v., foreslås der nu ved et nyt stk. 3 åbnet lejeren en modsvarende ret til lejenedsættelse, såfremt der sker bortfald eller nedsættelse af de pågældende udgifter. Bestemmelsen svarer til § 40, stk. 3, i forslaget til lov om boligforholdene.

Stk. 4 svarer til den gældende lejelovs § 39, stk. 3, dog med den ændring, at reglerne også er gjort anvendelige med hensyn til meddelelser om lejenedsættelse i henhold til det nye stk. 3.

Til §§ 42, 45 og 47.

Da en fordeling af opvarmningsudgifterne efter radiatorernes varmeffade efter foretagne beregninger har vist sig at kunne medføre uheldige resultater, jfr. bemærkningerne til §§ 42—44 i forslaget til lov om boligforholdene, foreslås det, at udlejerens adgang til at foretage udgiftsfordeling på det grundlag udgår. Det nævnte grundlag vil herefter kun kunne anvendes, dersom der er truffet aftale herom mellem parterne.

Til § 67.

Som følge af forslaget om forlængelse af den gældende lov indtil udgangen af året 1956 opretholdes det almindelige opsigelsesforbud.

Reglen i stk. 2 om adgang for ejeren til at foretage opsigelse af lejemål i 2-familiehuse svarer til bestemmelsen i § 67, stk. 5, i forslaget til lov om boligforholdene, og der henvises herom nærmere til bemærkningerne i dette forslag (indledende bemærkninger VII, 7. og bemærkninger til § 67, stk. 5). Den gældende adgang til under særlige omstændigheder at foretage opsigelse i disse lejemål med kontraktmæssigt eller 3 måneders varsel bibeholdes i § 68, stk. 1, nr. 9.

Til § 73.

Den foreslåede regel, der ophæver adgangen til under lejemålets beståen at indgå frivillige overenskomster, hvorved lejevilkårene bliver mere byrdefulde for lejeren, svarer til bestemmelsen i § 160, stk. 2, i forslaget til lov om boligforholdene.

Til § 76.

Om den nye bestemmelse i stk. 2, som svarer til § 163, stk. 2, i forslaget til lov om boligforholdene, og hvorefter en planlagt ombygning m. v., der vil medføre lejeforhøjelse, skal forelægges huslejenævnet, forinden den iværksættes, henvises til bemærkningerne i nævnte forslag.

Med hensyn til varslet for gennemførelse af lejeforhøjelse i anledning af foretagne forbedringer af

ejendommen har man fundet det rimeligt, at dette fastsættes til mindst 6 måneder, ligesom man ikke har ment, at lejeforhøjelse bør kunne gennemtvinges over for lejere, hvis lejemål er kontraktlig uopsigelig i en årrække.

Til § 77.

De foreslåede regler om lejeforhøjelse i § 77 vedrørende lejemål om beboelseslejligheder og i § 85 vedrørende lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, svarer til §§ 161 og 162 i forslaget til lov om boligforholdene.

De i nærværende forslag indeholdte regler afviger dog på 2 områder fra reglerne i nævnte bestemmelser:

1. Medens det ved de forhøjelser, der var foreslået i §§ 161 og 162 i forslaget til lov om boligforholdene var forudsat, at der blev pålagt ejendommene en afgift til statskassen, som ikke kunne overføres på lejeren, jfr. det af finansministeren den 13. maj 1954 fremsatte forslag til lov om en udligningsafgift til staten af faste ejendomme, vil de nu foreslåede lejeforhøjelser efter §§ 77 og 85 komme udlejerne til gode med de fulde beløb, idet de forhøjelser, der skal tilfalde statskassen, foreslås gennemført ved en beskatning, der overføres på lejerne, jfr. de indledende bemærkninger til nærværende forslag. Under hensyn hertil er der foretaget en regulering af satserne for forhøjelserne, således at disse stort set svarer til udlejernes andel i lejeforhøjelserne ifølge forslaget til lov om boligforholdene.
2. Efter forslaget til lov om boligforholdene ville de foreslåede lejeforhøjelser først få fuld virkning i løbet af en 6-årig periode. Efter nærværende forslag vil forhøjelserne kunne gennemføres i løbet af 1955 og 1956.

Til §§ 78 og 79.

Der henvises til de indledende bemærkninger til nærværende forslag samt de indledende bemærkninger til forslaget til lov om boligforholdene, afsnit VII, 5.

Til §§ 80—83.

Ændringerne er en følge af ændringerne i § 77 og den foreslåede ophævelse af §§ 78—79.

Til § 85.

Bestemmelsens stk. 1 svarer efter sit indhold til lovens § 85, stk. 1. Vedrørende stk. 2—5 henvises til bemærkningerne til ændringerne til § 77.

Til §§ 100—109.

De foreslåede ændrede regler, der angår udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller del af en sådan, svarer til reglerne i §§ 183—187 i forslaget til lov om boligforholdene.

En til § 188 i dette forslag svarende bestemmelse er udgået, idet tilsvarende regler indeholdes i den gældende lovs § 154, jfr. i øvrigt nedenfor om ændringsforslaget til denne bestemmelse.

Til § 129.

Som anført nedenfor under bemærkningerne til ændringerne til § 138 foreslås reglerne om bolig-anvisning ændret således, at boliganvisningsudvalgene ikke længere kan stille krav om en vis tids forudgående bopæl i kommunen som betingelse for at godkende en lejer af en ledig lejlighed. Herefter er baggrunden for bestemmelsen i den gældende lovs § 129, stk. 2, hvorefter boliganvisningsreglerne undtagelsesfrit er umiddelbart gældende i kommuner i hovedstadsområdet, ikke længere til stede. Der foreslås derfor adgang til for disse kommuner at træffe bestemmelse om, at reglerne i lovens kap. XVIII ikke længere skal være gældende for vedkommende kommune.

Til § 132.

Den foreslåede ændring er en følge af, at bolig-anvisningsudvalgenes adgang til at stille bopælskrav foreslås ophævet.

Til § 134.

Den foreslåede ændrede affattelse af stk. 1 indebærer, at den gældende bestemmelse i § 134, pkt. 1, om bopælskrav udgår, jfr. herved bemærkningerne til ændringerne til §§ 129 og 132.

Det foreslåede nye stk. 2 og stk. 3 svarer til § 210, stk. 2 og stk. 3, i forslaget til lov om boligforholdene.

Til § 138.

De foreslåede bestemmelser i stk. 1—3 svarer til § 124, stk. 1—3 i forslaget til lov om boligforholdene.

Til stk. 1: Efter den ændrede affattelse skal et boliganvisningsudvalg godkende udlejerens indstilling, når den lejlighedssøgende opfylder de betingelser med hensyn til husstandens størrelse og

sammensætning, der sædvanligt kræves af bolig-anvisningsudvalget, og udvalget kan herefter ikke mere stille krav om en vis tids forudgående bopæl i kommunen eller andre krav. Om baggrunden for denne regel henvises til de indledende bemærkninger til forslaget til lov om boligforholdene, afsnit VII, 9, og bemærkningerne til samme forslags § 214, stk. 1.

Til stk. 2—5: Der henvises til bemærkningerne til § 214, stk. 2—5, i forslaget til lov om boligforholdene.

Til § 153.

I de tilfælde, hvor lejeren er berettiget til at fremleje en del af lejligheden, har eventuelle tvistigheder mellem udlejer og lejer om fremlejetagerens person hidtil været henlagt til fremlejenævnets afgørelse, såfremt et sådant navn var nedsat i kommunen, og ellers til kommunalbestyrelsen. Da adgangen til nedsættelsen af fremlejenævn nu, jfr. bemærkningerne til §§ 100—109, er foreslået ophævet, foreslås afgørelsen henlagt til vedkommende kommunalbestyrelse i alle tilfælde.

Til § 154.

De foreslåede ændringer er en følge af ændringsforslagene til §§ 100—109, jfr. ovenfor.

Til § 161.

I § 161 foreslås den gældende lov med de af nærværende forslag følgende ændringer forlænget indtil udgangen af året 1956, således at loven skal optages til revision inden udgangen af december måned 1956.

Til forslagens § 2.

For at lette lovens anvendelse i praksis foreslås der givet bemyndigelse til at optrykke og bekendtgøre loven med de i nærværende forslag indeholdte ændringer.

Til forslagens § 3.

Lovens ikrafttrædelsestidspunkt er fastsat til 1. januar 1955.

Loven gælder ikke for Færøerne, idet de sagområder, der behandles i forslaget, er færøske særanliggender.