

Forslag

til

Lov om ændringer i lov om leje.

Fremsat den 7. juni 1962 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje foretages følgende ændringer:

1. I § 106, stk. 2, nr. 1) og 2), ændres tallet „3 000“ til „6 000“.

2. I § 110 ændres stk. 3 og stk. 4 til stk. 6 og 7. Som nyt stk. 3, 4 og 5 indføjes:

„Stk. 3. Herudover kan udlejeren ved genudlejning af hus eller husrum, der var eller havde været udlejet den 31. december 1955, med huslejenævnets godkendelse 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 — højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter:

Hus og husrum, der første gang er udlejet i tiden	Procent
Inden 1. sept. 1939.....	25
1. sept. 1939—31. dec. 1945.....	20
1. jan. 1946—31. dec. 1948.....	15
1. jan. 1949—31. dec. 1952.....	10
1. jan. 1953—31. dec. 1955.....	5

Stk. 4. Nævnet kan dog nægte at godkende forhøjelse efter bestemmelserne i stk. 3, såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi.

Der skal ved bedømmelsen heraf tages hensyn til det lejedes alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand. Endvidere kan nævnet ved afgørelsen af spørgsmålet om godkendelse af lejeforhøjelsen tage hensyn til, om lejen efter forhøjelsen ville ligge væsentlig højere end den leje, der efter en gennemførelse af tilsvarende forhøjelser ville være almindeligt gældende leje i kvarteret for hus eller husrum af tilsvarende størrelse — værelsesantal og areal — og beskaffenhed.

Stk. 5. Af den i henhold til stk. 3 og 4 godkendte forhøjelse påhviler det udlejeren at afsætte $\frac{3}{5}$ til den i § 115 omhandlede konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. De i medfør af nærværende bestemmelse afsatte beløb må dog først anvendes efter deres formål efter udgangen af 1967.“

3. I § 115 indføjes i stk. 1, 1. punktum efter tallet „1948“: „jfr. dog § 110, stk. 5“, og stk. 3 affattes således:

„Stk. 3. De i § 110, stk. 5, omhandlede beløb afsættes på kontoen for udvendig vedligeholdelse ud over afsætningsbeløbene i henhold til nærværende bestemmelses stk. 2. Med hensyn til lejerens ret til at forlange de på kontoen afsatte beløb anvendt efter deres bestemmelse finder reglerne i § 67, stk. 5, tilsvarende anvendelse.“

§ 2.

Denne lov træder i kraft den 1. august 1962.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Ved lejeloven af 27. december 1958 bortfaldt bestemmelserne om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser m. v. (det såkaldte huslejestop) i kommuner med under 3 000 indbyggere, men dog således at den enkelte kommunalbestyrelse fik adgang til — med $\frac{2}{3}$ majoritet — at vedtage, at bestemmelserne skulle opretholdes. Af de i alt godt 1 200 kommuner med under 3 000 indbyggere har omkring 60 (heraf 16 i Åbenrå-Sønderborg amt, hvor en særlig industriel udvikling har præget bolig-situationen) vedtaget at bibeholde huslejestoppet. De hidtidige erfaringer med hensyn til disse bestemmelser, som dog ikke greb ind i det bestående almindelige opsigelsesforbud i lejelovgivningen, synes således ikke at tyde på, at frigivelsen af lejen i de pågældende områder i almindelighed har medført særlige ulemper.

Uanset at lejeloven ifølge § 161, stk. 2, først op-hører at have gyldighed med udgangen af marts måned 1964, har regeringen herefter på baggrund af den stedfundne almindelige økonomiske udvikling og den i forbindelse hermed skete forøgelse af boligbyggeriet fundet det rimeligt at foreslå lovens regler ændret, således at bestemmelserne om hus-lejestop bortfalder også i kommuner med mellem 3 000 og 6 000 indbyggere, medmindre kommunal-bestyrelsen med den tidligere nævnte majoritet vedtager at bibeholde bestemmelserne.

Efter de hidtidige regler kan i de områder af landet, hvor reglerne om huslejestop m. v. fortsat er gældende, det nye lejemål, når en lejlighed i den ældre boligmasse genudlejes, ikke afsluttes på vilkår, der er mere byrdefulde end de hidtidige. Dog kan udlejeren med huslejenævnets godkendelse kræve lejen forhøjet, hvis der gives lejeren en anden eller mere udvidet brugsret, eller der er foretaget forbedringer ud over vedligeholdelsespligten. Endvidere kan nævnet i særlige tilfælde godkende, at der ved genudlejning, når vægtige grunde taler derfor, foretages en efter nævnets skøn rimelig lejeforhøjelse eller anden ændring af de hidtidige lejevilkår.

Som et videre skridt i bestræbelserne for at hid-føre den tilpasning af huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, som er en forudsætning for efter-hånden at nå frem til et frit boligmarked, foreslås der i de områder, hvor huslejestoppet fortsat opret-holdes, indført adgang til under huslejenævnets kon-

trol at foretage en yderligere forhøjelse af lejen med indtil i alt 25 pct. af 1939-lejen og for senere udlejede lejligheders vedkommende indtil en forholdsvis lavere fastsat procentandel af lejen ved lejlighedens første udlejning. For at sikre, at forhøjelser af denne art kan bidrage til at forbedre ejendommens vedligeholdelsestilstand, foreslås det samtidig be-stemt, at udlejeren af forhøjelsen skal afsætte $\frac{3}{5}$ på kontoen for ejendommens udvendige vedlige-holdelse, jfr. lovens § 115. Der skulle herved efter-hånden kunne fremskaffes bidrag til øget gennem-førelse af udvendig vedligeholdelse, herunder hovedstandsættelses- og retableringsarbejder med henblik på tilvejebringelse af en tidssvarende ved-ligeholdelsestilstand. Under hensyn til nødvendig-heden af for tiden at begrænse byggeaktiviteten — og dermed efterspørgselspresset på arbejdskraft inden for bygge- og anlægsvirksomheden — fore-slås det dog, at anvendelse af den til vedligeholdelse afsatte del af forhøjelserne tidligst kan finde sted efter 1. januar 1968.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2.

Ud over det under de almindelige bemærkninger anførte bemærkes, at den foreslåede forhøjelses-adgang — der kun omfatter adgang til forhøjelse inden for de fastsatte procentsatser, selv om der sker flere efter hinanden følgende genudlejninger af samme hus eller husrum — efter forslaget under-gives huslejenævnets kontrol, således at nævnet kan nedsætte forhøjelsen eller helt modsætte sig gennemførelse af en sådan, hvis forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi. Næv-net må herved blandt andet være opmærksom på, om det lejede efter sin alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand er således beskaffent, at lejen efter forhøjelsen ikke kommer over, hvad der må antages at kunne opnås i et frit boligmarked med en vis boligreserve. Under hensyn til den stedfundne udvikling — bl. a. med hensyn til de boligsøgendes ønsker om en passende boligstandard — må det forudses, at der i et frit boligmarked for lejligheder af ringe kvalitet og med beskedent udstyr ikke vil kunne opnås samme forhøjelser af lejen som for

mere tidssvarende boliger. Der vil derfor i medfør af kontrolbestemmelserne f. eks. eventuelt kunne blive tale om at nægte at godkende forhøjelser eller kun at tillade mindre forhøjelser, hvis der ikke er elementære installationer, såsom indlagt vand, afløb for spildevand, elektricitet eller eget w.c. i lejligheden, eller denne er beliggende i kælder, i korridorejendomme eller i bag- eller sidehuse fra før 1890. Også ejendommens almindelige tilstand vil der efter bestemmelserne kunne tages hensyn til.

Til nr. 3.

Ændringen i § 115, stk. 1, er en følge af, at de gældende regler om konto for udvendig vedligeholdelse kun gælder for lejligheder og lokaler, der første gang er udlejet senest den 31. december 1948, medens de nu foreslåede bestemmelser i § 110, stk. 5, forudsætter oprettelse af konto for udvendig vedligeholdelse for hus eller husrum, der første gang er udlejet senest den 31. december 1955.
