

## Forslag

til

### Lov om ændringer i lov om leje.

Fremsat den 3. marts 1965 af *boligministeren*.

#### § 1.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 120 af 20. april 1964, foretages følgende ændringer:

1. § 67, stk. 3, 3. punktum, affattes således:

„I kommuner, hvor reglerne i kapitel XVIII er gældende, er udlejeren dog for lejligheder, som var eller havde været udlejet den 1. september 1939, ikke pligtig at afsætte beløb, der overstiger 21 pct. af den pr. nævnte dato gældende leje; for lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. september 1939 til 31. december 1945, og for lejligheder, der første gang er udlejet den 1. januar 1946 eller senere, begrænses pligten på tilsvarende måde til henholdsvis 18 pct. og 15 pct. af lejen ved første udlejning.“

2. § 101, stk. 3, udgår, og i stedet indsættes:

„Stk. 3. Et huslejenævn skal bestå af en formand og 2 andre medlemmer.

Stk. 4. Formanden beskikkes af amtmanden, i København overpræsidenten. Han skal have bestået juridisk embedseksamen og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendoms-handler.

Stk. 5. De 2 andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje forhold for såvel boliger som forretningslokaler. Det medlem, der vælges efter indstilling af

grundejerforeningerne, skal være en grundejer, der tillige er udlejer. For så vidt angår de i stk. 1, 2. pkt., nævnte kommuner skal han være udlejer med hensyn til mindst 5 lejemaal. Medlemmet, der vælges efter indstilling af lejerforeningerne, skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer. Tvivl om, hvilke foreninger der kan afgive indstilling, afgøres af boligministeren. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet, foretages valget af kommunalbestyrelsen blandt henholdsvis grundejere og lejere i kommunen, der opfylder de i dette stykke anførte betingelser.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne efter de i stk. 4 og 5 nævnte regler.

Stk. 7. Den, der første gang vælges til medlem af et huslejenævn, skal til amtmanden (overpræsidenten) afgive skriftlig forsikring om at ville udføre sit hverv efter bedste evne og overbevisning.“

3. I § 103, stk. 6, ændres „6 uger“ til „8 uger“.

4. I § 105, stk. 1, ændres „§ 113, stk. 9“ til „§ 112, § 113, stk. 6 og 9“.

5. § 110, stk. 3 — 5, affattes således:

„Stk. 3. Herudover kan udlejeren — indtil huslejerådet, jfr. § 114 a, 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. december 1955, 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.

Hus og husrum, der første gang er udlejet i tiden	Procent
Inden 1. september 1939 . . . . .	10
1. september 1939-31. december 1945	8
1. januar 1946-31. december 1948 . . .	6
1. januar 1949-31. december 1955 . . .	4

*Stk. 4.* Det påhviler udlejeren ved påtegning på lejekontrakten ved lejemålets indgåelse at gøre lejerens bekendt med størrelsen af en i medfør af stk. 3 foretagen lejeforhøjelse, jfr. § 107, stk. 2, og med, at lejeren inden 6 måneder efter indflytningen har adgang til at indbringe husleje-forhøjelsen for huslejenævnet. Endvidere skal udlejeren inden udløbet af 3 uger fra aftalens indgåelse afgive indberetning om den stedfundne lejeforhøjelse til huslejenævnet. Indberetningen skal være bilagt med dokumentation for størrelsen af den leje, der var gældende den 1. september 1939, eller — for lejemål, der første gang er indgået efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved første udlejning.

*Stk. 5.* Indbringes lejeforhøjelse ifølge stk. 3 af lejerens, kan huslejenævnet tilside-sætte lejeforhøjelsen helt eller delvis, 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 tage hensyn til, om lejen efter forhøjelsen ville ligge væsentligt 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. Nævnet kan i denne forbindelse også tage i betragtning, om

forhøjelsen vil være urimelig som følge af forhøjelser, der efter 1. september 1939 er foretaget på grund af forbedringer.“

**6. I § 110** indsættes efter stk. 5:

„*Stk. 6.* I de i § 113, stk. 6, omhandlede ejendomme, der ikke opfylder betingelserne for lejeforhøjelse efter § 113, stk. 1 og 2, kan lejeforhøjelse efter nærværende bestemmelses stk. 3 dog kun foretages med huslejenævnets godkendelse.“

**7. § 112, stk. 5,** udgår.

**8. § 113, stk. 1 og 2,** affattes således:

„**§ 113.** I lejemål om beboelseslejligheder, jfr. kapitel X, der var eller havde været udlejet den 31. marts 1959, kan udlejerens fremsætte krav om lejeforhøjelse, der beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for lejligheder, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved lejlighedsens første udlejning. Forhøjelsen kan højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter over den leje, der lægges til grund ved beregningen:

Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:	Forhøjelsen kan udgøre indtil: pct.
Inden 1. september 1939 . . . . .	64
1. september 1939-31. december 1945 . . . . .	50
1. januar 1946-31. december 1948	36
1. januar 1949-31. december 1952	16
1. januar 1953-31. marts 1959 . .	5

*Stk. 2.* Såfremt lejerens ved aftale har overtaget udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, nedsættes de i stk. 1 anførte grænser til følgende procenter:

Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:	Forhøjelsen kan udgøre indtil: pct.
Inden 1. september 1939 . . . . .	49
1. september 1939-31. december 1945 . . . . .	37
1. januar 1946-31. december 1948	26
1. januar 1949-31. december 1952	10
1. januar 1953-31. marts 1959 . .	5

Har lejerens ved aftale delvis overtaget udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, nedsættes de i stk. 1 anførte grænser kun forholds-mæssigt i forhold til de i nærvæ-

rende stykke fastsatte procenter, og nedsettelsens størrelse fastsættes i mangel af parternes enighed af huslejenævnet.”

**9. § 113, stk. 5,** affattes således:

„*Stk. 5.* Såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi, kan huslejenævnet efter sagens indbringelse i henhold til reglerne i stk. 9 tilsidesætte kravet om en forhøjelse helt eller delvis. Der skal ved bedømmelsen heraf tages hensyn til det lejedes alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr og tilstand. Endvidere kan nævnet tage hensyn til, om lejen efter forhøjelsen ville ligge væsentligt 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. Nævnet kan i denne forbindelse også tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig som følge af forhold, der efter 1. september 1939 er foretaget på grund af forbedringer. Dersom det lejede ikke er forsvarligt vedligeholdt, jfr. § 116, eller isoleret mod kulde og fugt, kan huslejenævnet efter lejerens begæring gøre forhøjelsens gennemførelse betinget af, at der iværksættes rimelige istandsættelsesarbejder eller isoleringsforanstaltninger. I forbindelse med vilkår om isoleringsforanstaltninger kan huslejenævnet tillade lejeforhøjelse i overensstemmelse med § 112.“

**10. § 113, stk. 6,** affattes således:

„*Stk. 6.* For lejligheder i ejendomme, der er beliggende i hovedstadsområdet, jfr. § 131, stk. 2, og i øvrigt i kommuner med mere end 30.000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890, kan forhøjelse i medfør af stk. 1 og 2 kun gennemføres, dersom lejen for lejligheden den 1. september 1939 oversteg 800 kr., eller huslejenævnet skønner, at ejendommen ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Har huslejenævnet i forbindelse med de før 1. april 1965 gældende regler truffet afgørelse som nævnt, kan denne afgørelse lægges til grund, medmindre sagen indbringes for nævnet efter reglerne i stk. 9. Reglen i stk. 5, 4. pkt. finder tilsvarende anvendelse. For lejligheder, hvis leje ikke kan forhøjes i medfør af stk. 1 og 2 som

følge af ejendommens beskaffenhed, kan huslejenævnet tillade en sådan lejeforhøjelse, som nævnet under hensyn til ejendommens forhold skønner rimelig. Til brug ved nævnets afgørelser efter nærværende stykke er nævnet berettiget til at afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger.”

**11. I § 113** indsættes efter stk. 9:

„*Stk. 10.* For lejligheder i ejendomme, hvis opførelse er påbegyndt i tiden 1890 til 1900 i de i stk. 6 omhandlede kommuner, skal sagen uanset bestemmelsen i stk. 9 indbringes for nævnet, dersom  $\frac{1}{5}$  af lejerne inden den i bestemmelsen fastsatte frist gør indsigelse mod forhøjelsen. Bestemmelsen i stk. 6 finder da tilsvarende anvendelse.“

**12. § 114, stk. 1,** affattes således:

„**§ 114.** I lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, jfr. kapitel XI, og som var eller havde været udlejet den 31. marts 1959, kan udlejeren fremsætte krav om lejeforhøjelse, der beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for lokaler, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved lokalernes første udlejning. Forhøjelsen kan dog højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter over den leje, der lægges til grund ved beregningen:

<i>Lokaler, der første gang er udlejet i tiden:</i>	<i>Forhøjelsen kan udgøre indtil: pct.</i>
Inden 1. september 1939 . . . . .	91
1. september 1939-31. december 1945 . . . . .	67
1. januar 1946-31. december 1948 . . . . .	43
1. januar 1949-31. december 1952 . . . . .	21
1. januar 1953-31. marts 1959 . . . . .	10.”

**13. Som ny § 114 a.** indsættes:

„**§ 114 a.** Boligministeren nedsætter et huslejeråd bestående af en formand og 9 andre medlemmer. Formanden udnævnes efter indstilling af præsidenten for Højesteret. Af de øvrige medlemmer udnævnes

4 efter indstilling af landsomfattende samslutninger af grundejerorganisationer, 4 efter indstilling af landsomfattende samslutninger af lejerforeninger,

1 medlem som repræsentant for boligministeren.

Boligministeren udnævner endvidere efter samme regler stedfortrædere for formand og øvrige medlemmer af rådet. Alle udnævnelser sker for 4 år.

*Stk. 2.* Huslejerådet skal følge udviklingen i forholdene vedrørende driften af udlejningsejendomme. Det skal én gang om året træffe beslutning om, i hvilket omfang der under hensyn til stigninger i ejendommens driftsudgifter og udviklingen på boligmarkedet skal gives udlejere adgang til efter reglerne i §§ 113 og 114, jfr. § 67, stk. 3, og § 115, stk. 2, at forlange gennemført yderligere almindelige procentuelle huslejeforhøjelser. Ved sin vurdering af betydningen af stigninger i driftsudgiftsniveauet for udlejningsejendomme vil rådet — bl. a. under hensyntagen til genopretningen af ejendommens vedligeholdelsestilstand — have at tage sit udgangspunkt i udgiftsforholdene pr. 1. september 1939 eller — for hus eller husrum, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — forholdene ved første udlejning, sammenholdt med de lejeforhøjelser, der hidtil er gennemført i lejemål af pågældende art.

*Stk. 3.* Rådet skal i sine beslutninger angive, hvilke procentuelle lejeforhøjelser der på grundlag af de i medfør af stk. 4 indhentede oplysninger kan gennemføres i forskellige kategorier af lejemål. Rådet skal efter generelle retningslinjer afpasse lejeforhøjelsernes størrelse ud fra de i § 113, stk. 1-3 og 6, og § 114, stk. 1 og 2, fastsatte retningslinjer. Rådet kan også tillade gennemført forhøjelser i lejemål om husrum, der er udlejet efter de i nævnte bestemmelser angivne tidspunkter. Rådet kan i forbindelse med beslutning om lejeforhøjelse endvidere træffe beslutning om afsætning af beløb til vedligeholdelse, herunder efter andre retningslinjer end de i § 67, stk. 3, og § 115, stk. 2, fastsatte.

*Stk. 4.* Rådet er berettiget til at afkræve såvel offentlige myndigheder som privatpersoner eller selskaber oplysninger til brug for dets virksomhed.

*Stk. 5.* Huslejerådets beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

*Stk. 6.* Rådets beslutninger bekendtgøres i Statstidende.

*Stk. 7.* Udgifterne ved huslejerådets virksomhed afholdes af statskassen.“

**14.** I § 115 ændres i stk. 1 „31. december 1948, jfr. dog § 110, stk. 5“ til „31. marts 1959“.

**15.** § 115, stk. 2, affattes således:

„*Stk. 2.* For lejligheder eller lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, afsættes på kontoen for uventig vedligeholdelse en andel af de betalte lejeløb svarende til 5 pct. af den til enhver tid gældende leje, dog ikke ud over 15 pct. af den pr. 1. september 1939 gældende leje. Afsætningsbeløbene andrager for lejligheder eller lokaler, der er udlejet første gang i tiden 1. september 1939-31. december 1945, 3 pct. af den til enhver tid gældende leje, dog højst 8 pct. af lejen ved første udlejning, medens de for lejligheder eller lokaler, der er udlejet første gang i tiden 1. januar 1946-31. marts 1959, andrager 2 pct. af den til enhver tid gældende leje, dog højst 5 pct. af lejen ved første udlejning.“

**16.** § 115, stk. 3, 1. punktum, udgår.

**17.** I § 117 indsættes foran stk. 1 som nyt stk.:

„Med huslejeævnets samtykke kan udlejer i lejemål af den i §§ 39 og 40 nævnte art senest 3 uger før en varmesæsons begyndelse forlange, at opgørelsen af lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand skal ske efter de i § 38 indeholdte regler. Bestemmelsen i § 109, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.“

**18.** I § 132, stk. 4, ændres „§ 101, stk. 4 og 5“ til „§ 101, stk. 8 og 9“.

**19.** I § 161, stk. 2, ændres „1965“ til „1969“.

## § 2.

Loven træder i kraft den 1. april 1965.

## § 3.

Uanset bestemmelsen i lejelovens § 101, stk. 4, kan den, der ved lovens ikrafttræden

er formand for et huslejenævn, forblive som formand, selv om han ikke har bestået juridisk embedseksamen.

*Stk. 2.* Uanset bestemmelsen i lejelovens § 101, stk. 5, kan medlemmer af huslejenævn, der er valgt efter de hidtidige regler, fortsætte som medlemmer indtil 1. juni 1965.

#### § 4.

Krav om lejeforhøjelse i henhold til §§ 113 og 114 i lov om leje, har uanset

lovens § 113, sidste stk., virkning fra den 1. juni 1965, såfremt de fremsættes inden 30. april 1965.

#### § 5.

De beløb, som indtil 31. marts 1965 i henhold til lejelovens § 110, stk. 5, og § 115, stk. 3, som affattet ved lovekendtgørelse nr. 120 af 20. april 1964, er afsat til senere udvendig vedligeholdelse af ejendommen, kan af udlejer efter nævnte dato anvendes til dette formål.

## 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 enkeltværre* 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

ca. 17 pct. i 1939-lejen i gennemsnit for disse lejligheder.

Herudover er lejen steget yderligere bl. a. på grund af ordinære skattestigninger, således at man må regne med, at lejen i almindelighed i disse ejendomme er steget i alt ca. 65-70 pct.

Ved genudleje siden 1962 har der i disse lejligheder været mulighed for en forhøjelse på yderligere 25 pct. af 1939-lejen.

Af forhøjelserne er der pligt til at hensætte 10 pct. af gældende leje til indvendig og 4 pct. af gældende leje til udvendig vedligeholdelse. I forbindelse med genudlejningsforhøjelserne skal yderligere 15 pct. af 1939-lejen hensættes til udvendig vedligeholdelse.

### c. *Lejelovsudvalget af 1964.*

Med henblik på den forlængede lejelovs revision pr. 1. april 1965 anmodede De danske Grundejeres Landsorganisation og Danmarks Lejerforbund i en fælles henvendelse af 15. oktober 1964 om, at der i fortsættelse af stedfundne drøftelser mellem de to organisationer måtte blive nedsat et udvalg til at arbejde videre med sagen for om muligt at opnå enighed på væsentlige punkter vedrørende lejelovens revision.

Boligministeriet nedsatte herefter den 9. november 1964 med højesteretsdommer Henrik Tamm som formand et hurtigt arbejdende udvalg med henblik på lejelovens revision pr. 1. april 1965 (lejelovsudvalget af 1964). Udvalget fik til opgave at søge at nå til enighed om forslag til ændringer i lov om leje med henblik på bl. a. at tilvejebringe sådanne udlejningsforhold, som samtidig tilgodeser en forsvarelig drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme og lejernes rimelige krav om beskyttelse.

Foruden formanden og en repræsentant for boligministeriet bestod udvalget af 4 repræsentanter for hver af de 2 organisationer.

Udvalgets formand har den 13. januar 1965 afgivet betænkning om arbejdet i udvalget. Denne betænkning er offentliggjort som betænkning nr. 379.

Det fremgår heraf, at der i udvalget mellem udlejerrepræsentanterne og lejerrepræsentanterne er opnået enighed om at indstille til boligministeren at foreslå forskellige ændringer i lov om leje i forbindelse med en forlængelse af lovens gyldighed. Disse ændringer går navnlig ud på ved lovens forlængelse pr. 1. april 1965 at tillade gennemført en almindelig procentuel lejeforhøjelse som a conto dækning af stedfundne stigninger i driftsudgifterne og at skabe hjemmel for nedsættelse af et huslejeråd med beføjelse til at træffe beslutning om yderligere generelle lejeforhøjelser. Udvalget har udarbejdet

lovforslag med bemærkninger til de ændringer, som parterne er enige om.

Såvel fra udlejerrepræsentanterne som fra lejerrepræsentanterne i udvalget har der været fremsat ønsker om andre ændringer af lejeloven, herunder også af principiel karakter og betydelig rækkevidde, men på grund af den korte tid, der har været til rådighed for udvalgets drøftelser, har der været enighed om at begrænse drøftelserne i udvalget til de spørgsmål, der er omfattet af det af udvalget udarbejdede lovforslag.

Parterne har dog forbeholdt sig efter afslutningen af udvalgets arbejde hver for sig at fremsætte deres principielle synspunkter og forslag om ændringer i lejelovgivningen i øvrigt.

Regeringen har på baggrund af den mellem parterne opnåede enighed fundet det naturligt, at der ved forlængelsen af lejelovgivningen lægges afgørende vægt på de forslag om lovændringer, som parterne er nået frem til. Nærværende lovforslag svarer derfor bortset fra visse redaktionelle ændringer til det af udvalget udarbejdede forslag, hvis hovedindhold er følgende:

#### *1. Almindelige procentuelle lejeforhøjelser.*

Der gives — tidligst pr. 1. juni 1965 — adgang til en almindelig procentuel lejeforhøjelse til delvis dækning af stedfundne stigninger i driftsudgifterne i de områder af landet, hvor huslejestoppet gælder. Forslaget går ud på, at sådanne procentforhøjelser kan gennemføres i beboelseslejemål i samme omfang, som lejelovens § 110, stk. 3, hidtil har åbnet mulighed for ved genudleje efter 1962, dog at der også gives adgang til lejeforhøjelse for lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1956 til 31. marts 1959. For lejligheder, der var udlejet 1. september 1939, kan lejen herefter forhøjes med indtil 25 pct. af 1939-lejen.

For erhvervslejemål foreslås dog adgang til noget større forhøjelser; for erhvervslejemål, der første gang er udlejet før 1. september 1939, foreslås der således adgang til at forhøje lejen med indtil 40 pct. af 1939-lejen.

Forhøjelserne foreslås gennemført efter nogenlunde samme principper som tidligere procentforhøjelser. Dette indebærer bl. a., at stedfundne genudlejningsforhøjelser skal fradrages i de tilladte lejeforhøjelser. Endvidere kan som tidligere  $\frac{2}{5}$  af lejerne kræve sagen indbragt for huslejenævnet, der har adgang til at tilsidesætte forhøjelsen helt eller delvis efter de kriterier, hvorudfra nævnet hidtil har bedømt lejeforhøjelserne ved genudlejning.

Lejen for lejligheder, hvor lejen selv har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan forhøjes i

samme omfang som for andre lejligheder. Det er herved taget i betragtning, at lejen i sådanne lejemål normalt har været fastsat forholdsvis lavere, således at forhøjelsen vil være lavere i kr. og ører.

Hvad angår de i lejelovens § 113, stk. 6, fastsatte begrænsninger i lejeforhøjelser for visse lejemål i ejendomme, opført før 1890, går forslaget ud på at opretholde de hidtidige kvalitetskrav for at gennemføre lejeforhøjelser af normal størrelse i disse ejendomme, ligesom denne regel foreslås udvidet til at gælde ejendomme, opført mellem 1890 og 1900, hvis  $\frac{1}{5}$  af lejerne protesterer mod lejeforhøjelsen.

Af lejeforhøjelserne vil i henhold til lejelovens §§ 67 og 115 en andel være at afsætte til indvendig og udvendig vedligeholdelse. For at sikre muligheden for en øget vedligeholdelse i de ældre ejendomme foreslås procentsatsen for udvendig vedligeholdelse forhøjet. Endvidere foreslås de særlige begrænsninger i afsætningspligtens omfang i ældre lejemål ændret, således at lejeforhøjelsen i almindelighed vil medføre en tilsvarende udvidelse af de beløb, der skal afsættes til vedligeholdelse.

Gennemførelse af en lejeforhøjelse af den omhandlede størrelse vil for en gennemsnitslejlighed på 3 værelser, ældre end 1939, medføre, at årslejen, der i 1939 androg..... 660 kr.

og nu udgør..... 1.122 kr.  
forhøjes med..... 165 -

til i alt... 1.287 kr.

Den månedlige leje for en sådan lejlighed vil således stige med 13,75 kr. til 107, 25 kr.

Af årslejen skal 128,70 kr. afsættes til hvidtning, maling og tapetsering, og 64,35 kr. til anden vedligeholdelse af ejendommen.

## 2. Oprettelse af et huslejeråd.

Forslaget om oprettelse af et huslejeråd må ifølge betænkningen om udvalgets arbejde ses i nøje sammenhæng med forslaget om gennemførelse af den ovennævnte lejeforhøjelse.

Forslaget går ud på, at der, for at fremtidige lejeforhøjelser til sikring af en forsvarlig drift af udlejningsejendomme m. v. kan iværksættes efter saglige retningslinier og under medvirken af parterne på huslejeområdet, nedsættes et huslejeråd til at træffe beslutninger om fremtidige lejeforhøjelser, så længe huslejereguleringerne opretholdes. Huslejerådet bør efter parternes opfattelse have en uvildig formand og en fyldig og ligelig repræsentation blandt de landsomfattende udlejer- og lejerorganisationer samt sagkyndig bistand fra boligministeriet. Huslejerådet skal kunne træffe endelig

beslutning om, hvorvidt der under hensyn til stedfundne stigninger i ejendommenes driftsudgifter og udvikling på boligmarkedet kan gennemføres yderligere almindelige procentuelle lejeforhøjelser. Det bemærkes i denne forbindelse, at de foreslåede forhøjelser af udvalgets parter blev anset for a conto forhøjelser, således at huslejerådet skulle kunne beslutte yderligere lejeforhøjelse til dækning af alle prisstigninger, der er indtrådt, mens huslejestoppet har været gældende, såfremt huslejerådet finder sådanne forhøjelser rimelige.

I overensstemmelse med parternes indstilling er der ikke herudover foreslået tillagt huslejerådet beføjelser.

Om de øvrige forslag om ændringer henvises til bemærkningerne nedenfor til de enkelte bestemmelser.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

#### Til nr. 1.

Forslaget må ses i forbindelse med forslaget om adgang for udlejeren til at gennemføre lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8. Det tager sigte på som konsekvens af forhøjelsesadgangen at justere de gældende begrænsninger i pligten til at afsætte beløb til hvidtning, maling og tapetsering i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder. Ændringen indebærer, at der af den lejeforhøjelse, der foreslås gennemført efter forslag nr. 8, kan ske normal afsætning til nævnte formål.

#### Til nr. 2.

Med henblik på at styrke huslejenævnenes autoritet blandt ejere og lejere og øge disses tillid til nævnsafgørelsernes rigtighed foreslås fastsat ændrede bestemmelser om valg af formand og medlemmer til huslejenævnene. Ændringerne går ud på, at formanden skal have juridisk embedseksamen, hvilket krav anses for rimeligt, når henses til nævnsafgørelsernes karakter. Dog vil personer, der ikke opfylder denne betingelse, men som hidtil har været taget hvervet som huslejenævnformand og dergennem har erhvervet sig særlig sagkundskab, kunne genvælges. Endvidere indebærer ændringerne, at nævnets medlemmer i lighed med medlemmer af boliganvisningsudvalg og lægdommere i boligretterne udpeges blandt personer, der er indstillet af større grundejer- og lejerforeninger i vedkommende område og således må forudsættes at have nøje kendskab til lejeforhold og parternes interesser heri.

#### Til nr. 3.

Den hidtil gældende frist for huslejenævnenes sagsbehandling på 6 uger har i mange tilfælde vist sig at være for kort til at sikre en rimelig tilrettelæggelse af nævnens arbejde. Dette gælder navnlig,



## F. t. l. om ændr. i l. om leje.

når det er nødvendigt for huslejenævnet at indhente erklæringer fra andre myndigheder, eller når sagsantallet i forbindelse med en lovændring midlertidigt bliver særligt stort. Det foreslås derfor, at fristen i alle tilfælde fastsættes til 8 uger.

## Til nr. 4.

Under hensyn til den foreslåede ændrede nævnsammensætning, jfr. forslag nr. 2, foreslås det, at afgørelser vedrørende lejelovens § 112 og § 113, stk. 6, i lighed med afgørelser efter lovens § 113, stk. 9, skal være endelige, såfremt de er truffet ved enstemmig beslutning i nævnet. Disse afgørelser skal således ikke kunne indbringes for boligretten, hvorved denne vil blive tilsvarende aflastet.

## Til nr. 5.

Den hidtidige adgang til en almindelig procentuel lejeforhøjelse ved genudlejning, jfr. lovens § 110, stk. 3, foreslås bibeholdt, idet den procentvise, hvormed lejeforhøjelsen kan gennemføres, nedsættes fra 25 til 10 for lejemål, der første gang er udlejet før 1. september 1939, og med næsten tilsvarende nedsættelser for lejemål, der første gang er udlejet efter 1. september 1939. Endvidere er bestemmelsen af administrative grunde ændret således, at huslejenævnet kun skal afgøre spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed, når lejerens begæring der, jfr. dog forslag nr. 6, idet udlejerens i stedet får pligt til inden 3 uger fra aftalens indgåelse at afgive indberetning til huslejenævnet med de fornødne bevisligheder, således at nævnet får mulighed for at foretage en talmæssig kontrol af lejeforhøjelsen. Endvidere indeholder forslaget en regel om, at udlejerens, der begærer sig sådan forhøjelse, har pligt til ved påtegning på lejekontrakten at oplyse lejerens om den adgang, han har til inden udløbet af 1/2 år efter lejemålets indgåelse at indbringe sagen for huslejenævnet.

De lejeforhøjelser, der er gennemført ved genudlejning i medfør af lovens § 110, stk. 3, inden gennemførelsen af de nu foreslåede lejeforhøjelser efter §§ 113 og 114, skal afkortes i disse forhøjelser, jfr. § 113, stk. 7. Efter gennemførelse af lejeforhøjelse i medfør af de nævnte paragraffer vil genudlejningsforhøjelse i medfør af § 110, stk. 3, på ny kunne gennemføres ved alle genudlejninger, dog kun én gang for hvert lejemål.

Der foreslås givet det foreslåede huslejeråd, jfr. forslag nr. 13, hjemmel til, når det skønner det hensigtsmæssigt på grund af huslejudviklingen, at ophæve adgangen til en almindelig lejeforhøjelse ved genudlejning.

Huslejenævnet bibeholder efter forslaget sin hidtidige beføjelse til at tilsidesætte lejeforhøjelsen helt

eller delvist, såfremt forhøjelsen ikke skønnes rimelig i forhold til det lejedes værdi. I forbindelse med de forhold, som nævnet hidtil har kunnet tage i betragtning ved afgørelsen af dette spørgsmål, indeholder forslaget tilføjelse om, at nævnet også vil kunne tage i betragtning, om lejeforhøjelsen vil være urimelig som følge af lejeforhøjelser, der efter 1. september 1939 er foretaget på grund af forbedringer. Der tænkes herved navnlig på omfattende moderniseringer, hvorved dele af det lejede er ændret væsentligt, og som har medført lejeforhøjelser, hvorved lejen er kommet op på et efter det lejedes værdi forholdsvis højt niveau.

Endelig foreslås i forbindelse med forøgelsen af den almindelige afsætning af beløb til udvendig vedligeholdelse, jfr. forslag nr. 15, at den særlige forpligtelse til afsætning af 2/3 af genudlejningsforhøjelserne til dette formål ophæves.

## Til nr. 6.

I sammenhæng med bestemmelserne i forslag nr. 10 om lejeforhøjelser i ejendomme fra før 1890 i hovedstadsområdet og kommuner med mere end 30.000 indbyggere foreslås det, at lejeforhøjelse ved genudleje i sådanne ejendomme, som ikke er berettigede til fuld procentuel lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 10, på samme måde som hidtil er betinget af huslejenævnets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Den i nr. 5 omhandlede regel om, at lejeforhøjelsens rimelighed kun skal prøves af nævnet på lejerens begæring, kommer således ikke til at gælde for disse ejendomme.

## Til nr. 7.

Ifølge lejelovens § 112, stk. 5, kan huslejenævnets frist for behandling af forbedringssager i visse tilfælde forlænges til 9 uger. Da fristen for huslejenævnets behandling i almindelighed er foreslået forlænget fra 6 til 8 uger, jfr. bemærkningerne til forslag nr. 3, skønnes den nævnte særlige bestemmelse i lovens § 112, stk. 5, at kunne ophæves.

## Til nr. 8.

Forslaget indebærer muligheden for følgende procentuelle lejeforhøjelser i beboelseslejligheder i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder:

<i>Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:</i>	<i>Forhøjelsen kan udgøre indtil: Pct. af 1939-lejen/ lejen ved første udleje</i>
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

Forhøjelserne er, som anført i beretningens punkt 6, efter forslaget af samme størrelse, hvad enten ejer eller lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse. Der foreslås ikke givet adgang til lejeforhøjelser i lejemål, der første gang er udlejet den 1. april 1959 og senere, idet lejen i sådanne lejemål efter de da gældende bestemmelser frit kunne aftales mellem parterne.

#### Til nr. 9.

Bestemmelsen fastsætter, under hvilke betingelser huslejenævnene kan tilsidesætte krav om den procentuelle lejeforhøjelse helt eller delvis, såfremt sag herom indbringes for nævnet.

Som følge af ønsket om ensartede bestemmelser er udgangspunktet for forslaget de samme kriterier, som hidtil har været bestemmende med hensyn til, om genudlejningsforhøjelse efter lejelovens § 110, stk. 3, kan tilsidesættes. Herudover er — i lighed med den foreslåede ændring af bestemmelsen om genudlejningsforhøjelse — jfr. bemærkningerne til nr. 5 — foreslået en adgang for nævnet til at tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig i tilfælde, hvor der er gennemført lejeforhøjelse efter 1. september 1939 på grund af forbedringer.

Adgangen til at kræve isolering mod fugt og kulde er foreslået opretholdt. Endelig foreslås det udtrykkelig fastsat, at huslejenævnet har adgang til at betinge lejeforhøjelsen af, at der, hvor det lejede ikke er forsvarligt vedligeholdt, og lejerne fremsætter begæring herom, iværksættes rimelige istandsættelser, alt under hensyn til de økonomiske muligheder, som ejendommens hidtidige driftsresultat, jfr. lejelovens § 116, og gennemførelsen af de krævede lejeforhøjelser indebærer herfor.

#### Til nr. 10.

Den foreslåede ændrede affattelse af § 113, stk. 6, indebærer, at der ikke — som i 1955 og i 1958 — gives adgang til en i loven fastsat mindre procentuel lejeforhøjelse i ejendomme, der er opført før 1890 i større byområder, og som på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen.

Efter forslaget opdeles de omhandlede ejendomme i tre grupper:

For lejligheder, hvis leje pr. 1. september 1939 oversteg 800 kr., kan der som hidtil kræves lejeforhøjelse i samme omfang som for andre lejligheder fra før 1939.

Dette gælder også for lejligheder, hvis leje var lavere, såfremt ejendommen ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Afgørelsen heraf

træffes efter de hidtil gældende retningslinjer. Det er dog i denne forbindelse ved en henvisning til bestemmelsen i forslag nr. 9 udtrykkeligt fremhævet, at fuld procentuel lejeforhøjelse også kan nægtes, hvis den må anses for urimelig på grund af en siden 1. september 1939 gennemført forbedring, der har medført lejeforhøjelse.

Såfremt en ejendom tidligere er anerkendt som havende tilstrækkelig kvalitet til at opnå fuld lejeforhøjelse, kan krav herom uden videre fremsættes over for lejerne på grundlag af den tidligere afgørelse, men hvis det fornødne antal lejere protesterer mod forhøjelsen, har huslejenævnet adgang til på ny at vurdere, om det tidligere udøvede skøn over ejendommens beskaffenhed fortsat skal stå ved magt.

Har ejendommen ikke tidligere opnået anerkendelse til fuld procentuel lejeforhøjelse, kan sådan lejeforhøjelse kun gennemføres med huslejenævnets godkendelse.

For de lejligheder, der ikke opfylder kvalitetsbetingelserne for at få fuld lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8, går forslagets regler ud på, at der ikke kan stilles krav om nogen bestemt mindre procentforhøjelse, men at huslejenævnet efter fremsat begæring fra udlejeren og efter at have indhentet udtalelser herom fra lejerne kan tillade en sådan forhøjelse, som nævnet skønner rimelig. Afgørelsen må bero på ejendommens forhold, herunder lejens størrelse i forhold til lejlighedernes brugsværdi, ejendommens og lejlighedernes tilstand og mulighederne for forsvarlige forbedringer og istandsættelser o. s. v. Huslejenævnet kan efter forslaget i alle spørgsmål vedrørende de ejendomme, bestemmelsen omfatter, afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger til brug ved sagsbehandlingen.

Huslejenævnens enstemmige afgørelser efter den foreslåede bestemmelse kan ikke indbringes for boligretten, jfr. forslag nr. 4.

#### Til nr. 11.

Forslaget omhandler de ejendomme, der er opført i tiden mellem 1890 og 1900, og tager sigte på at give huslejenævnet i de større kommuner, hvor der gælder særlige regler for ejendomme, opført før 1890, mulighed for at anvende de regler, der er gældende for ejendomme, opført før 1890, på det byggeri, der er opført i årene 1890-1900. Da den væsentligste del af de nævnte ejendomme antages at opfylde kvalitetskravene til fuld lejeforhøjelse, er der ikke stillet forslag om forudgående nævnsbehandling af alle ejendomme, men forslaget går nærmere ud på, at  $\frac{1}{5}$  af lejerne — mod normalt  $\frac{2}{5}$  af disse — kan kræve sagen indbragt for nævnet, hvorefter nævnet skal vurdere ejendommen efter

de regler, der gælder for ejendomme, opført før 1890.

#### Til nr. 12.

Forslaget indebærer, at der i erhvervslejemål i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder, kan kræves en procentuel lejeforhøjelse, der udgør de i nedennævnte oversigt anførte procenter af lejen pr. 1. september 1939 eller den leje, der gjaldt ved første senere udleje.

<i>Lokaler, der første gang er udlejet i tiden:</i>	<i>Forhøjelsen kan udgøre indtil:</i>
	<i>pet.</i>
Inden 1. september 1939 . . . . .	40
1. september 1939-31. december 1945 . . . . .	30
1. januar 1946-31. december 1948 . . . . .	20
1. januar 1949-31. december 1952 . . . . .	15
1. januar 1953-31. marts 1959 . . . . .	10

#### Til nr. 13.

Forslaget tager sigte på oprettelse af et huslejeråd med fyldig og ligelig repræsentation for landsomfattende sammenslutninger af grundejerorganisationer og lejerorganisationer, med repræsentation for boligministeren og med en uvildig formand, udpeget efter indstilling af præsidenten for Højesteret.

Huslejerådet skal efter forslaget kunne træffe beslutning om gennemførelse af yderligere procentforhøjelser under hensyn til stigninger i ejendommenes driftsudgifter og udviklingen på boligmarkedet. Lejeforhøjelser kan umiddelbart gennemføres i henhold til en sådan beslutning, når denne er bekendtgjort, og beslutningen er således endelig.

Vedrørende driftsudgiftsstigninger skal rådet tage sit udgangspunkt i forholdene pr. 1. september 1939 sammenholdt med de lejeforhøjelser, der hidtil er gennemført i lejemål af pågældende art, hvilket står i forbindelse med, at den nu foreslåede lejeforhøjelse ikke er et udtryk for, at der hermed er skabt balance mellem udgifter og indtægter i udlejningsejendomme.

Det er ikke hensigten, at huslejerådet skal foretage en konkret vurdering af regnskaber fra enkelt-ejendomme, men rådet skal træffe sin afgørelse på grundlag af oplysninger om den almindelige prisudvikling og statistisk materiale vedrørende stigninger i udgifterne ved driften af udlejningsejendomme. Rådet skal ved sine afgørelser tage hensyn såvel til driftsudgiftsstigningerne som til udviklingen på boligmarkedet. Det er forudsat, at rådet ved sin virksomhed søger tilvejebragt sådanne retningslinjer for gennemførelse af lejeforhøjelse og vedligeholdelse, at der sikres en tilfredsstillende drift af udlejningsejendommene, hvortil hører, at

ejendommen stedse holdes forsvarligt ved lige, og at lejen giver fornøden dækning for udgifterne dels til normale vedligeholdelsesarbejder, dels til en genopretning af ejendommens vedligeholdelsesstandard, ligesom lejen tillige må dække de med ejendommens drift i øvrigt forbundne udgifter, herunder normale prioritetsydelse og en rimelig forrentning af egenkapitalen.

Efter forslaget tillægges der huslejerådet beføjelse til at træffe beslutning om almindelige lejeforhøjelser i lejemål, der er omfattet af huslejereguleringen, og i forbindelse hermed tage stilling til afsætning af beløb til vedligeholdelse i de heromhandlede lejemål. Huslejerådet vil herved også kunne ændre de gældende regler for afsætning af beløb til disse formål, for så vidt angår lejemål, der i øvrigt er omfattet af huslejerådets virksomhed.

#### Til nr. 14 og 15.

Forslaget tager for ejendomme, opført før 1. september 1939, sigte på en udvidelse af pligten til at afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse fra 4 til 5 pct. af den til enhver tid gældende leje og indeholder endvidere en justering af de gældende begrænsninger i pligten til at afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse, således at en passende andel af den lejeforhøjelse, der foreslås gennemført, forbeholdes til dette formål.

Som følge af, at også husrum, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1949 til 31. marts 1959, foreslås omfattet af adgangen til lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8 og nr. 12, er pligten til at afsætte beløb til konto for udvendig vedligeholdelse foreslået udvidet tilsvarende.

#### Til nr. 16.

Forslaget er en konsekvens af forslaget om, at den særlige afsætningspligt til udvendig vedligeholdelse i forbindelse med lejeforhøjelse ved genudleje foreslås ophævet, jfr. bemærkningerne til forslag nr. 5.

#### Til nr. 17.

For at tilvejebringe mulighed for at gennemføre ensartede regler for varmeafregning foreslås der åbnet mulighed for, at en udlejer med huslejenævnets samtykke i bestående lejemål kan forlange, at varmebidrag fremtidigt skal betales efter hovedreglen i lejelovens § 38 (forbrugskontrakter) i tilfælde, hvor der hidtil har været afregnet efter reglerne i lovens § 39 (basiskontrakter) eller § 40 (faste kontrakter). Det er dog en forudsætning, at lejen fremtidigt nedsættes med et beløb, svarende til de normale udgifter til levering af varme og varmt vand, som hidtil har været indbefattet i den almindelige lejebetaling.

**Til nr. 18.**

Forslaget er en konsekvens af ændringsforslag nr. 2.

**Til nr. 19.**

Med de i forslag nr. 1-18 foreslåede ændringer foreslås lov om leje forlænget i 4 år.

**Til § 2.**

Da den gældende lejelov udløber den 31. marts 1965, foreslås det, at loven træder i kraft den 1. april 1965.

**Til § 3.**

Forslaget står i forbindelse med det i § 1, nr. 2, omhandlede forslag om ændring af reglerne for valg af nævnsmedlemmer. Forslaget i § 3, stk. 1, tager sigte på at gøre det muligt at genvælge formænd, der ikke har juridisk embedseksamen. Bestemmelsens 2. stk. tager sigte på at sikre, at huslejenæv-

nene kan fungere også i den tid, der vil medgå, indtil valg af nævnsmedlemmer efter de nye regler har fundet sted.

**Til § 4.**

Da varsling af lejeforhøjelser ikke kan ske før lovens ikrafttræden, foreslås der givet særlig hjemmel til, at den normale frist på 3 måneder nedsættes i tilfælde, hvor varsling sker inden 30. april 1965, således at lejeforhøjelserne i så fald får virkning fra 1. juni 1965.

**Til § 5.**

Bestemmelsen står i forbindelse med det i nr. 5 og 16 omhandlede forslag om, at den særlige bundne afsætning til udvendig vedligeholdelse af en andel af genudlejningsforhøjelsen ophæves, idet det foreslås, at allerede afsatte beløb, uanset bindingsreglen, kan anvendes frit til vedligeholdelse af ejendommen efter lovens ikrafttræden.