

Forslag

til

Lov om ændringer i lov om leje.

(Vedtaget af folketinget ved 3. behandling den 29. marts 1965.*)

§ 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 udlejerens 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 erhvervmæssigt 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. punktum, nævnte kommuner skal han være udlejer med hensyn til mindst 5 lejemål. 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 udlejerens — indtil boligministeren, jfr. § 114 b, i forbindelse med en beslutning om lejeforhøjelse efter reglerne i §§ 113 og 114 træffer anden bestemmelse — ved genudlejning af hus eller

Boligmin. j. nr. 1. kt. 3-213-64.

*) Se FT: 3148, 3305, 4134, 4206; A. 1761; B. 305, 473. Lov nr. 77 af 31. marts 1965.

F. t. l. om ændr. i l. om leje.

husrum, der var eller havde været udlejet den 31. marts 1959, jfr. dog stk. 4, foretage en lejeforhøjelse. Forhøjelsen beregnes i forhold til den leje, der gjaldt den 1. september 1939, eller — for hus eller husrum, der første gang er udlejet efter dette tidspunkt — den leje, der gjaldt ved første udlejning. Af den leje, der lægges til grund ved beregningen, kan forhøjelsen — sammenlagt med eventuelle tidligere forhøjelser efter nærværende bestemmelse, der ikke er fradraget ved efterfølgende lejeforhøjelser efter §§ 113 og 114 — højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter.

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

Stk. 4. Det påhviler udlejerens ved påtegning på lejekontrakten ved lejemålets indgåelse at gøre lejeren 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 huslejeforhøjelsen for huslejenævnet. Endvidere skal udlejerens 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 lejeren, 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:

„*Stk. 1.* 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 lejlighedens første udlejning. Forhøjelsen kan højst udgøre de i følgende oversigt anførte procenter over den leje, der lægges til grund ved beregningen:

<i>Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:</i>	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 lejeren ved aftale har overtaget udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, nedsættes de i stk. 1 anførte grænser til følgende procenter:

<i>Lejligheder, der første gang er udlejet i tiden:</i>	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 lejeren ved aftale delvis overtaget udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden, nedsættes de i stk. 1 anførte grænser kun forholdsmæssigt 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 forhøjelser, 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. punktum, 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 1890-1900 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:

„Stk. 1. 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:

Lokaler, der første gang er udlejet i tiden:	Forhøjelsen kan udgøre indtil: pct.
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 sammenslutninger af grundejerorganisationer,
- 4 efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger 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 2 år.

Stk. 2. Huslejerådet skal følge udviklingen i forholdene vedrørende driften af udlejningsejendomme. Det skal én gang om året afgive indstilling til boligministeren 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 er berettiget til at afkræve såvel offentlige myndigheder som privatpersoner eller selskaber oplysninger til brug for dets virksomhed.

Stk. 4. Udgifterne ved huslejerådets virksomhed afholdes af statskassen.“

14. Som ny § 114 b indsættes:

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

Stk. 2. På grundlag af huslejerådets indstilling og efter forhandling med det i stk. 1 nævnte udvalg træffer boligministeren beslutning om, hvilke procentuelle lejeforhøjelser der kan gennemføres i forskellige kategorier af lejemål. Lejeforhøjelsernes størrelse skal efter generelle retningslinjer afpasses ud fra de i § 113, stk. 1-3 og 6, og § 114, stk. 1 og 2, fastsatte retningslinjer. Ministeren kan også tillade gennemført for-

højelser i lejemål om husrum, der er udlejet efter de i nævnte bestemmelser angivne tidspunkter, ligesom han i forbindelse med beslutning om lejeforhøjelse kan træffe beslutning om afsætning af beløb til vedligeholdelse, herunder efter andre retningslinjer end de i § 67, stk. 3, og § 115, stk. 2, fastsatte.

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

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

16. § 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 lejebeløb 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.“

17. § 115, stk. 3, 1. punktum, udgår.

18. I § 117 indsættes foran stk. 1 som nyt stykke:

„*Stk. 1.* Med huslejenævnets samtykke kan udlejerens 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.“

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

20. I § 161, stk. 2, ændres „1965“ til „1967“.

§ 2.

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 1965.

Stk. 2. Lovforslaget kan stadfæstes straks efter dets vedtagelse.

§ 3.

Stk. 1. 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 stykke, 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.

Jul. Bomholt.

/ Jens P. Jensen.