

Betænkning

over

I. forslag til lov om leje og

II. forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

(Afgivet af udvalget den 21. september 1966).

Udvalget har i 13 møder behandlet lovforslagene og har herunder haft samråd med boligministeren, som endvidere skriftligt har besvaret en række spørgsmål fra udvalget.

Der er i forbindelse med behandlingen af lovforslagene modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra advokaterne Christian Arnskov, Arne Blom, Knud Ehlers og Ole Gangsted-Rasmussen, Advokatrådet, Butikshandelens Fællesråd, Danmarks Lejerforbund, De danske Grundejeres Landsorganisation, Hypotekforeningernes stående Fællesudvalg, højesteretssagfører Bent Nebelong, Københavns magistrats 4. afdeling, lejerforeningerne: Bagsværd Lejerforening, Indre By, Messinagården og Stefan, Lejerforeningernes Fællesråd, Rateksa, De samvirkende Lejerforeninger, varmemålerselskaberne: ingeniørfirmaet Constantin Brun A/S, industriaktieselskabet Odin Clorius og Kemp & Lauritzen A/S, Århus byråd og enkeltpersoner.

Ad I. forslag til lov om leje.

Fra forskellig side har der over for udvalget været rejst spørgsmål, om det i lov om leje bør præciseres, at lejerens adgang til f. eks. at anvende lejligheden til at modtage børn i dagpleje, uden at dette betager lejligheden karakteren af beboelseslejlighed. Udvalget har med udgangspunkt heri drøftet reglerne om lejerens adgang til at benytte sin beboelseslejlighed. Ifølge § 56 i forslaget til lov om leje, der er i overens-

stemmelse med de hidtidige regler, må lejeren ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede i andet øjemed, end aftalen hjemler.

Denne bestemmelse må ses i sammenhæng med reglen i lovforslagets § 63, stk. 1, nr. 3), hvorefter uberettiget brug, der fortsættes trods udlejerens indsigelse, kan give udlejerens adgang til at forlange lejemålet ophævet.

Der er her tale om en rammebestemmelse, der overlader til domstolene at vurdere, om der sker en uberettiget brug af det lejede. Væsentlige momenter må være, om benyttelsen til beboelse opretholdes som det væsentlige, om der som følge af benyttelsen er et unormalt antal besøgende, ligesom lejlighedens størrelse må være af betydning. Efter det for udvalget oplyste om retspraksis på dette område skulle en udlejer i almindelighed ikke uden videre kunne forbyde en lejer af en beboelseslejlighed at modtage børn i dagpleje, når forholdet ikke volder urimelige gener for ejendommen og dennes øvrige beboere. Om modtagelse af børn i dagpleje i det enkelte tilfælde medfører sådanne gener, at der kan skrives ind fra udlejerens side, må afgøres af boligretten efter en konkret bedømmelse.

Det er udvalgets indtryk, at den gældende retspraksis i overensstemmelse med lovens tekst har søgt ud fra de konkrete forhold på den ene side at tage hensyn til udlejerens og de øvrige lejerers interesser og på den anden side ikke at begrænse livsudførelsen i den enkelte lejlighed urimeligt.

Udvalget har på denne baggrund ikke fundet anledning til at foreslå ændringer i bestemmelsen, men skal dog fremhæve, at lejeres muligheder for at kunne modtage børn i dagpleje er af samfundsmæssig betydning, og at disse muligheder ikke bør begrænses i højere grad, end rimelige hensyn til udlejer og de øvrige lejere gør påkrævet.

Vedrørende spørgsmålet om hensættelser til vedligeholdelse har udvalget i et samråd drøftet med boligministeren, om de gældende satser for hensættelserne til vedligeholdelse med maling, hvidtning og tapetsering af lejlighederne er rimelige, eller om det ville være hensigtsmæssigt at åbne mulighed for, at der efter aftale mellem lejer og udlejer kan overføres beløb fra kontoen for indvendig vedligeholdelse til anvendelse til istandsættelse af f. eks. gulve og køkkener. Foreliggende skøn tyder på, at de gennemsnitlige afsætningsbeløb til indvendig vedligeholdelse ligger i en sådan størrelsesorden, at der i almindelighed ikke vil blive overskud på kontoen, når lejligheden skal vedligeholdes normalt i den nævnte henseende. Bestemmelsen om vedligeholdelseskonti fastsætter de rettigheder og pligter, som ordningerne giver hver af parterne i lejeforholdet. Reglerne kan imidlertid ikke hindre, at udlejer og lejeren enes om at anvende de på vedligeholdelseskontoen afsatte midler helt eller delvis på anden måde end den i loven forudsatte, idet kontoordningerne — foruden at sikre vedligeholdelsesarbejder gennemført — navnlig har til formål at mindske de gnidninger parterne imellem, som vedligeholdelses-spørgsmålet ellers kunne give anledning til. Udvalget har derfor ikke fundet det nødvendigt at foreslå en sådan bestemmelse indsat.

Efter de i udvalget stedfundne forhandlinger har boligministeren stillet nedenstående ændringsforslag, om hvilke der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Socialdemokratiets, venstres, det konservative folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget*) tiltræder de af boligministeren foreslåede ændringer og henstiller, at disse indarbejdes i lovforslaget med henblik på dets genfremsættelse i det kommende folketingsår.

Ad II. forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Grundejernens landsorganisation har over for udvalget kritiseret bestemmelsen i § 20 i lovforslaget, hvorefter en udlejer kan frakendes retten til at besætte sine ledige lejligheder. Bestemmelsen er en uddybning af reglen i straffelovens § 79, hvorefter en person ved dom kan frakendes retten til fortsat at udøve sin virksomhed. Efter denne regel sker frakendelsen på tid fra 1 til 5 år, regnet fra endelig dom, eller indtil videre. Er frakendelsen sket indtil videre, kan spørgsmålet om fortsat udelukkelse fra den pågældende virksomhed efter 5 års forløb indbringes for domstolene. Det er således overladt til domstolene i det konkrete tilfælde at fastsætte, for hvor lang en periode frakendelse af retten skal ske, og på denne baggrund finder udvalget ikke anledning til at foreslå bestemmelsen i lovforslagets § 20 ændret.

Udvalget har endvidere drøftet, om de i lovforslagets § 40 fastsatte særlige regler for binding af lejeforhøjelser i ejendomme med kun 2 lejligheder, hvoraf udlejer bebor den ene, giver et rimeligt resultat, bl. a. på baggrund af de særlige skattemæssige konsekvenser, som gennemførelse af lejeforhøjelser medfører for sådanne ejere af tofamiliehuse. Udvalget har herunder drøftet, om reglerne burde lempes, eller om bindingspligten eventuelt helt kunne bortfalde. Udvalget har imidlertid, forinden der tages endelig stilling, fundet det rigtigt at søge forholdene vedrørende huse af nævnte art yderligere belyst. Man er derfor i udvalget enedes om at udsætte en endelig stillingtagen til spørgsmålet og genoptage drøftelserne herom efter lovforslagets fornyede fremsættelse i folketinget i folketingsåret 1966-67.

Om de af boligministeren efter de stedfundne forhandlinger stillede ændringsforslag henvises til de ledsagende bemærkninger.

Socialdemokratiets, venstres, det konservative folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget*) tiltræder de af boligministeren foreslåede ændringer og henstiller, at disse indarbejdes i lovforslaget med henblik på dets genfremsættelse i det kommende folketingsår.

*) Kai Moltke (SF) var ved betænkningens afgivelse fraværende på grund af sygdom.

Ændringsforslag

til

I. forslag til lov om leje.

Af *boligministeren*, tiltrådt af socialdemokratiets, venstres, det konservative folkepartis og det radikale venstres medlemmer af udvalget:

Til § 3.

1) Ordene „Lovens bestemmelser“ ændres til: „Reglerne i lovens kapitel II-XV“.

Til § 5.

2) I *stk. 1* udgår ordene „Trykte eller på anden mekanisk måde fremstillede“.

Til § 9.

3) I *stk. 3* udgår ordene „, medmindre parterne træffer anden aftale“.

Til § 12.

4) I *stk. 1* ændres „det fra udlejerens side . . . indtrædende flyttedag“ til: „udlejerens tidligst opsiges lejemålet til ophør den første aftalte flyttedag, der indtræder tre år efter lejemålets ikrafttræden“.

Til § 14.

5) *Stk. 1, nr. 3*, affattes således:

„3) Når lejerens af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionær-bolig af den virksomhed, hvori lejerens er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden i virksomheden ansat. Der tilkommer dog lejerens et opsigelsesvarsel af mindst 3 måneder til aftalt flyttedag.“

Bemærkninger.

Til nr. 1.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 2.

Det er i den gældende lov og lovforslaget fastsat, at blanketter til lejekontrakter, der er trykt eller på anden mekanisk måde fremstillet, er omfattet af pligten til automatisering. På baggrund af den tekniske udvikling, der medfører en række nye mangfoldiggørelsesmetoder, skønnes det ønskeligt at klargøre, at bestemmelsen omfatter alle blanketter, der anvendes til lejeaftaler, ligegyldigt på hvilken måde blanketten er fremstillet.

Til nr. 3 og 4.

Ændringsforslagene er af redaktionel karakter.

Til nr. 5.

Bestemmelsen vedrører adgangen til at opsiges en lejer, der har lejet sin lejlighed som arbejder- eller funktionær-bolig. Efter den gældende lov kan opsigelse ske i forbindelse med arbejdsforholdets ophør, uanset hvem der skal flytte ind i den derved ledigblevne lejlighed. Man har fundet det rimeligt at begrænse opsigelsesadgangen til de tilfælde, hvor arbejdsgiveren har brug for lejligheden til en anden arbejder eller funktionær, hvad enten dette sker i forbindelse med arbejdsforholdets ophør eller på et senere tidspunkt.

6) I *stk. 2, a)*, udgår „eller forudsat“.

7) I *stk. 5* ændres i 1. og 3. punktum „2 uger“ til: „3 uger“.

Til § 15.

8) I *stk. 1* ændres i 3. og 7. linie „2 uger“ til: „3 uger“.

Til § 16.

9) I *stk. 1* ændres „erhvervsbeskyttelse“ til: „beskyttelse af sin erhvervsmæssige interesse i lejemålet“.

10) I *stk. 2* indsættes foran „erhvervsbeskyttelse“: „den i *stk. 1* omhandlede“.

11) I *stk. 4* ændres „Vejledende for afgørelsen efter *stk. 3* må navnlig være:“ til: „Afgørelsen i henhold til *stk. 3* træffes under hensyn navnlig til“.

Til § 17.

12) *Stk. 2* udgår.

Til § 18.

13) I *stk. 1, nr. 1*, ændres „dog at der vil være at tage hensyn til“ til: „og“.

14) I *stk. 1, nr. 5*, ændres „når dette er tilkendegivet lejereren“ til: „eller agtes nedrevet eller ombygget og lejereren er gjort bekendt hermed“.

Til § 23.

15) I *stk. 1, 1. punktum*, ændres „afkorting“ til: „afslag“.

Til nr. 6.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 7 og 8.

I den gældende lov og i lovforslaget er det fastsat, at en lejer, der vil gøre indsigelse mod en opsigelse eller en varslet skatteforhøjelse, skal gøre dette senest 2 uger efter, han har modtaget meddelelse herom fra udlejereren, ligesom udlejereren har en frist på 2 uger til at indbringe opsigelsessagen for boligretten. Man har fundet det rimeligt — i lighed med hvad der gælder for indbringelse af nævnsafgørelser for boligretten — at forlænge 2 ugers fristen til 3 uger.

Til nr. 9 og 10.

Ved ændringsforslagene søges tydeliggjort, hvad der forstås ved erhvervsbeskyttelse.

Til nr. 11.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til nr. 12.

Bestemmelsen foreslås udeladt som overflødig.

Til nr. 13.

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 14.

Bestemmelsen i lovforslagets § 18 fastsætter, at boligretten ved fastsættelse af en eventuel erstatning bl. a. skal tage hensyn til det forhold, at den pågældende ejendom er opført som midlertidig, når dette er tilkendegivet lejereren ved lejemålets indgåelse. Man har fundet det naturligt at lade samme bestemmelse gælde i de tilfælde, hvor lejereren ved lejemålets indgåelse er gjort bekendt med, at ejendommen skal nedrives eller ombygges.

Til nr. 15.

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Til § 29.

16) Til *stk. 2* føjes: „Reglen i § 23, stk. 1, 1. punktum, finder tilsvarende anvendelse“.

Til § 32.

17) I *stk. 3* tilføjes efter „længere“: „end 25 år“.

Til § 33.

18) I *stk. 1, 2. punktum*, indføjes efter „denne“ i næstsidsste linie: „søgnedag“.

19) I *stk. 2* affattes 3. punktum således: „Indbetaling til postvæsenet til befordring til det herefter gældende betalingssted inden udløbet af den i *stk. 1* nævnte frist anses for rettidig betaling.“

Til § 34.

20) I *stk. 1* ændres „på hvilken tid“ til: „på hvilket tidspunkt“.

21) Overskriften til *kap. IX* affattes således: „Om ændring af lejevilkår“.

Til § 39.

22) I *sidste punktum* ændres „retten“ til: „boligretten“.

Til § 40.

23) I *stk. 1* ændres „()“ til: „— —“.

Til § 41.

24) Citationstegn omkring ordet leje udgår, og foran „vederlag“ indsættes: „andet“.

Til § 42.

25) I *stk. 1* ændres „§ 39“ til: „§ 38“.

Til § 43.

26) I *stk. 1* ændres „varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel“ til: „opsigelsesvarsel, da med dette“.

27) I *stk. 4, første og sidste punktum*, ændres „2 uger“ til: „3 uger“.

Til nr. 16.

Bestemmelsen i lovforslagets § 29 angiver, hvilke retsmidler lejeren har over for en udlejer, der ikke stiller det lejede til hans disposition som aftalt. Det skønnes rimeligt, at lejeren foruden adgangen til at hæve lejemålet tillige har mulighed for at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Til nr. 17-25.

Ændringsforslagene er redaktionelle.

Til nr. 26.

Ændringen til § 43, stk. 1, er rent redaktionel.

Til nr. 27.

Der henvises til bemærkningerne til nr. 7 og 8.

Til § 44.

28) I *stk. 1* udgår „kun“.

Til § 46.

29) I *stk. 2* ændres „beregningen af“ til: „beregningen og“. Tallet „1960“ ændres til: „1935“.

30) *Stk. 3* udgår.

Til § 47.

31) I *stk. 1* ændres „varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel“ til: „opsigelsesvarsel, da med dette“.

Til kapitel XI.

32) Kapitel XI affattes således:

„Kapitel XI.

Om lejerens brug af det lejede.

§ 52. Lejeren skal under lejemålet omgås forsvarligt med det lejede og dettes tilbehør samt ejendommen. Han er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes af hans husstand eller andre personer, som af ham har fået adgang til det lejede.

Stk. 2. Lejeren er pligtig straks at foretage anmeldelse til udlejeren, hvis der sker sådan skade på ejendommen, at udbedring

Til nr. 28.

Ændringsforslaget er af redaktionel karakter.

Til nr. 29.

Den i lovforslaget foreslåede fremrykning af basisåret for den brændselspris, der kan lægges til grund ved beregning af merudgifter, som kan pålignes lejeren, vil i visse tilfælde kunne medføre mindre rimelige resultater. Det foreslås derfor, at det — som i den gældende lov — fortsat bliver kalenderåret 1935, der er det tidligste basisår, der kan lægges til grund.

Til nr. 30.

Bestemmelsen i § 46, *stk. 3*, der hjemler lejeren udvidet adgang til opsigelse med 3 måneders varsel, havde til formål at give lejeren mulighed for at frigøre sig for udlejerens krav om ekstrabetaling for varme, da lovgivningen under den 2. verdenskrig gav udlejeren ret hertil i lejemål, hvor der er aftalt fast varmebidrag eller varme indbefattet i lejen. Da reglen om udlejerens ret til ekstrabetaling nu har været gældende i en meget lang årrække og lejeren således har indstillet sig herpå, er grundlaget for den særlige opsigelsesregel bortfaldet. Reglen foreslås derfor ophævet.

Til nr. 31.

Ændringen er af rent redaktionel karakter.

Til nr. 32 og 33.

Ændringsforslagene tilsigter hovedsagelig at give en redaktionelt mere hensigtsmæssig opbygning af kapitlerne XI og XII, der herefter vil få følgende opbygning:

XI. Om lejerens brug af det lejede.

§ 52 svarer til forslaget § 52.

§ 53 svarer til forslaget § 56, *stk. 1-3*.

§ 54 svarer til forslaget § 53.

§ 55 svarer til forslaget § 54.

§ 56 svarer til forslaget § 55, *stk. 1*, § 52, *stk. 2*, og § 53, *stk. 5*.

§ 57 svarer til forslaget § 58, *stk. 3*.

er uopsættelig. Andre skader — herunder angreb af væggetøj el. lign. — skal han anmelde uden ugrundet ophold. Forsømmer lejereren pligtig anmeldelse, svarer han til al deraf flydende skade.

§ 53. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede i andet øjemed end aftalen hjemler.

Stk. 2. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, hvad enten det sker mod eller uden vederlag til lejereren.

Stk. 3. Lejereren har dog ret til at låne eller leje en mindre del af sin beboelseslejlighed — af en lejlighed på 2 værelser det ene værelse — til sine eller sin ægtefælles nærtstående slægtninge. Aftale, hvorved lejereren fraskriver sig denne ret, er uden retsvirkning.

§ 54. Det påhviler udlejereren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen.

Stk. 2. Lejereren er pligtig at efterkomme de af udlejereren i så henseende givne almindelige ordensregler og andre rimelige påbud fra udlejerens side til sikring af god husorden og det lejedes forsvarlige brug.

Stk. 3. Lejereren er pligtig at sørge for, at hvad der således påhviler ham, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han efter § 52 er ansvarlig.

Stk. 4. Viser der sig under lejemålet angreb af væggetøj el. lign. i det lejede, er udlejereren pligtig uden ophold at træffe foranstaltning til dets udryddelse. Om udlejereren kan kræve erstatning for utøjets indførelse i huset, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

§ 55. Lejereren har ret til i det lejede at lade foretage sædvanlig installation af telefon. I lejligheder eller lokaler, hvor opvarmningen sker ved kakkelovn, er lejereren berettiget til at lade opvarmningen foregå ved hjælp af oliekamin eller ved indsættelse af olie- eller petroleumsbrænder eller anden lignende installation i kakkelovnen, såfremt det ved sagkyndig erklæring godtgøres, at skorstenen, som oliekaminen eller kakkelovnen er tilsluttet, ikke er uegnet til en sådan installation.

XII. Om udlejerens adgang til det lejede.

§ 58 svarer til forslaget § 57.

§ 59 svarer til forslaget § 58, stk. 1 og 2.

§ 60 svarer til forslaget § 60.

Herudover indeholder ændringsforslag nr. 32 en bestemmelse (§ 55, stk. 4) om, at udlejereren kun kan fjerne et af lejerne opsat fællesantenneanlæg, hvis dette ikke opfylder de tekniske forskrifter, medens det samme vilkår ikke skønnes at kunne indsættes, når der er tale om enkeltantenner. I øvrigt indeholder forslagene enkelte andre redaktionelle ændringer.

Stk. 2. Lejeren har ret til at anbringe sædvanlig radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, medmindre sådan er anbragt ved udlejerens foranstaltning til brug for lejeren, eller udlejeren godtgør, at anbringelse ikke er nødvendig for at opnå tilfredsstillende sædvanlig radio- eller fjernsynsmodtagelse. Anbringelsen skal dog foretages således, at den ikke medfører ulempe for ejendommen eller dens beboere, og udlejeren kan i ejendomme med flere lejligheder forlange, at opsætning af radio- og fjernsynsantenne skal ske i form af fællesantenneanlæg, således at andre lejere, der senere ønsker opsætning af antenne, får mulighed for tilslutning mod betaling af en forholdsmæssig andel af udgifterne. Ved antennens opsætning skal udlejerens anvisninger i øvrigt følges.

Stk. 3. Lejeren er erstatningspligtig for enhver skade, som de af ham i medfør af stk. 1 og 2 foretagne foranstaltninger måtte forårsage, og er pligtig til på udlejerens forlangende ved betaling af forsikring eller på anden måde at stille fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsforpligtelsen.

Stk. 4. Anbringer udlejeren til brug for lejeren et fællesantenneanlæg for sædvanlig radio- og fjernsynsmodtagelse, som opfylder de af ministeren for offentlige arbejder givne forskrifter, kan han forlange, at lejen for samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen, som kan gøre brug af anlægget, forhøjes med et beløb svarende til den øgede brugsværdi, jfr. § 15. Har lejerne opsat et fællesantenneanlæg af den nævnte art, jfr. stk. 2, kan udlejeren dog kun forlange forhøjelse, dersom han overtager dette anlæg. Forhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel, og udlejeren kan med samme varsel forlange, at lejerne fjerner de af dem opsatte enkeltantener eller fællesantenneanlæg, som ikke opfylder de i 1. pkt. nævnte forskrifter.

Stk. 5. Lejeren må, jfr. dog § 56, stk. 1, ikke uden udlejerens samtykke anbringe andre indretninger eller genstande på ejendommen eller i det lejede end de i stk. 1 og 2 nævnte eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, fjerne eller flytte kakkellovne, komfurer, døre, forsatsvinduer o. lign.

Stk. 6. Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

§ 56. En lejer har i forhold til udlejeren ret til den efter hans forretnings og ejendommens art sædvanlige skiltning på de til det lejede hørende mure, døre og vinduer såvel som til anbringelse af markiser og sædvanlige udhængsskabe, automater, varer o. lign.

Stk. 2. Lejere af butikker eller beværtningsslokaler er, bortset fra midlertidig lukning på grund af opgørelse eller lignende, pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.

Stk. 3. Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan.

§ 57. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til at råde over de til anlæggets drift nødvendige kælderrum og loftsrum, når der anvises lejeren andre til den fastsatte brug anvendelige rum. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, såfremt den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort ved installationen.

Til kapitel XII.

33) Kapitel XII affattes således:

„Kapitel XII.

Om udlejerens adgang til det lejede.

§ 58. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede.

Stk. 2. Når det lejede er opsagt eller af anden grund skal fraflyttes, er lejeren pligtig at give adgang for lejesøgende til at bese det lejede på dertil passende tider. Er der ikke ved lejemålets indgåelse eller senere, førend opsigelse er sket, truffet aftale om bestemte tider for lejlighedens forevisning, kan lejeren fastsætte tiden, som dog ikke må være ubekvem for lejesøgende. Den skal være mindst to timer hver anden søgnedag.

Stk. 3. Udøvelsen af de nævnte rettigheder skal ske under størst mulig hensyntagen til lejeren.

Stk. 4. Er hverken lejeren eller nogen til hans husstand hørende eller hos ham ansat person til stede i det lejede, kan forevisning

for lejesøgende kun ske under ledsagelse af udlejerens eller hans stedfortræder.

§ 59. Udlejerens har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer i det lejede, for så vidt det ikke med rimelighed kan kræves, at reparationerne udsættes til efter lejemålets ophør.

Stk. 2. Udlejerens har ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb — herunder ikke affaldsskakter — gennem det lejede.

Stk. 3. Forandringer og nyindretninger i ejendommen eller det lejede, som under arbejdets udførelse eller i tiden derefter enten volder lejeren væsentlig ulempe, forringer brugsværdien af det lejede eller vil medføre lejeforhøjelse, kan, bortset fra de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde, ikke foretages, førend der er givet lejeren varsel med sådan frist, at han kan opsiges lejemålet med det i dette gældende opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden arbejdet påbegyndes. Hvis de pågældende foranstaltninger ønskes foretaget af udlejerens inden det tidspunkt, til hvilket han ifølge lejeaftalen kan opsiges lejeren til fraflytning, er det yderligere en betingelse, at foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen, eller at de i øvrigt er rimeligt begrundet.

Stk. 4. Det kan ikke ved lejemålets indgåelse med retsvirkning aftales, at de i stk. 3 nævnte arbejder skal kunne udføres med kortere frist end den i stk. 3 fastsatte.

§ 60. Ethvert af udlejerens iværksat reparations- eller installationsarbejde skal udføres med al mulig hurtighed og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Ved installationsarbejde er udlejerens pligtig straks at foretage fornødne efterreparationer.

Stk. 2. Udvises der forsømmelse ved arbejdets udførelse, kan lejeren kræve erstatning.

Stk. 3. Lejeren kan ikke med retsvirkning give afkald på de ham ved stk. 1 og 2 tilføjede rettigheder.

Til § 63.

34) I *stk. 1, nr. 9*), ændres „§ 52, stk. 3“ til: „§ 56, stk. 2“, og ordet „daglig“ udgår.

Til nr. 34-37.

Ændringsforslagene er redaktionelle.

Til kapitel XVI.

35) I overskriften til *kap. XVI* udgår „m. v.“.

Til § 70.

36) I *stk. 7* udgår „, modtagelse af parts-
ed“.

Ny kapiteloverskrift.

37) Foran § 72 indsættes:

„Kapitel XVII.

Om mellemmænd ved udlejning.“

(Det følgende kapitelnummer ændres til:
XVIII).

II. forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Af *boligministeren*, tiltrådt af socialdemo-
kratiets, venstres, det konservative folke-
partis og det radikale venstres medlem-
mer af udvalget:

Til § 1.

1) Paragraffen affattes således:

„§ 1. Reglerne i dette kapitel finder an-
vendelse på lejemål om hus eller husrum,
der omfattes af lov om leje, bortset fra de
lejemål, der er nævnt i lovens § 13.

Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne i
kapitel II ikke gælder, og hvor der findes en
passende boligreserve i form af ledige ældre
og nyere lejligheder, kan kommunalbesty-
relsen bestemme, at heller ikke reglerne i
kapitel I skal finde anvendelse.

Stk. 3. Beslutning i medfør af *stk. 2* skal
bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på
den i kommunen almindelig brugte måde.

Stk. 4. Har kommunalbestyrelsen ikke i
beslutningen fastsat et senere tidspunkt for
beslutningens ikrafttræden, kan udlejerens
afgive opsigelse under iagttagelse af reglerne
i § 12 i lov om leje, når beslutningen er be-
kendtgjort i Statstidende, jfr. *stk. 3.*“

Til § 2.

2) Paragraffen affattes således:

„§ 2. Udlejerens kan tidligst afgive op-
sigelse efter nærværende lovs udløb.

Til nr. 1-6.

Ændringerne er redaktionelle og tilsigter
at tydeliggøre bestemmelserne. I § 4 er dog
fristen for indsigelser mod krav om lejefor-
højelse ændret fra 2 til 3 uger, jfr. be-
mærkningerne til ændringsforslag nr. 7 til
forslag til lov om leje.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1 kan udlejeren dog afgive opsigelse under iagttagelse af reglerne i §§ 14 og 15 i lov om leje,

- 1) når betingelserne i nævnte lovs § 14, stk. 1, nr. 1)-4) eller 6) og 7), foreligger,
- 2) når lejligheden omfatter boligrum i vælgørende stiftelser, som herefter skal anvende den efter stiftelsens formål og kommunalbestyrelsen godkender opsigelsen,
- 3) når ejendommen tilhører staten, og det udlejede efter vedkommende styrelses bestemmelse af hensyn til tjenestens udførelse skal anvendes som bolig for nogen i statens tjeneste ansat.“

Til § 3.

- 3) Paragraffen affattes således:

„§ 3. Er reglerne i kapitel II ikke gældende i kommunen, kan udlejeren, hvis lejen er lavere end den leje, herunder lejen ved genudlejning i de senere år, som er almindeligt gældende i kvarteret eller kommunen for hus eller husrum af tilsvarende størrelse — værelseantal og areal — kvalitet, udstyr, alder og tilstand i ejendomme med tilsvarende beliggenhed, forlange en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse.“

Til § 4.

- 4) Paragraffen affattes således:

„§ 4. Krav om forhøjelse i medfør af § 3 kan fremsættes med det varsel, der efter lejeforholdet gælder for opsigelse fra udlejers side, til det tidspunkt, til hvilket opsigelse kunne være sket i medfør af § 12 i lov om leje.

Stk. 2. Kravet må fremsættes skriftligt, angive størrelsen af den ønskede forhøjelse og indeholde oplysning om, at lejeren inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt må fremsætte indsigelse, såfremt han ikke vil indgå på forhøjelse eller kun på en mindre forhøjelse.“

Til § 5.

- 5) I *stk. 1* ændres „2 uger“ til: „3 uger“.

Til § 6.

- 6) I *stk. 1* ændres „§§ 7-21“ til: „dette kapitel“, og „stk. 3 og 4“ ændres til: „stk. 2-4“.

Til § 11.

7) *Stk. 2.* affattes således:

„*Stk. 2.* Af den samlede lejeforhøjelse efter stk. 1 kan udlejerens forlange:

Fra 1. april 1967	indtil	$\frac{1}{8}$
— 1. — 1968	—	$\frac{2}{8}$
— 1. — 1969	—	$\frac{3}{8}$
— 1. — 1970	—	$\frac{4}{8}$
— 1. — 1971	—	$\frac{5}{8}$
— 1. — 1972	—	$\frac{6}{8}$
— 1. — 1973	—	$\frac{7}{8}$
— 1. — 1974	—	$\frac{8}{8}$

Den årlige lejeforhøjelse kan dog altid udgøre mindst 120 kr., indtil forskellen er udlignet. Hvor det lejede udelukkende benyttes til beboelse, kan lejeforhøjelsen i det enkelte år højst udgøre 600 kr.“

8) Efter stk. 6 indføres som nyt stk. 7:

„*Stk. 7.* For hus eller husrum, der er taget i brug i 1963 eller senere, kan huslejenævnet under hensyn til indtrufne stigninger i ejendommens driftsudgifter tillade en sådan lejeforhøjelse, som nævnet efter ejendommens forhold skønner rimelig. Bestemmelsen i stk. 4, sidste punktum, finder tilsvarende anvendelse.“

9) *Stk. 7,* der ændres til stk. 8, affattes således:

„*Stk. 8.* Lejeforhøjelser i henhold til kontraktbestemmelser om lejeregulering efter pristal el. lign. kan ikke gennemføres.

Til nr. 7.

Bestemmelsen foreslås ændret for at præcisere, at den ejer, der ikke straks kræver de hjemlede lejeforhøjelser, men som senere ønsker at gøre dette, i så fald kan opkræve lejeforhøjelserne med de beløb, huslejen ville være steget til på dette tidspunkt, dog med respekt af det årlige beløbsmaksimum på 600 kr. i beboelseslejemål.

Til nr. 8.

Bestemmelserne i lovforslagets § 11 giver på grundlag af lejevurdering mulighed for gennemførelse af lejeforhøjelser i ejendomme, der er taget i brug inden 1. januar 1963. For at åbne mulighed for en forhøjelse af lejen også i ejendomme, der er taget i brug i 1963 eller senere, såfremt stigninger i driftsudgifterne gør dette påkrævet, foreslås indført en bestemmelse, hvorefter huslejenævnet kan tillade en forhøjelse gennemført i sådanne tilfælde i det omfang, nævnet efter et skøn over ejendommens forhold finder en forhøjelse rimelig.

Til nr. 9.

På baggrund af de forhøjelsesmuligheder, som lovforslagets § 11 efter den under nr. 8 foreslåede tilføjelse indeholder, foreslås adgangen til at opnå forhøjelse af lejen på grundlag af kontraktbestemmelser om lejeregulering efter pristal eller andre prisindeks ophævet. Ændringsforslaget indebærer, at forhøjelser på grundlag af pristals- eller andre prisindeksklausuler i lejemål om såvel beboelseslejligheder som erhvervslokaler ikke kan gennemføres.

Bestemmelsen omfatter lejeregulering på grundlag af pristal eller lignende prisindeks, herunder f. eks. byggeomkostningsindeks, men ikke regulering på grundlag af kontraktbestemmelser i forretningslejemål om forhøjelser efter stigning i omsætningen el. lign.

Til § 13.

10) *Stk. 6.* affattes således:

„*Stk. 6.* Som forbedringer anses

- a) restaureringsarbejder, der er godkendt af det særlige bygningssyn, i ejendomme, der er fredede i henhold til lov om bygningfredning,
- b) restaureringsarbejder, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, i ejendomme, der er omfattet af en i henhold til lov om byplaner § 2, stk. 3, godkendt byplan.“

Til § 18.

11) I *stk. 2, nr. 2*, indføjes efter „eller“: „med kendskab til det lovstridige forhold“.

Til § 21.

12) *Stk. 3* affattes således:

„*Stk. 3.* Lejerens krav på tilbagebetaling forældes i løbet af et år fra det tidspunkt, da lejeren er kommet til kendskab om sit krav. Forældelse afbrydes ved tingfæstning af en af lejeren anlagt sag. Er lejen nedsat i medfør af § 14, stk. 2, finder § 40, stk. 2, i lov om leje anvendelse.“

Til § 23.

13) Efter *stk. 4* indsættes som nyt *stk. 5*: „*Stk. 5.* Opsigelse af lejemålet skal af hver af parterne ske med mindst 1 måneds varsel fra opsigelsesdagen.“

Til § 26.

14) I *stk. 5* efter 4. punktum indsættes som nyt 5. punktum: „Bestyrelsesmedlemmer, direktører o. lign. i foreninger eller selskaber, som ejer og driver udlejningsejendomme, betragtes i denne henseende som grundejere og udlejere.“

Til nr. 10.

Ændringsforslaget indebærer, at der i bygninger, for hvilke der er vedtaget og godkendt en bevarende byplan, kan gennemføres lejeforhøjelser efter restaureringer på tilsvarende måde, som efter lovforslagets regler er foreslået for fredede bygninger. Det er dog en betingelse, at restaureringsarbejdet er godkendt af kommunalbestyrelsen.

Til nr. 11.

Ændringen klargør, at kun den finansiering af ulovlige moderniseringer, der foretages med kendskab til det ulovlige forhold, kan straffes.

Til nr. 12.

Ændringen tilsigter at tydeliggøre forældelsesreglen.

Til nr. 13.

Ved ændringsforslaget opnås en forlængelse af opsigelsesvarslet i lejemål om enkeltværelser, der er under lejekontrol, i de tilfælde, hvor fristen efter de gældende regler er kortest.

Til nr. 14.

Bestemmelsen i lovforslagets § 26, stk. 5, om de krav, der skal stilles til personer, der udpeges til ejerrepræsentanter i huslejenævn, har til formål at sikre, at ejerrepræsentanten har indsigt i og er fortrolig med de problemer, der ud fra ejersynspunkter er forbundet med at eje fast ejendom og at foretage udlejning. Bestyrelsesmedlemmer, direktører, prokurister o. lign. i foreninger og selskaber, der ejer udlejningsejendomme, vil i almindelighed være i besiddelse af denne indsigt. Det foreslås derfor udtrykkeligt i loven af fastslå, at sådanne personer kan betragtes som grundejere og ejere i lovens forstand, således at de kan vælges som ejer-

Til § 27.

15) I *stk. 4* ændres „5 kr.“ til: „10 kr.“.

Til § 32.

16) I *stk. 1, 1. punktum*, ændres „§ 11“ til: „11, stk. 1 og 2, jfr. stk. 8,“.

17) *Stk. 5, 4. punktum*, affattes således: „Inddrivelsen, der sker efter de for opkrævning af den kommunale indkomstskat gældende regler, foretages af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejeren er bosat, eller — hvis ejeren bor i udlandet — i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Inddrivelsen sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder kommunen, og hvis størrelse fastsættes af boligministeren efter forhandling med indenrigsministeren.“

Til § 40.

18) I *stk. 4* ændres „den stedlige skattemyndighed“ til: „kommunalbestyrelsen“ og „jfr.“ til: „efter reglerne i“.

Til § 51.

19) I *stk. 3* ændres „tjenestemand eller en funktionær“ til: „funktionær i stat eller kommune eller“.

Til § 59.

20) I *stk. 2* indsættes efter „kommunalbestyrelsen“: „under hensyn til boligforholdene i kommunen“.

Til § 65.

21) I *stk. 1* efter 1. punktum indføjes som nyt punktum: „Kommunalbestyrelsen kan nægte samtykke til ibrugtagningen som nævnt,

repræsentanter i huslejenævn, selv om de ikke personligt ejer en udlejningsejendom.

Til nr. 15.

I 1951 blev det fastsat, at der maksimalt kan kræves 5 kr. i ekspeditionsgebyr for hver sag, der indbringes for huslejenævnet. Formålet er dels at yde bidrag til administrationen og dels at modvirke unødige klager. På baggrund af prisudviklingen skønnes det naturligt, at dette maksimumsbeløb forhøjes til 10 kr.

Til nr. 16.

Ændringen er en konsekvens af ændringsforslag nr. 7.

Til nr. 17 og 18.

Ændringerne er i det væsentlige redaktionelle og tilsigter bl. a. at tydeliggøre, hvilken myndighed der kan foretage inddrivelsen af lejebeløb, der skal bindes, og at kommunen har krav på et gebyr for inddrivelsen hos ejeren.

Til nr. 19.

Ændringen foreslås for at tydeliggøre, at overenskomstansat personale er sidestillet med tjenestemænd med hensyn til retten til at blive godkendt til en lejlighed efter bestemmelsen.

Til nr. 20.

Ændringen foreslås indsat for at præcisere, at bestemmelserne i kapitlet kun bør indføres eller opretholdes, når der er boligmangel i kommunen.

Til nr. 21.

Bestemmelsen i lovforslagets § 65, hvorefter kommunalbestyrelsen kan hindre, at

dersom lejlighedens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til lejlighedssøgende i kommunen.“

Til § 66.

22) „56“ ændres til: „§ 53“.

Til § 69.

23) I *stk. 2* ændres „Vejledende ved beregning af denne værdi må navnlig være:“ til: „Ved afgørelsen vil der navnlig være at tage hensyn til“.

Til § 70.

24) Som nyt *stk. 2* indsættes:
„*Stk. 2.* Loven optages til revision i folketingsåret 1973-74.“

helårsboliger tages i brug til sommerbeboelse o. lign., har til formål at sikre, at sådan ibrugtagen ikke sker, når der er mangel på lejligheder til helårsbeboelse i kommunen. Ved ændringsforslaget foreslås præciseret, at kommunalbestyrelsen kun kan nægte tilladelse til helårsboligers overgang til sommerbeboelse, dersom der i kommunen er mangel på lejligheder til helårsbeboelse.

Til nr. 22.

Ændringen er en konsekvens af ændringsforslag nr. 32 til forslag til lov om leje.

Til nr. 23.

Ændringen er rent redaktionel.

Til nr. 24.

I overensstemmelse med de boligpolitiske aftaler foreslås indsat en revisionsbestemmelse, således at loven tages op til revision inden normaliseringsperiodens udløb.

Axel Ivan Pedersen.

Albertsen.

Ove Hansen.

Aage Hauskov.

Horn.

Niels Mørk,
formand.

Peter Nielsen.

Viola Nørlev.

Guldborg.

Enggaard.

Jacob Sørensen.

Ib Thyregod.

Hastrup.

Adolph Sørensen.

Knud Østergaard.

Else-Merete Ross,
næstformand.

Kai Moltke var ved betænkningens afgivelse fraværende på grund af sygdom.