

til med Approbation af Rigsarbejdsministeren at udstede langt videregaaende regulerende Bestemmelser, hvis Bolignøden kunde siges i vedkommende Stats Omraade at være særlig stærk. Denne Bestemmelse har mange af Staterne benyttet sig af til at fastsætte Maksimumsbeløb for Huslejen til Vejledning for Huslejevæbnene ved deres Fastsættelse af Lejen.

I Berlin f. Eks. blev Forholdet ordnet saaledes, at man delte Frædslejen i en Grundleje og forskellige Tillæg (for Istandsættelser, Centralvarme, varmt Vand og lign.), og disse Tillægs Størrelse blev fastsat efterhaanden efter Prisniveauets Forandringer. Desuden var det tilladt at opkræve som Tillæg til Lejen forskellige Udgifter, helt eller delvis, som Skatter, Renovationsudgifter, Skorstensfejerløn, Udgift til Elevator m. m.

Det skyldtes denne sidstnævnte Bestemmelse, at man i et længere Tidsrum kunde undgaa at udstede nye Rigslove, men denne Form for Lovgivning medførte naturligvis stor Uensartethed i de forskellige Dele af Riget, og i 1922 blev hele Huslejelovgivningen omorganiseret og nye rigsfælles Bestemmelser blev givet ved *Lovene om Fastsættelse af Husleje og om Beskyttelse af Lejere mod Opsigelse*.

*Rigsloven af 24. Marts 1922 om Fastsættelse af Husleje* traadte i Kraft den 1. Juli 1922 og gælder til 1. Juli 1926.

Lovens Princip er, at *Ejer og Lejer har Ret til selv at træffe Aftale* om Lejens Størrelse, men begge Parter har Ret til med et vist Varsel at forlange, at den »lovbestemte« Husleje fra næste Lejeperiode skal være gældende i Lejemaalet.

Loven bestemmer nemlig i Detailler, hvorledes Huslejen vil være at fastsætte ud fra den Grundsætning, at *Ejeren skal have Dækning for Stigningen i Udgifterne* paa Ejendommen, men *ikke for Stigningen af Renten af Kapital*. *Lejen fastsættes saaledes:*

Grundlaget er Lejen den 1. Juli 1914 med Fradrag af den Del, som var Dækning for Udgifter ved Administration og Vedligeholdelse. Til dette Grundbeløb lægges saa forskellige Tillæg, der fastsættes *maanedlig for hver Kommune*, til Dækning af Udgifterne til Prioritetsydelse, Administration, løbende Reparationer og Hovedreparationer. Ved denne Metode opnaaede man ogsaa, at den ved Markens Fald forarsagede Stigning i Administrations- og Vedligeholdelsesudgifter stadig vil blive dækket ved de maanedlige Fastsættelser af Tillægsbeløbene.

*Tillæget for Hovedreparationer indsættes* for hvert Hus til Forrentning i en Bank, og skulde den saaledes samlede Sum ikke slaa til til en særlig Reparation, kan Huslejevæbnet bevilge et særligt Tillæg for vedkommende Ejendom.

Nye rigsfælles Bestemmelser vedrørende *Retten til Opsigelse* af Lejere blev givet ved *Rigsloven af 1. Juni 1923 om Lejerbeskyttelse* og Huslejevæbn, der traadte i Kraft den 1. Oktober 1923 og gælder til 1. Juli 1926. Ved denne Lov, der betyder en væsentlig Skærpelse af de hidtil gældende Bestemmelser, blev Retten til Opsigelse faktisk frataget Ejerne; Loven fastsætter dog en Række Undtagelser, hvor Tilladelse til Opsigelse skal gives: Fornærmelse af Ejeren, Undladelse af at betale Leje i 2 Maaneder ved Lejemaal, hvor Lejen betales maanedlig, eller i et Kvartal ved Lejemaal, hvor Lejen er fastsat kvartalsvis, uberettiget Fremleje, Misbrug af det lejede og endelig i Tilfælde af, at Ejeren har en særlig Interesse i Ophævelse af Lejemaalet; i sidstnævnte Tilfælde kan det bestemmes, at Ejeren skal betale Lejerens Flytteomkostninger, ligesom *Lejeren ikke kan sættes ud af Lejligheden, før der er skaffet ham en tilsvarende Lejlighed*. Sidstnævnte Vilkaar kan ogsaa knyttes til Godkendelse af andre Opsigelser. *Afgørelsen i Opsigelsessager* er henlagt til de *stedlige Domstole*, der i disse Sager skal tiltrædes af Bisidderne af Ejere og Lejere.

I Loven findes særlige Bestemmelser om *Arbejderboliger*, fastsættende Regler for det Tilfælde, at en Arbejder forlader vedkommende Beskæftigelse:

Forlader Arbejderen efter eget Ønske sin Plads, eller kan Kontrakten med ham hæves af lovlig Grund (Kontraktsbrud), mister han Retten til Boligen, men i andre Tilfælde af Ophør af Kontraktsforholdet, har Arbejderen Beskyttelse efter de almindelige Regler. Det er udtrykkeligt fastsat, at Deltagelse i *Striker* om Arbejdsbetingelser og Løn ikke bringer Lejeforholdet til Ophør.

Fra Lovens Omraade er undtaget alle Boliger, der ikke var rede til Beboelse den 1. Juli 1918, forudsat at disse ikke er opførte med offentlig Støtte.

Foruden disse Bestemmelser vedrørende Lejeforhøjelser og Opsigelser findes der i Tyskland ligesom i Danmark Bestemmelser om *Forbud mod Nedrivning* af Beboelsesbygninger, *Nedlægning og Sammenlægning af Lejligheder*, *Tvangsudlejning af ledige Lejligheder og lign.*