

lejen for tiden mellem det tidspunkt, hvortil opsigelse er sket, og det tidspunkt, hvortil opsigelse kunne være sket ved udløbet af de almindelige uopsigelsesperioder.

For lejemål om hus eller husrum, der har været udlejet før den 1. september 1939, har uopsigeligheden efter L. L. 348 § 55 været tidsbegrænset, jfr. senest lov nr. 258 af 29. marts 1948, hvori det tidspunkt, på hvilket opsigelse tidligst kan afgives, ændres fra 1. juni 1948 til 1. januar 1949. Værdien af sager, anlagt i henhold til § 58, stk. 1, vil derfor være svingende, eftersom opsigelsen i henhold til § 56 er afgivet længere eller kortere tid forinden den gældende tidsbegrænsnings ophør, ligesom værdien vil være afhængig af, for hvor langt et tidsrum uopsigeligheden ved lov forlænges, hvilket hidtil ikke altid har været det samme.

Herefter og i øvrigt, fordi den nugældende regel er vanskelig at arbejde med i praksis, foreslår man i § 69, stk. 2, at sagsværdien i opsigelsessager i henhold til § 69, stk. 1, altid skal ansættes til et års leje. Man vil herved opnå en ansættelse af sagsværdien, der er uafhængig af, på hvilket tidspunkt indenfor den til enhver tid gældende uopsigelsesperiode opsigelse afgives, og som samtidig på rimelig måde giver udtryk for sagsgenstandens (lejemålets) værdi. Endvidere vil man formene, at den foreslåede regel vil give en væsentlig letelse og forenkling med hensyn til afgiftsberegningen.

Til §§ 70—73.

Efter den nugældende ordning er godkendelse af lejeforhøjelse ved genudlejning af beboelseslejligheder og forretningslokaler, der har været udlejet før 1. september 1939, henlagt til kommunalbestyrelserne, jfr. L. L. 348 §§ 58 a—i og § 60.

Erfaringen har imidlertid vist, at kommunalbestyrelserne — navnlig i de mindre kommuner — bl. a. på grund af de vanskelige bestemmelser i lejelovens § 58 b ikke altid har afgjort disse sager efter ensartede retningslinier. De fleste kommunalbestyrelser råder ikke over den fornødne sagkyndige bistand og har derfor været vanskeligt stillet overfor de mange, ofte komplicerede problemer af juridisk og økonomisk art, som disse sager frembyder. Endvidere føles det som en mangel, at disse spørgsmål afgøres af organer, der ikke tæller repræsentanter for grundejere og lejere. Man har derfor i overensstemmelse med det i kapitel IX i betænkningen fra huslejudvalg I foreslået, at kommunalbestyrelsernes beføjelser med hensyn til godkendelse af hus-

lejeforhøjelser fremtidig udøves af særlige huslejenævne, af hvilke der nedsættes et i hvert amt. Bl. a. fordi man anser det for ønskeligt at samle administrationen af disse sager i så få organer som muligt, har man foreslået, at huslejenævnenes kompetenceområde også skal dække købstæderne. Efter forslaget skal hvert huslejenævne bestå af amtmanden som formand og 4 af amtmanden udnævnte personer, der skal repræsentere lejere og grundejere.

Efter L. L. 348 § 58 f kan kommunalbestyrelsernes afgørelser vedrørende lejeforhøjelser ved genudlejning af udlejerens indbringes for retten. Denne appeladgang har man imidlertid ikke ment at kunne bibeholde. Efter forslagets § 74 henlægges bl. a. kontrollen med lejen i nybyggeriet under huslejenævnene. Der er imidlertid i disse sager ikke tale om retstvister, men om spørgsmål, der forudsætter udøvelse af et sagkyndigt skøn, og som derfor naturligt løses af særlige administrative organer uden rekurs til domstolene. Da det samme i virkeligheden er tilfældet med de øvrige spørgsmål i forbindelse med huslejekontrollen, har man derfor foreslået, at huslejenævnenes afgørelser skal kunne indankes for et landsomfattende huslejeråd, der tæller repræsentanter for den juridiske, nationaløkonomiske, bygnings- og boligfaglige sagkundskab samt lejer- og grundejerrepræsentanter.

Man har søgt at udforme bestemmelserne om huslejerådet således, at dets nedsættelse ikke skulle betyde oprettelse af en ny administrationsgren. Efter forslagets § 73 skal huslejerådet træffe endelig afgørelse vedrørende klager over huslejenævnenes beslutninger og iøvrigt være rådgivende for ministeren for byggeri og boligvesen i huslejespørgsmål, og løsningen af disse opgaver nødvendiggør ikke oprettelse af noget større kontorapparat. For at man kan følge nævnens afgørelser og tilvejebringe supplerende statistisk materiale om huslejeforholdene, har man i § 71, stk. 4, foreslået, at nævnene skal indsende regelmæssige indberetninger om deres virksomhed; disse bør dog ikke indgives til huslejerådet, men til ministeren for byggeri og boligvesen.

Til § 74.

Ved udlejning af en lejlighed, der ikke tidligere har været udlejet, har lejen inden for det private ustøttede byggeri hidtil kunnet fastsættes frit, idet alene lovgivningens almindelige ågerbestemmelser har dannet grænsen for, hvilken leje, der kunne kræves. I det sociale byggeri og det private støttede byggeri har lejen ved første udlej-