

ning derimod i henhold til byggestøttelovgivingen været undergivet kontrol.

De ekstraordinære forhold på byggemarkedet har medført, at lejen i det private ustøttede byggeri ofte på grund af overpriser på materialer eller arbejdskraft eller særlig dyr finansiering har ligget meget højt. Da man anser det for påkrævet som et led i bestræbelserne for at holde lejen på et så lavt niveau som muligt, at der indføres en effektiv kontrol med lejefastsættelsen inden for det nævnte byggeri, og da en kontrol alene gennem et huslejestop ikke ville være tilstrækkelig til opnåelsen heraf, har man derfor i overensstemmelse med det i betænkningen fra huslejeudvalg I side 49—50 og 53—54 anførte foreslået, at den første fastsættelse af lejen skal godkendes af huslejenævnet. I de tilfælde, hvor godkendelse af lejevilkårene finder sted i henhold til byggestøtteloven af 30. april 1946, har man dog ikke ment yderligere at burde kræve nogen godkendelse af huslejenævnene.

Til § 75.

Bestemmelsen svarer til L. L. 348 § 58 a med undtagelse af stk. 1, 2. punktum, stk. 2 og stk. 3, 2. punktum.

Til bestemmelsen i *stk. 1, 2. punktum*, bemærkes:

Et nyt lejemål, som medfører pligt for lejeren til at udføre arbejde, som omfattes af funktionærreglen i § 68, stk. 1, nr. 2, må formentlig anses for byrdefuldere end det tidligere lejemål, når dette ikke medførte sådan arbejdspligt for den tidligere lejer, idet det nye lejemål er underkastet udlejers vilkårlige opsigelsesadgang efter § 68, stk. 1, nr. 2, og altså i modsætning til det tidligere lejemål ikke er beskyttet af lovens uopsigelsesregler. Udlejers lettere opsigelsesadgang efter § 68, stk. 1, nr. 2, kan friste udlejerne til at indsætte funktionæraftaler i lejekontrakterne i større omfang end sagligt begrundet, og selv om domstolene under sådanne omstændigheder i tilfælde af retssag vil nægte udlejeren opsigelsesret efter § 68, stk. 1, nr. 2, vil lejeren indtil da blive usikkert stillet. Boligmangelen kan endvidere friste udlejeren til at fastsætte funktionærvederlaget for lavt.

Under disse omstændigheder vil det formentlig være ønskeligt at have et vist indseende med lejemål, der indfører nye funktionærforhold.

Til *stk. 2* bemærkes:

Medens udlejeren af boliger og lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, er afskåret fra ved genudlejning at kræve højere leje end den hidtil

gældende eller at skærpe lejeaftalens øvrige vilkår, har dette i bestående lejemål været muligt efter frivillig overenskomst mellem udlejer og lejer. Efter L. L. 348 § 58 g er sådan overenskomst dog kun gyldig, såfremt udlejeren inden overenskomstens indgåelse skriftlig har gjort lejeren bekendt med, at denne som følge af den ham tillagte uopsigelighed ikke er retlig forpligtet til at indgå på overenskomsten.

Den lejestigning, der har fundet sted i de ejendomme, der omfattes af huslejestoppet, må for en vis del tilskrives aftaler mellem udlejer og lejer i bestående lejemål, og da opsigelsesforbudet, som er indført til sikring af huslejestoppets håndhævelse, ikke er absolut, yder dette og den omtalte regel i § 58 g ikke nogen absolut garanti imod, at der kan opstå situationer, hvor lejeren af frygt for i modsat fald at miste sin bolig eller sit forretningslokale, indgår på en lejeforhøjelse. Man finder det endvidere uheldigt, at lejeforhøjelser kan gennemføres i enkelttilfælde alene som følge af det tilfældige forhold, at en udlejer og en lejer bliver enige herom, og en bibeholdelse af denne adgang til frivillig overenskomst om lejeforhøjelse vil svække den fremtidige virkning af det foreslåede huslejestop for samtlige boliger og lokaler, således at det må befrygtes, at det i det lange løb ikke vil være muligt at opretholde det lave huslejeniveau, som man tilstræber.

Man har derfor i overensstemmelse med det i betænkningen fra huslejeudvalg I side 38—41 anførte anset det for nødvendigt at foreslå, at der fremtidig ikke under et lejemåls beståen skal kunne indgås aftale om ændringer i vilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren. I § 79 har man dog foreslået, at sådanne aftaler, når vægtige grunde taler derfor, skal kunne godkendes af huslejenævnene.

Med hensyn til kontrollen med overholdelse af den foreslåede bestemmelse henvises til lovforslagets § 4 og bemærkningerne hertil.

Til *stk. 3, 2. punktum*, bemærkes:

For at undgå, at udlejeren ved at overgå fra kontrakter af den i §§ 41 og 42 nævnte art til forbrugskontrakter (§ 40) skal opnå en ubegrundet stigning i nettolejen, har man i stk. 3, 2. punktum, foreslået, at den husleje, som i så tilfælde fastsættes for det fremtidige lejemål, skal være nedsat med et beløb svarende til de normale udgifter til levering af varme og varmt vand.

Til § 76.

Efter L. L. 348 § 58 b kan udlejeren ved genudlejning i følgende tilfælde med