

kommunalbestyrelsens godkendelse kræve en rimelig forhøjelse af lejen:

- 1) når udlejerens dokumentation, at den hidtidige leje har været lavere end den almindelige leje i tilsvarende lejemål i ejendommen og kvarteret,
- 2) når den almindelige leje i ejendommen er lav i forhold til den almindelige leje i kvarteret, og udlejerens dokumentation, at den hidtidige leje ikke giver mulighed for en rimelig forrentning, selv om lejen derved kommer til at overstige den i ejendommen almindelige,
- 3) når udlejerens dokumentation, at lejen i ejendommen har været usædvanlig lav i forhold til lejen for tilsvarende lejemål i kvarteret; forhøjelsen for den enkelte lejlighed kan dog i intet tilfælde overstige 5 pct. af den hidtidige leje,
- 4) når udlejerens, for så vidt angår lejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 1. januar 1936, kan dokumentation, at den hidtidige leje ikke giver mulighed for en rimelig forrentning,
- 5) når udlejerens giver lejerens en anden eller mere udvidet brugsret end hidtil, og
- 6) når udlejerens udover sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen.

Endvidere tilkommer der udlejerens tilsvarende ret til ved genudlejning med kommunalbestyrelsens godkendelse at kræve ændringer i de øvrige vilkår, der har været gældende for det tidligere lejemål, når vilkårene for dette må anses for at have været usædvanlige eller fastsat under særlig hensyntagen til den tidligere lejers person eller forhold, således at dets overførelse til et senere lejemål ville være urimelig.

Disse indviklede bestemmelser har i praksis givet anledning til betydelige vanskeligheder, og man foreslår dem derfor erstattet af noget simple og smidigere regler. § 76, stk. 1, nr. 1 og 2, svarer til den nugældende § 58 b, stk. 1, nr. 5 og 6, men iøvrigt foreslås det, at huslejenævnet i særlige tilfælde skal kunne godkende, at der ved genudlejning, når vægtige grunde taler derfor, foretages en efter nævnets skøn rimelig leje-forhøjelse. Man har endvidere foreslået, at huslejenævnet i tilsvarende omfang skal kunne godkende, at der foretages en ændring i de øvrige vilkår, der har været gældende for det tidligere lejemål.

Man tilsigter ikke med dette forslag at indføre en principielt ny linie i sager om godkendelse af husleje-forhøjelse. Som følge af bestemmelserne i § 58 b er lejen for det før 1940 udlejede byggeri siden 1940 kun steget gennemsnitlig 5 pct., og ministeriet anser det for rigtigt, at der også fremtidig kun gennemføres husleje-forhøjelser i så beskedent omfang, at det nuværende lejeniveau for den eksisterende boligmasse i princippet kan opretholdes. Ved den foreslåede ændring har man udelukkende til hensigt at lette administrationen og gøre det muligt at indføre en smidigere praksis, end de nugældende regler i § 58 b har tilladt.

I § 71 har man foreslået, at ministeren for byggeri og boligvæsen fastsætter de nærmere retningslinier for huslejenævnenes virksomhed. Man vil herigennem i modsætning til nu kunne opnå en mere ensartet praksis landet over i sager om husleje-forhøjelse. Ministeriet har iøvrigt til hensigt gennem fastsættelsen af de fornødne retningslinier at søge de foran nævnte synspunkter ført ud i livet.

Til § 77.

Bestemmelsen svarer til L. L. 348 § 58 c, nr. 1.

Til §§ 78—79.

Efter den hidtidige ordning har kommunalbestyrelsen kun været kompetent til at godkende leje-forhøjelser ved genudlejning. Som anført i bemærkningerne til § 68 og § 75 bør imidlertid huslejenævnen også i et vist omfang kunne godkende forhøjelser af lejen i bestående lejemål, nemlig dels når udlejerens ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, dels når udlejerens med lejerens har indgået frivillig overenskomst om leje-forhøjelse, og vægtige grunde taler derfor. Ligeledes bør huslejenævnet, når vægtige grunde taler derfor, kunne godkende frivillige overenskomster om ændring i de øvrige vilkår for lejeaftalen, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejerens. De foreslåede bestemmelser indeholder den fornødne hjemmel hertil.

Reglen i § 79, stk. 2, 1. punktum, svarer til L. L. 348 § 58 g; bestemmelsen i 2. punktum tilsigter at yde lejerens i bestående lejemål en særlig beskyttelse ved indgåelse af funktionærkontrakter.

Til §§ 80—82.

Bestemmelserne træder i stedet for L. L. 348 §§ 58 d—f om fremgangsmåden