

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]

overenskomster om lejeforhøjelse vil desuden 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.

Forslagets § 75, stk. 2, bestemmer derfor, at der ikke under et lejemåls beståen kan indgås aftale om ændring i vilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejerne.

Lejelovens § 58 b, der fastsætter, efter hvilke regler kommunalbestyrelsen ved genudlejning kan godkende lejeforhøjelse, er med rette blevet kritiseret som nærmest uforståelig og i hvert fald meget vanskelig at arbejde med i praksis.

Til trods herfor har de to huslejeudvalg afholdt sig fra at stille forslag om ændring af paragraffen. Denne er nemlig resultatet af politiske kompromisser, og udvalgene er derfor vejet tilbage fra at stille forslag om ændring af disse bestemmelser.

De volder imidlertid store vanskeligheder for de kommunale myndigheder, og jeg tror, man kan sige, at man mange steder har været tilbøjelig til at bevilge lejeforhøjelser efter et mere frit skøn over, hvad der i det enkelte tilfælde kan synes rimeligt.

Det er navnlig de sammenligninger, der skal foretages med den i kvarteret gældende leje og spørgsmålet om rimelig forrentning, der giver anledning til genvordigheder. Særlig når det drejer sig om forretningslokaler, er det svært at finde et udgangspunkt for sammenligningerne.

En ting må man dog erkende, at reglen i det store og hele har vist sig såre effektiv med hensyn til at holde lejeniveauet nede. Dog er det ikke udelukket, at den bærer en del af skylden for de store lejestigninger, der har fundet sted ude i landkommunerne.

§ 76 i lovforslaget, der erstatter den gældende lovs § 58 b, giver huslejenævnene ret til ved genudlejning at bevilge en lejeforhøjelse efter et skøn. Efter reglens formulering bliver dog godkendelse af lejeforhøjelser fremdeles undtagelsen.

Da lovens område udvides til at omfatte alle lejemål om hus eller husrum, har §§ 84, 85 og 86, der svarer til lejelovens §§ 59 og 60, måttet affattes væsentlig anderledes end de gældende bestemmelser. Samtidig er der foretaget redaktionelle ændringer, der skulle gøre reglerne lettere at læse, og den fortolkning, domstolene har lagt ind i de gældende bestemmelser, er nu nedfældet i lovforslagets paragraffer.

§§ 90—99 erstatter den gældende lov om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom.

Der er dog foretaget enkelte ændringer, hvoraf de vigtigste er følgende:

1) Erhvervslejevoldgiftsretten nedlægges som selvstændig ret, og afgørelsen af de særlige spørgsmål om erhvervsbeskyttelse henlægges til de ordinære domstole — i København, Frederiksberg og Gentofte kommuner til boligretten.

2) Ifølge erhvervslejelovens § 1, stk. 2, er det en betingelse for beskyttelsen, at ejendommen er beliggende i København, Frederiksberg eller Gentofte kommune, i en købstadkommune, der ved sidste folketælling havde mere end 15 000 indbyggere, eller en af disse kommuners forstæder. Ifølge samme paragrafs stk. 3 kan boligministeren dog efter indstilling fra vedkommende kommunalbestyrelse bestemme, at lovens regler også skal finde anvendelse i andre købstadkommuner eller bymæssige bebyggelser. Begrænsningen af erhvervsbeskyttelsens virkeområde foreslås ophævet, idet en stedlig begrænsning af lovens område vanskeligt kan begrundes.

3) Når opsigelse er begrundet i ejendommens ombygning, foreslås det at give lejeren af et erhvervsbeskyttet lejemål fortrinsret til at leje lokaler i den ombyggede ejendom til fortsættelse af sin tidligere erhvervsvirksomhed, såfremt der efter ombygningen skal udlejes lokaler i ejendommen til forretning i samme branche som den af lejeren hidtil drevne.

4) Hidtil har ejeren kunnet opsigte lejeren, når han for sig eller sine livsarvinger ønskede at drive et erhverv i lejeren lokaler. Denne regel foreslås udvidet, således at opsigelse også kan foretages, når det er udlejerens ægtefælle, der skal benytte lokalerne.

Efter lejelovens § 76 skal alle egentlige retssager om boliger eller lokaler, der er beliggende i Københavns, Frederiksberg eller Gentofte kommuner, og som omfattes af lejeloven, i første instans uden hensyn til sagsgenstandens værdi indbringes for boligretten i København.

Udenfor de tre nævnte kommuner anlægges lejesager efter retsplejelovens almindelige regler ved sagsøgtes værneting og pådømmes i første instans af landsretten eller underretten alt efter sagsgenstandens værdi.

Efter forslaget § 121 skal lejesager altid anlægges ved og pådømmes af underretten på det sted, hvor ejendommen ligger.

Reglerne i boliganvisningslovens afsnit 1,