

enskomster vel bevares, men således at overenskomsterne kræves anmeldt til huslejenævnene, der kan tilsidesætte dem helt eller delvist, såfremt de ikke er rimelige.

Til §§ 74—76.

Disse bestemmelser svarer til L. F. 1948—50 §§ 76—78.

Til § 77.

Som anført i betænkningen afsnit A har udvalget fundet, at de siden 1939 indtrufne stigninger i driftsudgifterne ved udlejnings-ejendomme bør medføre adgang for grundejerne til at opnå en regulering af lejen. Det foreslås derfor, at der gives udlejere af lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939 adgang til at kræve en lejeforhøjelse på 5 pct. — for central-fyrede ejendomme dog 6 pct. — over lejen den 1. september 1939. Var lejen pr. nævnte dato særlig lav, kan udlejeren med huslejenævnets samtykke forlange, at lejen forhøjes med et særligt tillæg inden beregningen af den pågældende forhøjelse.

Ifølge betænkningens afsnit A er udvalget af den opfattelse, at der ikke er grundlag for at gennemføre lejeforhøjelse i ejendomme, der er af særlig ringe kvalitet, hvad enten dette skyldes indretningen, dårlige lys- og adgangsforhold el. lign. En konsekvent gennemførelse af dette synspunkt ville imidlertid forudsætte en undersøgelse af hver enkelt ejendom, hvilket må anses for administrativt uoverkommeligt, og da ejendomme af den pågældende kategori navnlig findes i de større byer og for størstedelens vedkommende må antages at være opført før 1890, har man for at få en administrativ praktisk regel foreslået, at for lejligheder i ejendomme i Københavns eller Frederiksberg kommuner eller i en købstadkommune med mere end 30 000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt inden nævnte år, kan kravet om lejeforhøjelse dersom lejen for den pågældende lejlighed pr. 1. september 1939 ikke oversteg 800 kr., kun fremsættes med huslejenævnets samtykke. Også ejendomme udenfor de af bestemmelsen omfattede områder samt ejendomme, hvis opførelse er påbegyndt 1890 eller senere, kan blive udelukket fra forhøjelse på grund af deres beskaffenhed, men spørgsmålet vil i disse tilfælde afhænge af, om lejerne i fornødent antal protesterer mod forhøjelsen, jfr. nedenfor.

Ved beregningen af lejeforhøjelsen lægges lejen pr. 1. september 1939 til grund, således at en lejeforhøjelse, der er foretaget siden nævnte dato, vil komme til afkortning i den foreslåede forhøjelse eller udelukke denne. Dette gælder dog ikke forhøjelser, der mod-

svares af øget brugsret eller forbedringer, eller som er foretaget i form af lovligt pålignede skatter, forsikringsbidrag o. lign.

Efter udvalgets opfattelse vil en forhøjelse af den angivne størrelse på indtil 5 pct. (6 pct.) over 1939-lejen normalt være en rimelig forhøjelse, men da de ejendomme, der omfattes af bestemmelsen, er meget forskelligartede, vil det ikke kunne udelukkes, at der findes ejendomme, hvor en forhøjelse på grund af ejendommens karakter eller dens drift vil kunne virke urimelig. Man har derfor foreslået, at såfremt $\frac{2}{5}$ af lejerne nedlægger indsigelse mod kravet, kan forhøjelsen kun gennemføres med huslejenævnets godkendelse, men at nævnet vil have at godkende denne, medmindre der fremkommer oplysninger, som godtgør, at forhøjelsen vil være urimelig i det pågældende tilfælde.

Det er endelig foreslået, at forhøjelsen skal kunne kræves med virkning fra den 1. ste i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Til § 78.

Under hensyn til, at den indflydelse, som stigningerne i prisniveauet har haft på driften af udlejningsejendomme, har været særlig stor i de tilfælde, hvor udlejeren har pligt til at sørge for såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, har udvalget fundet det rimeligt, at der i sådanne tilfælde gives adgang til en yderligere forhøjelse udover den i § 77 omhandlede. Lejeforhøjelsen af hensyn til stigningen i vedligeholdelsesudgifterne har man foreslået begrænset til 7 pct., dog at den for lejligheder på over 100 m² og med mindst 4 værelser på ikke under 10 m² kan udgøre indtil 10 pct. Da vedligeholdelsesudgifterne imidlertid i de enkelte tilfælde varierer meget stærkt, ligesom der er betydelig forskel på, i hvilket omfang udlejeren har opfyldt deres vedligeholdelsespligt, har man ment det nødvendigt at foreslå, at den yderligere forhøjelse i disse tilfælde altid skal godkendes af huslejenævnet. Dette skal ved afgørelsen tage hensyn dels til ejendommens drift i almindelighed, dels til, hvorvidt vedligeholdelsespligten er opfyldt. Ved bedømmelsen af, om en yderligere forhøjelse er påkrævet, vil det være afgørende, om lejeindtægten giver mulighed for at afholde de egentlige driftsudgifter, hvortil ikke henregnes prioritetsydelse eller renter af egenkapitalen, samt derudover kan sikre en efter ejendommens art og beskaffenhed rimelig afkastning, der fastsættes i forhold til ejendommens værdi