

pr. 1. september 1939, således som denne er konstateret ved vurderingen til ejendoms-skyld pr. nævnte dato, eller hvis den i tiden mellem 1. oktober 1936 og 1. september 1939 har været omsat til en højere pris, den købesum, som den, der var ejer pr. 1. september 1939, havde erhvervet den til.

For såvidt muligt at undgå stridigheder om vedligeholdelsespligtens omfang, foreslås det, at nævnet kan gøre sin afgørelse betinget af, at der tilvejebringes en aftale mellem parterne om vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Der tilvejebringes herved hjemmel for, at der kan kræves lagt en vedligeholdelsesplan, således at parterne nøje ved, hvilken vedligeholdelse der vil være at foretage i fremtiden og til hvilke tidspunkter. Har lejerer selv måttet foretage vedligeholdelse, uanset at vedligeholdelsespligten påhviler udlejerer, og foretrækker lejerer at overtage vedligeholdelsespligten helt eller delvis fremfor at få lejen forhøjet, vil nævnet i medfør af den pågældende bestemmelse kunne tiltræde en sådan ordning og tage hensyn hertil ved afgørelsen om forhøjelse af lejen.

Som anført i betænkningens afsnit A har udvalget ikke ment, at der er grundlag for at give en almindelig adgang til lejeforhøjelse i lejemål om lejligheder eller lokaler, der første gang er udlejet efter 1. september 1939. Disse lejligheder har ikke været undergivet noget lejestop, idet lejen frit har kunnet forhøjes ved genudlejning, og lejerne først ved lov nr. 111 af 31. marts 1949 har fået en vis beskyttelse mod opsigelse fra udlejerens side ved udløbet af de i lejelovsbekendtgørelse nr. 347 af 6. september 1947 §§ 55 og 57 omhandlede uopsigelsesperioder. Man må derfor gå ud fra, at lejen i disse lejemål i vidt omfang er blevet reguleret i takt med stigningerne i prisniveauet, således at der ikke er grundlag for en mere almindelig lejeregulering for disse lejemåls vedkommende. Der forekommer dog også ved ejendomme, der er udlejet efter 1. september 1939 betydelige forskelligheder, og man har derfor fundet det rimeligt, at der åbnes mulighed for, at ejendomme, hvor ejerne af en eller anden grund ikke har krævet lejen forhøjet på grund af prisstigningerne, medens der var mulighed herfor, får adgang til at opnå en forhøjelse på indtil 3½ pct. ved henvendelse til huslejenævnet. For ejendomme, der første gang er udlejet efter 1. januar 1946, mener udvalget ikke, at der er grundlag for nogen forhøjelse, idet lejen i disse ejendomme antages endnu at kunne dække den indtil nu indtrufne stigning i driftsudgifterne.

Med hensyn til lejeforhøjelse i sociale boligforetagender gælder særlige regler i lov nr. 235 af 30. april 1946 om byggeri med offentlig støtte.

#### Til § 79.

For at sikre en let håndhævelse af udlejerens pligt til at opfylde en som betingelse for en forhøjelse efter § 78 indgået aftale om vedligeholdelse, har man foreslået at give lejerer ret til ved henvendelse til nævnet at opnå et afslag i lejen i tilfælde af, at udlejerer ikke foretager vedligeholdelse i overensstemmelse med aftalen.

#### Til § 82.

Medens det i L. F. 1948—50 var foreslået, at huslejenævnets afgørelser skulle kunne indbringes for et for hele landet fælles huslejeråd foreslås det her, at nævnets afgørelser i stedet kan indbringes for boligretten, jfr. om denne nedenfor ad §§ 119—121. Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at det er unødvendigt at give adgang til indbringelse af nævnets afgørelser efter §§ 77—78, såfremt nævnets beslutning er enstemmig. Nævnets sammensætning skulle i tilfælde af enstemmighed være udtryk for, at afgørelsen er truffet under fornøden hensyntagen til såvel udlejer som lejer, således at der ikke er sandsynlighed for, at beslutningen vil blive ændret ved indbringelse for højere instans. Selvom tilsvarende synspunkter måske kunne anføres for på samme måde at lade nævnets enstemmige afgørelse være endelig i andre af de til nævnene henlagte sager, har udvalget dog ikke ment at burde stille forslag herom, da disse afgørelser ofte vil komme til at afhænge af spørgsmål af mere juridisk karakter, som altid bør kunne indbringes for domstolene, ligesom afgørelserne vil kunne være af betydelig større økonomisk betydning end afgørelserne efter §§ 77—78, hvor grænserne for nævnets beføjelser er mere nøje bestemt.

Efter bestemmelsen kan såvel udlejer som lejer indbringe nævnets afgørelse for retten med den anden part i retsforholdet som modpart. For at sikre, at de synspunkter, som nævnet har lagt til grund ved sin afgørelse, bliver retten bekendt, og at der bliver mulighed for en egentlig forhandling i sagen også i de tilfælde, hvor der ikke findes nogen lejer som part i sagen, fordi udlejning eller genudlejning ikke har fundet sted, er det foreslået, at nævnet også inddrages i sagen.

Under hensyn til at der må forventes et betydeligt antal sager i forbindelse med gennemførelsen af den i §§ 77—78 omhandlede adgang til lejeforhøjelse foreslås det