

[Indenrigs- og boligministeren.]

frivillige overenskomster i fremtiden skal anmeldes for huslejenævnet og skal kunne tilsidesættes dér, hvis de ikke er rimelige. Jeg ser imidlertid sådan på denne bestemmelse, at den ikke stiller større krav til grundejerne, end de må kunne accepteres. § 73 opretholder jo den allerede gældende bestemmelse om, at en frivillig overenskomst først kan indgås, efter at lejeren skriftligt er blevet gjort bekendt med, at han ikke er retligt forpligtet til at indgå på overenskomsten. Det vil efter min mening derfor høre til de sjældne undtagelser, at nævnet skulle blive stillet overfor frivillige overenskomster, som ikke kunne anses for at være rimelige. På den anden side kan det vel ikke bestrides, at den senere tids retssager har gjort det vanskeligt at se bort fra, at under den gældende lovgivning har adgangen til frivillige overenskomster kunnet udnyttes på en måde, som har svækket forsvaret for den fuldkomne frihed på dette område.

Men også for grundejernes vedkommende har udvalgets forslag, som jeg her forelægger, medført betydelige forbedringer. Efter § 5 kan lejeren ikke gøre indsigelse mod kontraktmæssige fravigelser fra lovens deklaratoriske bestemmelser, for så vidt han har efterlevet de pågældende vilkår i 2 år. Efter § 23 kan nævnene begrænse udlejerens vedligeholdelsespligt i forhold til ejendommens afkastningsevne. Efter § 24 får lejerne vedligeholdelsespligten for vaskekummer, badekar, varme- og kuldeskabe. Efter § 28 gøres lejersens ret til tilbagebetaling af erlagt misforholdsleje ikke mere ubetinget. Efter § 39 får ejeren adgang til at påligne visse skatteforhøjelser og offentlige afgifter på lejerne i videre udstrækning end efter den gældende lov. Efter § 68 kan ejeren få lov at frigøre en lejlighed i sin ejendom, hvis han på grund af alder eller sygdom er nødt til at skaffe sig hjælp af en vicevært. Og i tofamiliehuse bliver opsigelsesretten betydeligt udvidet.

I afsnittet om boliganvisningsloven gives der ligeledes nogle indrømmelser til de fra grundejerside rejste synspunkter.

De vigtigste bestemmelser er naturligvis dem, der knytter sig til spørgsmålet om regulering af lejen. De findes i §§ 77—79 og 85. De går ud på, at der i beboelseslejligheder, kælderlokaler og lejligheder, som anvendes både til beboelse og erhverv, gives adgang til en almindelig forhøjelse på 5 pct. af 1939-lejen. I centralfyrede ejendomme

fastsættes procenten til 6. Denne forhøjelse kan ejeren afkræve lejeren, og medmindre $\frac{2}{5}$ af samtlige lejere i ejendommen protesterer derimod, betragtes denne lejeforhøjelse som godkendt uden videre. Hvis $\frac{2}{5}$ protesterer, indbringes sagen for huslejenævnet, og her er det lejerne, som må kunne fremføre sådanne oplysninger, at den krævede forhøjelse ikke kan anses for rimelig i det pågældende tilfælde. Kan de ikke det, vil forhøjelsen være at godkende.

Der er dog en del husejere, som ikke uden videre efter lovforslagets bestemmelser kan afkræve deres lejere denne forhøjelse på 5 eller 6 pct. Ejere af ejendomme fra før 1890, altså ejendomme, som er påbegyndt før 1890, må først henvende sig til nævnet for at få dets godkendelse af, at de fremsætter kravet overfor deres lejere. Nævnet skal kunne nægte den pågældende husejer adgang til forhøjelsen, hvis den pågældende ejendom på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen.

Det er dog ikke alle ejendomme fra før 1890, som nægtes den lettere adgang til den almindelige huslejeforhøjelse. For så vidt lejen i sådanne ejendomme oversteg 800 kr. i 1939, kan deres ejere følge hovedreglen.

Udover denne forhøjelse åbner lovforslaget adgang for udlejeren til en yderligere huslejeforhøjelse, hvis han både har den indvendige og den udvendige vedligeholdelse af ejendommen. Om disse vedligeholdelsesforhold er der ret udførlige bestemmelser i lovforslaget, som jeg ikke her skal komme nærmere ind på. De har dels til formål at løse de vanskeligheder, som er opstået ved, at vedligeholdelsen i mange tilfælde — trods kontrakterne — i de senere år er gledet over på lejeren, og de tager et skyldigt hensyn både til ejendommens afkastningsevne og til den kendsgerning, at vi i den nuværende situation for byggeriet ikke godt kan have vore bygningshåndværkere for stærkt optaget af vedligeholdelsesarbejder.

Men hvis nu ejeren ikke blot har den udvendige vedligeholdelse, men også den indvendige eller påny overtager en glemt forpligtelse på dette område, kan han efter en særlig procedure få huslejenævnets godkendelse af en yderligere forhøjelse på indtil 7 pct. i mindre lejligheder og 10 pct. i større.

Hvis der i tiden siden 1939 er indgået frivillige overenskomster, som ikke er begrundet med en udvidet brugsret for lejeren eller en forbedring af det lejede, skal denne