

delse, ikke mindst af hensyn til lejerne. Endvidere ville en ordning, hvorved disse lejemål helt udelukkes fra forhøjelse, medens der i alle andre lejemål gives adgang til væsentlige forhøjelser, utvivlsomt medføre en stigning i efterspørgslen af lejligheder af denne art og bidrage til at øge beboelstheden i disse, hvilket ud fra sociale synspunkter må betragtes som yderst uheldigt. Imidlertid er lejen ofte forholdsvis høj for boliger af den pågældende art, når henses til de ringe forhold, de byder lejerne, og man har derfor foreslået, at de af de omhandlede ejendomme, der ikke har kunnet opnå forhøjelse efter de gældende bestemmelser, kun kan få en forhøjelse, der ligger betydeligt lavere end den forhøjelse, andre ejendomme nu får mulighed for fra 1956, nemlig kun indtil henholdsvis $2\frac{1}{2}$, 5, $7\frac{1}{2}$, 10 og $12\frac{1}{2}$ pct. over 1939-lejen. Som følge af den betydeligt ringere forhøjelsesadgang vil der ikke være samme grundlag for en beskatning af disse ejendomme gennem en udigningsafgift som for andre ejendomme. Der er derfor i det af finansministeren fremsatte lovforslag om en udigningsafgift til staten af faste ejendomme åbnet adgang til fritagelse for afgiften for de pågældende ejendomme.

Den hittidige begrænsning i bestemmelsens anvendelsesområde har man under hensyn til størrelsen af de forhøjelser, der nu gives adgang til i stk. 1, fundet det rimeligt at ændre, således at alle kommunerne i hovedstadsområdet, jfr. forslaget § 232, og iøvrigt kommuner med over 10 000 indbyggere bliver omfattet af reglerne mod hidtil kun København, Frederiksberg og købstadskommuner med over 30 000 indbyggere.

Til stk. 7. Efter forslaget skal forhøjelserne i princippet beregnes efter tilsvarende regler som den forhøjelse på indtil 5 a 6 pct., der efter de gældende regler i l. 51 § 77 er adgang til for lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939. Dette indebærer, at allerede foretagne lejeforhøjelser skal fragå i de nu tilladte forhøjelser, bortset fra forhøjelser, der skyldes forbedringer, øget brugsret for lejeren, lovligt pålignede skatte- og afgiftsforhøjelser o. l. Har lejeren efter det tidspunkt, der lægges til grund for forhøjelse efter stk. 1 og 2, ved kontraktsbestemmelse f. eks. overtaget pligten til at vedligeholde det lejede (indvendig vedligeholdelse) uden en tilsvarende nedsættelse af lejen, må dette forhold sidestilles med en forhøjelse, hvilket udtrykkeligt foreslås fastslået ved en tilføjelse til bestemmelsen. Den leje, hvoraf forhøjelsen beregnes, må i tilfælde af denne art nedsættes med et sådant beløb, som den pågældende vedligeholdelsespligt må antages at have svaret til den 1. sep-

tember 1939 eller — hvis udlejning første gang er sket efter dette tidspunkt — på tidspunktet for lejens fastsættelse ved første udlejning.

Til stk. 8—10. Reglerne om forhøjelsernes gennemførelse svarer i princippet til de bestemmelser, hvorefter forhøjelsen på indtil 5 a 6 pct. kan gennemføres efter l. 51 § 77. Under hensyn til den nye regel i stk. 5, hvorefter nævnet kan tilsidesætte urimelige forhøjelser, er huslejenævnets beføjelse dog ændret således, at det blot fastslås, at forhøjelsen kan nægtes helt eller delvis, hvis de fastsatte betingelser for forhøjelsen ikke er tilstede.

Med hensyn til fremsættelse af krav om forhøjelsen foreslås det ved en tilføjelse til stk. 10 fastsat, at krav om hver enkelt af de årlige etaper af forhøjelsen tidligst kan fremsættes, når den foregående etape kan gennemføres, altså indtil 1 år før den pågældende etape kan iværksættes. Fremsættes kravet mindst 3 måneder før en 1. januar, kan forhøjelsen få virkning allerede fra dette tidspunkt.

Til § 162.

Ved bestemmelsen foreslås der for hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, gennemført adgang til gradvise forhøjelser af lejen i løbet af årene 1956—60 efter lignende regler som for beboelseslejligheder, jfr. § 161, dog at grænserne for de tilladte forhøjelser ligger højere, jfr. de indledende bemærkninger.

Da begrundelsen — det højere fremtidige lejeniveau for erhvervs- og foretningslokaler — for at tillade større forhøjelser i disse lejemål omfatter både større og mindre lejemål af denne art, er den gældende forskel i adgangen til at gennemføre forhøjelser, jfr. l. 51 § 85, alene foreslået bibeholdt, for så vidt angår lejemål, hvor det lejede omfatter en beboelseslejlighed. Mindre lejemål af denne kategori behandles som hidtil efter reglerne for rene beboelseslejemål.

Forhøjelsesadgangen for de øvrige lejemål foreslås tilrettelagt efter retningslinier, der i det væsentlige svarer til l. 51 § 85, stk. 3. På samme måde som tilfældet er for de større foretningslejemål efter de gældende regler kan hver enkelt lejer få udlejerens forhøjelseskrav afgjort af huslejenævnet. Dettets beføjelse til at nægte forhøjelsens gennemførelse helt eller delvis svarer iøvrigt til, hvad der i § 161 foreslås vedrørende beboelseslejligheder, og der henvises herom til bemærkningerne til denne paragraf.

Til § 163.

Bestemmelserne i stk. 1 og 3 svarer til l. 51 § 76, stk. 1 og 2, idet man dog ikke har ment, at lejeforhøjelse bør kunne gennemtvinges overfor lejere, hvis