

af 1937, men er dog på forskellige punkter ændret og udbygget.

*Andet afsnit: Midlertidige bestemmelser om leje.*

Dette afsnit indeholder regler om huslejenævn, om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser m. v. samt særlige bestemmelser om visse husleje-reguleringer m. v.

*Tredje afsnit: Bestemmelser om boliganvisning, sammenlægning af lejligheder m. v.*

Dette afsnit indeholder regler, der viderefører den hidtidige boliganvisningsordning, samt bestemmelser om sammenlægning af lejligheder m. v., der i det væsentlige svarer til reglerne i lejeloven af 1955.

*Fjerde afsnit: Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser m. v.*

2. Som følge af de ret betydelige stigninger, der allerede er indtruffet i lejeniveauet for ældre ejendomme i forstadsbebyggelser og andre bymæssige områder uden for de større byer, jfr. foran, må forskellen mellem lejen i ældre og nyere byggeri i disse områder antages at være af forholdsvis mindre betydning. Det samme gælder antagelig med hensyn til lejen i de rene landdistrikter, hvor der ikke foreligger nogen opgørelse.

På denne baggrund, og da boligmangelen i de mindre kommuner de fleste steder må antages at være afhjulpet, foreslås *huslejestoppet ophævet i kommuner med indtil 3 000 indbyggere*, men dog således at der sikres en lempelig overgang til de friere forhold, jfr. nedenfor. Kommuner med bymæssig bebyggelse, der indgår i et fælles byområde med et indbyggertal af over 3 000, omfattes dog ikke af ophævelsen, og der foreslås endvidere givet kommunalbestyrelsen i de enkelte kommuner adgang til at træffe bestemmelse om, at huslejestoppet skal opretholdes, hvis forholdene taler derfor (forslagets § 106, stk. 2, nr. 1)).

For så vidt forholdene i noget større kommuner (byområder) — hvortil henregnes *kommuner med et indbyggerantal på mellem 3 000 og 20 000* — måtte have udviklet sig således, at en ophævelse af huslejestoppet må anses for forsvarlig, er der i lovforslaget åbnet adgang for kommunalbestyrelsen — i byområder, hvori flere kommuner indgår, kommunalbestyrelserne i fællesskab — til at træffe bestemmelse om ophævelse af huslejestoppet enten straks eller til et af kommunalbestyrelsen fastsat senere tidspunkt (forslagets § 106, stk. 2, nr. 2)).

*I kommuner, hvor huslejestoppet ophæves, får ejerne ikke adgang til bestemte forhøjelser*, men

ejere og lejere kan fremtidig frit aftale lejevilkårene. *Huslejenævnene opretholdes også i disse kommuner* — i kommuner med under 3 000 indbyggere dog kun i 2 år — og der tillægges nævnene beføjelse til at formidle rimelige lejeforhøjelser samt at afgøre vedligeholdelsestvister og beskytte lejerne mod urimelige lejeforhøjelser (forslagets §§ 122-125). Endvidere sikres der — i de mindre kommuner dog kun i en overgangsperiode — lejerne beskyttelse gennem opretholdelsen af det almindelige opsigelsesforbud, jfr. nærmere nedenfor under 5.

*I kommuner (byområder) med over 20 000 indbyggere* gør forskellen i huslejeniveauerne og den knaphed på boliger, der fortsat gør sig gældende i de fleste af de større byer, det nødvendigt, at den beskyttelse, det gældende *huslejestop* yder lejerne, *opretholdes ubetinget*. I disse kommuner og i kommuner (byområder) med mellem 3 000 og 20 000 indbyggere, hvor kommunalbestyrelsen ikke vedtager at ophæve huslejestoppet, samt i kommuner med under 3 000 indbyggere, hvor kommunalbestyrelsen vedtager at opretholde det, foreslås gennemført sådanne ændringer i de hidtil gældende regler om forbud mod huslejeforhøjelser, at der skabes mulighed for at gennemføre den fornødne tilpasning af huslejerne i den ældre boligmasse.

Disse ændringer går nærmere ud på, at der — som en videreførelse af den ved lejelovsændringerne i 1951 og 1955 gennemførte adgang til lejeforhøjelser — gives udlejerne ret — men ikke pligt — til at gennemføre *forhøjelser af lejen i lejligheder og lokaler*, der er udlejet første gang inden udgangen af 1952. For lejligheder, der var udlejet inden 1. september 1939, foreslås der givet udlejerne adgang til i 1959 at forhøje lejen med 8 pct. af 1939-lejen — svarende til ca. 6 pct. af den gældende leje — og i 1960 med yderligere 8 pct., således at lejen i 1960 kan komme til at ligge indtil 39 à 40 pct. (efter lejeloven af 1955 indtil 23 à 24 pct.) over den i 1939 gældende leje. Af forhøjelsen i 1959 reserveres ca. 5 pct. af 1939-lejen til indvendig vedligeholdelse og af forhøjelsen i 1960 ca. 5 pct. af 1939-lejen til udvendig vedligeholdelse, jfr. nærmere nedenfor under 4. Hvis pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejeren, kan forhøjelserne andrage i 1959 3 pct. og i 1960 8 pct. af 1939-lejen. Tilsvarende, men lavere forhøjelser — aftrappet efter tidspunktet for lejlighedens første udlejning — foreslås tilladt for lejligheder, hvis første udlejning er sket efter 1. september 1939, men inden udgangen af 1952, jfr. nærmere forslagets § 113 og bemærkningerne hertil. Forhøjelsesreglerne bør ikke medvirke til en forhøjelse af lejeniveauet ud over, hvad markedsfor-