

holdene tilsiger, og for at understrege dette og sikre, at udlejerne nøje overvejer forhøjelsernes rimelighed, foreslås det, at krav om hver etape af forhøjelserne tidligst kan fremsættes 6 måneder, før den pågældende etape kan gennemføres.

Den hidtidige adgang til at træffe overenskomst om forhøjelse af lejen under lejemålets beståen (*frivillige overenskomster*) foreslås i konsekvens af den almindelige forhøjelsesadgang ophævet, medens de hidtidige regler om huslejenævn, indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser samt reglerne om forbud mod dusør m. v. ved formidling af lejemål foreslås opretholdt.

Som et led i bestræbelserne for huslejetilpassningens gennemførelse og for at undgå, at denne giver sig udslag i, at ejerne opnår en uberettiget værdistigning på ejendommene, foreslås der som tidligere nævnt ved et af indenrigsministeren samtidigt fremsat lovforslag om en ekstraordinær grundskyld og ejendomsskyld til kommunerne af faste ejendomme i København, Frederiksberg, købstæderne og de sønderjydske flækker gennemført en forhøjelse, som i medfør af reglerne i lejelovsforlaget § 37 kan pålignes lejerne. Såfremt denne forhøjelse af den kommunale grund- og ejendomsskyld pålignes lejerne fuldt ud vil den kunne medføre en forhøjelse af lejen i lejligheder fra før 1940 svarende til ca. 7 pct. af 1939-lejen i 1959 og yderligere 7 pct. i 1960, eller i alt 14 pct. af 1939-lejen (ca. 10 pct. af den gældende leje). For ejendomme taget i brug i tiden 1. september 1939 til 1. oktober 1945 gennemføres en forhøjelse af samme størrelse, og for ejendomme, der er taget i brug senere, gennemføres en aftrappet lavere forhøjelse af den kommunale grund- og ejendomsskyld, således at ejendomme, der er taget i brug efter 1. oktober 1948, alene pålignes øget grundskyld.

Til belysning af, hvad de foreslåede lejeforhøjelser til udlejerne og skatteforhøjelserne af den kommunale grundskyld og ejendomsskyld vil kunne betyde for en førkrigslejlighed, kan anføres følgende:

Gennemsnitslejen for en 3 værelses lejlighed udgjorde i 1940 i købstæderne 550 kr. årlig. Forudsættes denne leje forhøjet med de 23 à 24 pct., der blev givet adgang til i 1955, samt med indtrufne skattestigninger på 3 à 5 pct., vil den være steget med ca. 150 kr., således at den i dag udgør godt 700 kr. Denne leje vil efter forslaget kunne forhøjes med 88 kr. til udlejeren — hvoraf ca. 30 kr. reserveres til indvendig vedligeholdelse og ca. 30 kr. til udvendig vedligeholdelse — samt en forhøjelse på grund af forøgelsen af grund- og ejendomsskylden på 77 kr., således at den stiger til i alt 865 kr. Af den samlede stigning siden 1940 på 315 kr. vil ca.

87 kr. årlig være reserveret til indvendig vedligeholdelse og godt 30 kr. årlig til udvendig vedligeholdelse.

*Erhvervs- og forretningslejemål* foreslås fortsat omfattet af huslejestoppet på linje med beboelseslejemålene, og således at udlejerne i de kommuner, hvor huslejerestriktionerne opretholdes, får adgang til procentvise lejeforhøjelser også i disse lejemål. For lejemål om lokaler, der første gang er udlejet inden 1. september 1939, kan forhøjelsen udgøre indtil 8 pct. af 1939-lejen i 1959 og yderligere 8 pct. i 1960, og for senere ibrugtagne lokaler kan gennemføres tilsvarende, men lavere forhøjelser, jfr. nærmere forslaget § 114. Der kræves ikke reserveret nogen del af lejeforhøjelserne til indvendig vedligeholdelse — hvilket heller ikke var tilfældet ved lejelovsændringerne i 1955 — medens en andel af forhøjelserne — 5 pct. af 1939-lejen — reserveres til udvendig vedligeholdelse, jfr. forslaget § 115.

3. Som et led i bestræbelserne for at stimulere *nybyggeriet* og lette finansieringen af dette foreslås det, at huslejerestriktionerne ophæves for lejligheder og lokaler, der tages i brug efter den 1. april 1959, og som er opført uden offentlig støtte, jfr. nærmere bemærkningerne til forslaget § 109.

4. Som det fremgår af bemærkningerne om lejeforhøjelser foran under 1, lægger regeringen vægt på, at forhøjelserne kommer til at give sig udslag i en *bedre vedligeholdelsesstand* til gavn for beboerne i ejendommene. Reglerne om afsætning af andele af de betalte lejebeløb til vedligeholdelse foreslås derfor udbygget.

Der henvises herom nærmere til bemærkningerne til forslaget § 67 og til § 115, hvorefter en andel af 1. etape af de tilladte lejeforhøjelser — for førkrigslejligheder svarende til 5 pct. af 1939-lejen — gennem en ændring af reglerne om afsætning til en vedligeholdelseskonto reserveres til indvendig vedligeholdelse, medens en tilsvarende andel af 2. etape reserveres udførelsen af andre vedligeholdelsesarbejder. For lejligheder, der første gang er udlejet i tiden 1. januar 1949 til 31. december 1952, foreslås der ikke givet adgang til lejeforhøjelser med særligt henblik på udvendig vedligeholdelse, og der foreslås derfor heller ikke for sådanne lejligheder afsat noget beløb til dette formål. Det samme gælder for lejligheder, der første gang er udlejet efter 1. januar 1953, idet der ikke for disse foreslås adgang til lejeforhøjelser.