

5. *Det almindelige forbud mod opsigelse foreslås opretholdt* uændret i lovens gyldighedsperiode til udgangen af marts måned 1964 for både beboelseslejemål og for lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse.

For beboelseslejemål samt erhvervs- og forretningslejemål i kommuner med under 3 000 indbyggere, hvor huslejerestriktionerne ikke er gældende, foreslås der dog givet kommunalbestyrelserne adgang til med virkning fra den 1. april 1961 eller senere at lempe opsigelsesforbudet, således at man vender tilbage til opsigelsesregler, svarende til dem, der gjaldt efter lejeloven af 1937 (forslagets §§ 64, stk. 1, og 69).

6. Den hidtidige ordning, hvorefter en udlejer, der ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget *forbedringer* af sin ejendom, med huslejenævnets godkendelse kan kræve en lejeforhøjelse svarende til den gennem forbedringen øgede brugsværdi, er foreslået videreført for beboelseslejemål i de kommuner, hvor huslejerestriktionerne fortsat er gældende.

Samfundet er interesseret i, at der sker en rimelig modernisering af den bestående boligmasse, men på den anden side er det regeringens opfattelse, at det må hindres, at de herskende vanskelige forhold på boligmarkedet udnyttes til at gennemføre ombygninger m. v., der ud fra et samfundsmæssigt synspunkt er uforansvarlige. I den gældende lovgivning findes alene en regel om, at huslejenævnet under visse omstændigheder kan modsætte sig en ombygning i ejendomme, der er beliggende i hovedstadsområdet eller i øvrigt i kommuner med mere end 30 000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890.

Denne regel anser regeringen ikke for tilstrække- og foreslår derfor den hertil svarende bestemmelse i § 112 i nærværende forslag ændret derhen, at enhver ombygning, forandring eller nyindretning i ejendommen eller det lejede uden hensyn til ejendommens beliggenhed eller alder skal forelægges for huslejenævnet, såfremt ombygningen m. v. vil medføre en lejeforhøjelse på over 25 pct. af den gældende leje. Nævnet kan da under visse omstændigheder modsætte sig foranstaltningens gennemførelse. Hvis lejerne er indforstået med foranstaltningens gennemførelse samt med de ændringer, dette vil medføre for lejens størrelse, skulle man i almindelighed kunne gå ud fra, at foranstaltningen er forsvarlig. Der er derfor foreslået undtagelse fra pligten til at forelægge sagen for huslejenævnet, dersom parterne er enige herom.

I bestående lejemål, hvor huslejerestriktionerne

ikke bliver gældende, vil parterne frit kunne fastsætte lejens størrelse, men opretholdelsen af forbudet mod opsigelse indebærer, at udlejer ikke kan opsig lejer for at opnå en lejeforhøjelse, selv om denne måtte være rimeligt begrundet. Der foreslås derfor givet udlejer adgang til, når fornøden aftale ikke har kunnet træffes med lejer, ved henvendelse til huslejenævnet at få godkendt en rimelig forhøjelse af lejen, såfremt der er gennemført forbedringer, der har forøget det lejedes brugsværdi, jfr. forslagets § 123, stk. 2.

I de kommuner med et indbyggerantal på ikke over 3 000, hvor huslejerestriktionerne ikke bliver gældende, og hvor bestemmelserne i forslagets kap. XIX om huslejenævnets medvirken ved forhøjelser bortfalder pr. 1. april 1961, har man — i lighed med, hvad der gjaldt efter lejeloven af 1937 — for beboelseslejemål foreslået en bestemmelse om, at udlejer efter 1. april 1961 kan foretage opsigelse med det i lejeforholdet gældende varsel, når han har forbedret ejendommen, og lejer nægter at indgå på en til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen, jfr. forslagets § 65, stk. 1, nr. 6). Indbringes opsigelsen for boligretten, kan denne bestemme, at lejemålet kan fortsætte mod en af retten fastsat forhøjelse, jfr. forslagets § 66, stk. 1. En lignende bestemmelse er foreslået vedrørende lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, og for lejemål, der omfattes af bestemmelserne om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom, er der foreslået en særlig regel — ligesom i lovgivningen fra 1937 — hvorefter der af boligretten i tilfælde af forbedringer m. v. kan pålægges lejer at bidrage til omkostningerne gennem forhøjelse af lejen på bestemt eller ubestemt tid. Såfremt lejer inden 2 uger meddeler udlejer, at han ikke vil betale den forhøjede leje, kan han opsiges med det i lejeforholdet gældende varsel, jfr. om disse bestemmelser forslagets § 70, stk. 1, nr. 3), og stk. 2, samt § 79.

7. *Den hidtidige boliganvisningsordning* efter lejeloven af 1955 foreslås i hovedtrækkene videreført.

Den hidtidige bestemmelse om adgang for boliganvisningsudvalgene i hovedstadsområdet og i kommuner, hvis indbyggerantal overstiger 15 000, til at stille krav om en vis tids forudgående bopæl i kommunen er ikke medtaget i nærværende forslag. Ved lejeloven af 1955 ophævedes udvalgenes adgang til at stille bopælskrav i kommuner uden for hovedstadsområdet med under 15 000 indbyggere. Denne delvise ophævelse af bopælskravet synes i almindelighed ikke at have medført uheldige virkninger,