

boligministeriets huslejeudvalg II af 1948 udarbejdede forslag, jfr. udvalgets betænkning af 14. oktober 1948, side 15.

For opsigelse af lejemål i 2-familiehuse er den ved l. 55 gennemførte undtagelsesregel foreslået opretholdt ved bestemmelsens stk. 5. Da anvendelsen af bestemmelsen i praksis har været underkastet tvivl, foreslås reglen tydeliggjort, således at undtagelsesreglen også kan anvendes, selv om der i tilknytning til ejerens lejlighed findes lokaler, som af ejeren anvendes erhvervsmæssigt til andet end beboelse, f. eks. til værksted el. lign.

Til § 65.

Bestemmelsen svarer med de nedenfor nævnte ændringer efter sit indhold til l. 55, § 68.

I stk. 1, nr. 5), punkterne d) og e) vedrørende lejerens adgang til at overtage udlejerens lejlighed, er huslejenævnets adgang til at fastsætte lejen bortfaldet for så vidt angår de kommuner, hvor huslejerestriktionerne ophæves. I de omhandlede tilfælde vil det derfor fremtidig blive boligretten, som i mangel af parternes enighed må tage stilling til, om lejen er fastsat som foreskrevet. For så vidt angår de kommuner, hvor huslejerestriktionerne opretholdes, indeholdes der i § 117, stk. 2, en hjemmel for huslejenævnet til fortsat at fastsætte lejen efter samme principper som hidtil.

Ved en ny bestemmelse i paragraffens stk. 1, nr. 6), foreslås indført adgang til at foretage opsigelse, når udlejeren har foretaget forbedring af ejendommen, og lejeren nægter at indgå på en til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. En tilsvarende regel fandtes i l. 37, men udgik i l. 51 som overflødig, idet der da blev givet udlejeren adgang til at få godkendt en forhøjelse af lejen ved henvendelse til huslejenævnet. Opsigelse i henhold til bestemmelsen kan dog tidligst afgives efter 1. april 1961 og kun i kommuner med et indbyggerantal på ikke over 3 000, hvor huslejerestriktionerne ikke er gældende, jfr. § 106, stk. 2, nr. 1). Reglen må ses i forbindelse med, at udlejerens adgang til i sådanne tilfælde at opnå en forhøjelse med huslejenævnets mellemkomst, jfr. § 112 og § 123, stk. 2, i de omhandlede kommuner vil bortfalde med udgangen af marts måned 1961, jfr. § 122, stk. 2.

Bestemmelsen i l. 55, § 68, stk. 1, nr. 9) om en særlig opsigelsesadgang i 2-familiehuse, når der er opstået uoverensstemmelse mellem parterne eller udlejeren af særlige grunde ønsker lejligheden udlejet til nærtstående slægtninge, er ikke medtaget i nærværende forslag, idet den efter den ved l. 55 § 67, stk. 2, gennemførte opsigelsesadgang for lejemål i 2-familiehuse — en opsigelsesadgang,

som foreslås videreført, jfr. forslaget til § 64 og bemærkningerne hertil — ikke længere skønnes påkrævet.

De i l. 55, § 68, stk. 2, indeholdte bestemmelser om adgang for en lejer, der opsiges i henhold til reglerne i stk. 1, nr. 1), 2), 5) eller 8) — forslaget nr. 9) —, til at overtage en anden ledig lejlighed i ejendommen, er ændret således, at adgangen betegnes som en fortrinsret til at leje den pågældende lejlighed, såfremt denne skal udlejes. Er der flere opsagte lejere, der efter bestemmelsen har fortrinsret til at leje en anden lejlighed, og der ikke er mulighed for at imødekomme dem alle, tiltrænges der en klarering af lejernes indbyrdes stilling. Der er derfor optaget en bestemmelse om, at den lejer, hvis opsagte lejemål er ældst, går forud for de andre. Mod krav om ubillig leje eller urimelige lejevilkår i øvrigt værnes lejeren gennem henvisningen til bestemmelsen i § 81, stk. 2, som bibeholdes.

Det er endelig fastsat, at lejeren ikke — forinden opsigelse er afgivet — med retsvirkning kan give afkald på den ham ved bestemmelserne tillagte beskyttelse.

Til § 66.

Bestemmelsen svarer til l. 55, § 69, idet der dog i relation til den foreslåede opsigelsesadgang i forbindelse med foretagne forbedringer, jfr. § 64, stk. 1, nr. 6), er indført en bestemmelse, hvorefter boligretten — i overensstemmelse med, hvad der var tilfældet i den før 1951 gældende lovgivning — får beføjelse til, såfremt opsigelsen ikke godkendes, at træffe afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse, hvis en af parterne begærer det.

Til § 67.

Ved l. 55, § 78, gennemførtes en ordning, hvorefter udlejeren til opfyldelse af pligten til istandsættelse med tapet, hvidtning og maling skulle afsætte en andel af de betalte lejeløb på en vedligeholdelseskonto, således at krav fra lejerens side om foretagelse af sådanne arbejder kan fremsættes i det omfang, udgifterne herved kan dækkes af det beløb, der er afsat på kontoen. Det beløb, der skulle afsættes, udgjorde for førkrigslejligheder 10 pct. af den leje, der gjaldt den 1. september 1939. For senere udlejede lejligheder var afsætningsbeløbene aftrappet efter tidspunktet for første udlejning, idet der dog for lejligheder, der var udlejet efter 31. december 1948, ikke skulle afsættes nogen andel af lejen til det omhandlede formål.

Ordningen havde til formål dels at sikre en bedre og mere regelmæssig vedligeholdelse af de beboelseslejligheder, hvor der blev givet adgang til lejeforhøjelser, dels i videst muligt omfang at begrænse