

tvistigheder mellem udlejer og lejer vedrørende den indvendige vedligeholdelse.

De foreliggende oplysninger giver indtryk af, at ordningen i det store og hele har virket efter sin hensigt og har bidraget til på et meget ømtåleligt område at hidføre bedre forhold mellem udlejer og lejer. Under hensyn hertil foreslås ordningen videreført som en almindelig lovordning med gyldighed for alle lejemål om beboelseslejligheder, hvor pligten til at holde lejligheden vedlige med tapet, hvidtning og maling påhviler udlejeren helt eller delvist. Imidlertid må afsætningsbeløbene antages at være for små, ligesom beregningsgrundlaget — lejen pr. 1. september 1939 og lejen ved første udlejning — ikke tager hensyn til lejens nuværende højde og i mange tilfælde er vanskelig at kontrollere for lejeren.

Det er derfor foreslået, at beregningsgrundlaget fremover ændres, således at procenten beregnes af den leje, som til enhver tid betales.

Forslaget til § 113 om adgang til forhøjelser af lejen for lejligheder, der er udlejet i tiden indtil 31. december 1952, forudsætter, som anført i bemærkningerne til dette forslag, at forhøjelserne i væsentlig grad reserveres til dækning af udgifter til vedligeholdelsesarbejder. De i nærværende forslag omhandlede forhøjelser af afsætningsbeløbene vedrørende den indvendige vedligeholdelse vil skønsmæssigt medføre, at der gennemsnitligt for førkrigslejligheder efter gennemførelsen af forhøjelserne pr. 1. april 1959 skal afsættes et merbeløb svarende til ca. 5 pct. af den pr. 1. september 1939 gældende leje. Efterhånden som lejen måtte stige yderligere vil merbeløbet stige tilsvarende. For lejligheder, der er taget i brug efter 1. september 1939, vil ændringerne på lignende måde medføre forholdsmæssigt større afsætningsbeløb end hidtil. Om den udvendige vedligeholdelse i kommuner, hvor huslejerestriktionerne fortsat er gældende, henvises til forslaget til § 115 og bemærkningerne hertil.

Til kapitel XI.

Særlige regler om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse.

I nærværende kapitel er i modsætning til l. 55, kapitel XI, som det afløser, alene optaget bestemmelser om begrænsning i udlejerens opsigelsesadgang m. v., idet regler om lejekontrol, forhøjelse af leje m. v. er optaget i andet afsnit.

Til § 68.

Bestemmelsen svarer til l. 55, §§ 84 og 85, stk. 4. Den i l. 55, § 84, stk. 3, foretagne henvisning til samme lovs § 66, stk. 4, er udgået som overflødig.

da den omhandlede bestemmelse er flyttet til § 11, der gælder for samtlige af lovforslaget omfattede lejemål.

Til § 69.

På samme måde som ved lejemål om beboelseslejligheder, jfr. § 64, foreslås det gældende almindelige opsigelsesforbud opretholdt inden for lovens gyldighedsperiode, dog således at det fra 1. april 1961 kan lempes i kommuner med et indbyggerantal på ikke over 3 000, hvor huslejerestriktionerne for beboelseslejemål ikke er gældende, jfr. § 106, stk. 2, nr. 1). I disse kommuner foreslås gennemført adgang for kommunalbestyrelsen til fra nævnte tidspunkt eller senere at træffe bestemmelse om en tilbagevenden til de indskrænkninger i udlejerens opsigelsesadgang, der var gældende efter l. 37, § 60, jfr. §§ 55 og 57. Disse regler indebærer, at et nyt lejemål kan opsiges i løbet af det første år efter dets indgåelse (prøveåret). Er det ikke ophørt med dette års udgang, fortsættes det uopsigeligt fra udlejerens side i 4 år. Er det ikke ophørt ved denne periodes udløb går det over i en ny 5 års periode og så fremdeles. Bestemmelserne er dog affattet i overensstemmelse med det af boligministeriets huslejudvalg II af 1948 udarbejdede forslag, jfr. udvalgets betænkning af 14. oktober 1948, side 22, sammenholdt med side 15.

De erhvervs- og forretningslejemål, der danner grundlag for en virksomhed, hvis stedlige forbliven i den pågældende ejendom er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, vil fortsat ved opsigelse være beskyttet efter reglerne om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom, jfr. forslagens kapitel XII.

Til § 70.

Bestemmelsen svarer til l. 55, § 86, idet der dog — på samme måde som i § 65, stk. 1, nr. 6) — er optaget en bestemmelse, hvorefter udlejeren kan foretage opsigelse, såfremt han ud over sin vedligeholdelsespligt 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. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 65, stk. 1, nr. 6).

Det er endvidere ved en henvisning til § 65, stk. 4, foreslået fastsat, at reglerne om opsigelse ikke ved aftale kan fraviges til ugunst for lejeren, forinden opsigelse er afgivet.

Til §§ 71-73.

Bestemmelserne svarer til l. 55, §§ 87-89.