

der stadig måtte være en betydelig boligmangel, søges gennemført urimelige lejeforhøjelser som følge af huslejestoppets ophævelse, foreslås der dog givet de enkelte kommuner adgang til, såfremt forholdene taler derfor, at træffe bestemmelse om, at begrænsningerne i adgangen til lejeforhøjelse m. v. fortsat skal være gældende. I tilfælde, hvor flere kommuner tilsammen udgør et fælles byområde, vil det kunne medføre uheldige forhold, dersom lejemål i bymæssige bebyggelser i en eller flere af de pågældende kommuner er undergivet bestemmelserne om huslejestop m. v., medens lejemål i andre af kommunerne ikke omfattes af disse bestemmelser. Det foreslås derfor, at kommuner med bymæssig bebyggelse, der indgår i et fælles byområde med et samlet indbyggerantal på 3 000 eller derover, fortsat skal være omfattet af huslejestoppet, medmindre kommunalbestyrelserne i de kommuner, der indgår i det pågældende byområde, i fællesskab måtte beslutte, at huslejestoppet skal ophæves.

Da boligsituationen er yderst forskellig også i større bymæssige kommuner og købstæder (byområder), foreslås der åbnet adgang for kommunalbestyrelsen i kommuner (byområder) med et indbyggerantal på mellem 3 000 og 20 000 — 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.

For så vidt der i kommuner, der indgår i et fælles byområde, måtte opstå tvivl om, hvorvidt de omfattes af de bestemmelser, der gælder for sådanne områder, foreslås det, at boligministeren i tilfælde af denne art efter begæring af en af kommunerne kan træffe afgørelse om, hvorvidt en eller flere kommuner indgår i et fælles byområde med andre.

Da det er vigtigt, at de beslutninger, der i henhold til bestemmelserne kan træffes af kommunalbestyrelserne, hviler på et så sikkert og sagligt rigtigt skøn som muligt, foreslås det, at beslutningerne skal være truffet med  $\frac{2}{3}$  majoritet i kommunalbestyrelserne. I tilfælde, hvor beslutning om ophævelse af huslejestoppet m. v. i et samlet byområde skal træffes af flere kommunalbestyrelser i fællesskab, vil det kunne virke uheldigt, dersom en enkelt, måske lille kommune, skulle kunne modsætte sig ophævelsen. Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelser, der repræsenterer mindst  $\frac{2}{3}$  af områdets indbyggerantal, kan træffe beslutninger af denne art med virkning for hele området.

I de områder, hvor reglerne om huslejestoppet m. v. i henhold til de foreslåede bestemmelser ikke mere bliver gældende, vil lejens størrelse i

princippet frit kunne aftales mellem parterne, men loven giver dog fortsat lejeren en beskyttelse mod urimelige lejekrav. Lejeren vil, såfremt udlejeren måtte betinge sig en leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, eller han stiller andre ubillige lejevilkår, i medfør af lovforslagets § 125, jfr. §§ 27 og 30 kunne indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan nedsætte lejen eller ændre vilkårene, således at lejen og lejevilkårene bliver rimelige, jfr. bemærkningerne til § 125. I kommuner med et indbyggerantal på indtil 3 000 må spørgsmål af denne art dog efter 1. april 1961 indbringes for boligretten, idet nævnenes virksomhed ophører i de pågældende kommuner på dette tidspunkt, jfr. § 101, stk. 2, og § 122, stk. 2.

#### Til § 106.

Bestemmelsen indeholder i overensstemmelse med det ovenfor i de indledende bemærkninger til nærværende kapitel anførte en afgrænsning af, hvilke lejemål, der omfattes af reglerne, samt af de kommuner, hvor reglerne kan finde anvendelse umiddelbart eller efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

#### Til § 107.

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til l. 55, § 4. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 4.

#### Til § 108.

Da bestemmelserne i l. 55, § 36, stk. 3, om adgang til fravigelser fra det almindelige forbud mod at kræve forudbetalt leje eller indskud svarende til mere end 6 måneders leje har givet anledning til tvivl i praksis, foreslås de pågældende undtagelsesbestemmelser klargjort ved en ændret formulering.

Endvidere foreslås indføjret en bestemmelse, hvorefter det ikke kan godkendes, at indgåelse af lejemål betinges af aktieindskud, idet man finder det uheldigt, at lejere for at opnå en lejlighed i privat forretningsmæssigt byggeri skal være nødt til at deltage i ejendommens finansiering på yderste plads. Derimod vil der ikke være noget til hinder for, at indskud med huslejenævnets godkendelse ydes i et efter nævnets skøn rimeligt omfang f. eks. i form af partialobligationslån el. lign. I ejendomme, hvis opførelse er påbegyndt før 1. januar 1959, kan aktieindskud dog kræves efter de hidtil gældende regler, jfr. overgangsreglen i § 154, stk. 1.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til l. 55, § 36.

#### Til § 109.

Bestemmelsen i stk. 1, der afløser l. 55, § 73, stk. 1, foreslås begrænset til kun at finde anvendelse på nye lejemål om lejligheder, der er taget i brug