

før 1. april 1959, idet man som et led i afviklingen af huslejerestriktionerne med henblik på at stimulere det private boligbyggeri har ladet udgå bestemmelsen i l. 55, § 72, stk. 1. Efter denne bestemmelse skal aftaler om udleje af lejligheder i nybyggeriet anmeldes til huslejenævnet, som kan nedsætte lejen, hvis det skønner, at lejen ikke er rimelig. Bestemmelsen i l. 55, § 72, stk. 3, om, at godkendelse af lejen i henhold til byggestøtte-lovgivningen træder i stedet for huslejenævnets stillingtagen, er herefter overflødig og er ligeledes udeladt.

Ved forslaget om ophævelse af den særlige lejekontrol med det private nybyggeri har man bl. a. taget i betragtning, at konkurrencen fra det sociale byggeri og det private byggeri med statsstøtte (statsgaranti), hvor lejen fortsat vil være undergivet særlig kontrol, jfr. forslaget til lov om boligbyggeri, vil give et naturligt værn mod misbrug fra udlejerens side ved lejefastsættelsen i det understøttede byggeri. Hertil kommer, at lejerne vil være beskyttet mod urimelige lejekrav fra udlejerens side gennem reglerne i lovforslagets §§ 27-30 og 125 om forbud mod misforholdsleje og andre ubillige lejevilkår.

En frigivelse af lejen i nybyggeriet i områder, hvor huslejestoppet i øvrigt opretholdes, betyder en tilbagevenden til den ordening, der var gældende i tiden fra krigens udbrud i 1939 til 1. juli 1951, og hvorefter man for at stimulere nybyggeriet lod dette være undtaget fra huslejerestriktionerne.

Efter forslaget bestemmes det i stk. 2, som afløser l. 55, § 73, stk. 2, at der ikke under lejemaalets beståen kan indgås aftale om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren. Denne ændring står i forbindelse med, at der efter gennemførelsen af de gradvise lejeforhøjelser, som forslaget til § 113 og § 114 giver mulighed for, ikke længere er grundlag for at opretholde adgangen til at forhøje lejen i bestående lejemaal ved frivillig overenskomst. Denne adgang giver en uheldig mulighed for omgåelse af huslejestoppet og rummer en fare for, at bestræbelserne for at holde et rimeligt lejeniveau ikke på længere sigt kan lykkes. Så længe der er boligmangel, vil lejerne ofte have vanskeligt ved at modstå udlejernes ønsker om frivillige overenskomster om lejeforhøjelse. Reglen i l. 55, § 73, stk. 2, giver under disse forhold ikke lejerne tilstrækkelig beskyttelse.

Bestemmelserne i stk. 3 og 4 svarer til l. 55, §§ 73, stk. 3 og 72, stk. 2.

Til §§ 110-111.

Bestemmelserne svarer ganske til l. 55, §§ 74-75.

Til § 112.

Bestemmelsen afløser l. 55, § 76.

Ved l. 55 gennemførtes som stk. 2 en begrænsning i adgangen til at foretage ombygning, forandring eller nyindretning i udlejningsejendomme i hovedstadsområdet og kommuner med mere end 30 000 indbyggere, for så vidt ejendommens opførelse er påbegyndt før 1890. Ombygning, forandring eller nyindretning i sådanne ejendomme, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvorved den samlede lejeforhøjelse for forbedringer, som er gennemført efter den 1. september 1939, vil komme til at overstige 50 pct. af den pr. denne dato gældende leje, skal efter bestemmelsen forelægges huslejenævnet inden foranstaltningens iværksættelse. Nævnet kan modsætte sig foranstaltningens gennemførelse, såfremt nævnet efter forhandling med det stedlige boligtilsyn finder gennemførelsen urimelig under hensyn til ejendommens beliggenhed, beskaffenhed og øvrige forhold.

Bestemmelsen havde til formål at hindre, at de herskende vanskelige forhold på boligmarkedet udnyttedes til i ældre udlejningsejendomme at gennemføre ombygninger m. v., der ud fra et samfundsmæssigt synspunkt er uforsvarlige, ligesom man havde for øje, at reglen samtidig kunne tilvejebringe en på grund af boligmangelen tiltrængt beskyttelse for de lejere, der bor i de pågældende ejendomme og som følge af ombygninger kan komme i den situation, at de enten må fraflytte ejendommen eller betale en efter forholdene meget høj leje.

Lovbestemmelsen giver imidlertid intet værn mod uheldige ombygninger af ejendomme, der er opført senere end 1890, eller som er beliggende i kommuner med et indbyggerantal på 30 000 eller derunder. For at give fornøden mulighed for at hindre uforsvarlige ombygninger også i sådanne tilfælde og beskytte lejerne mod urimelige lejeforhøjelser som følge heraf foreslås bestemmelsens stk. 2 formuleret således, at den omfatter enhver ombygning, forandring eller nyindretning i ejendommen eller det lejede uden hensyn til ejendommens alder eller beliggenhed, såfremt foranstaltningen vil medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 25 pct. af den gældende leje.

Er lejeren indforstået med foranstaltningens gennemførelse og de ændringer, dette vil indebære for lejen, vil man i almindelighed kunne gå ud fra, at foranstaltningen kan anses for forsvarlig, ligesom hensynet til beskyttelse af lejerne bortfalder. Der foreslås derfor gjort undtagelse fra pligten til at forelægge sagen for huslejenævnet, dersom parterne er enige herom.

Bestemmelsen tilsigter alene at hindre uheldige