

ombygninger og forbedringer. Der tænkes herved navnlig på tilfælde, hvor ombygnings- eller forbedringsudgifterne ikke står i rimeligt forhold til værdien af de lejligheder, der fremkommer efter ombygningen eller forbedringen, eller hvor en i øvrigt ønskværdig forbedring foretages i ejendomme, der ikke i deres nuværende skikkelse er egnede hertil, f. eks. indlæggelse af toilet i lejlighederne i en korridorøjendom, som i løbet af kortere tid alligevel skal bygges helt om, hvorved den skete installation skal omgøres.

Bortset fra sådanne tilfælde er samfundet normalt interesseret i, at de bestående ældre lejligheder moderniseres, således at der i den store gamle boligmasse skabes gode, sunde og tidssvarende lejligheder. Hvor der er tale om rimelige forbedringer, således f. eks. indlæggelse af centralvarme i gode, velbeliggende kakkellovslejligheder, er det ikke tanken med den foreslåede bestemmelse at hindre ejeren i at foretage sådanne forbedringer.

Til § 113.

Til stk. 1 og 2. Med henblik på at skabe mulighed for en forsvarlig drift og vedligeholdelse og at tilvejebringe en tilpasning af huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme foreslås der — som en videreførelse af den ved lejelovsændringerne i 1951 og 1955 gennemførte adgang til lejeforhøjelser — givet adgang til en forhøjelse af lejen i lejligheder, der er udlejet første gang inden udgangen af 1952. For førkrigslejligheder kan lejen efter forslaget — ud over de forhøjelser på indtil 23 à 24 pct., der blev givet adgang til i 1955 — forhøjes med indtil 8 pct. af 1939-lejen pr. 1. april 1959 og yderligere 8 pct. pr. 1. april 1960, således at lejen for sådanne lejligheder i 1960 kan komme til at ligge indtil 39 pct. over den i 1939 gældende leje. Hvis lejeren ved aftale har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, kan forhøjelsen andrage indtil henholdsvis 3 og 8 pct. af 1939-lejen pr. 1. april 1959 og pr. 1. april 1960.

Tilsvarende forhøjelser — men aftrappet efter tidspunktet for lejlighedens første udlejning — foreslås tilladt for lejligheder, hvis første udlejning er sket inden udgangen af 1952. For lejligheder, der første gang er udlejet i tiden 1. september 1939 til 31. december 1945, indebærer forslaget, at lejen i 1959 kan forhøjes med indtil 6 pct. af lejen ved første udlejning og med yderligere 6 pct. i 1960. De årlige forhøjelsesprocenter for lejligheder, hvis første udlejning er sket i tiden 1. januar 1946 til 31. december 1948, foreslås fastsat til henholdsvis 4 og 4. For at tilvejebringe muligheder for en forsvarlig drift af nyere ejendomme og en tilpasning af

lejen i disse, er det endelig foreslået, at der åbnes adgang til en forhøjelse af lejen for lejligheder, der første gang er udlejet i tiden 1. januar 1949 til 31. december 1952, med 3 pct. i 1959 og 3 pct. i 1960. Dersom lejeren ved aftale har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, nedsættes de nævnte grænser under hensyn hertil på samme måde som tilfældet er med forhøjelserne for førkrigslejligheder.

For at sikre at forhøjelserne hurtigst muligt kan give sig udslag i en forbedret vedligeholdelse, foreslås størstedelen af forhøjelserne i 1959 — for førkrigslejligheder 5 pct. — reserveret til dækning af udgifter til indvendig vedligeholdelse, medens størstedelen af forhøjelserne i 1960 — for førkrigslejligheder ligeledes 5 pct. — foreslås reserveret udvendig vedligeholdelse. Der henvises herom nærmere til bemærkningerne til § 67 og § 115.

Som et led i bestræbelserne for at hidføre den tilpasning af huslejeniveauerne i ældre og nye ejendomme, som er en forudsætning for efterhånden at nå frem til et frit boligmarked, foreslås der med virkning fra 1. april 1959 i København, Frederiksberg, købstæderne og de sønderjydske flækker gennemført en ekstraordinær grundskyld og ejendomsskyld til kommunen, således at der ved lejeforhøjelse som følge heraf i medfør af lovens § 37 derigennem kan ske en forøgelse af lejeniveauet for lejligheder, der er taget i brug før 1. oktober 1945, svarende til gennemsnitligt ca. 7 pct. om året i hvert af årene 1959-60. For ejendomme med lejligheder taget i brug efter 1. oktober 1945 gennemføres en aftrappet lavere forhøjelse af den kommunale grund- og ejendomsskyld, således at der for ejendomme, der er taget i brug efter 1. oktober 1948, alene pålignes øget grundskyld. Der henvises om denne ekstraordinære grundskyld og ejendomsskyld nærmere til det af indenrigsministeren samtidig fremsatte lovforslag herom.

Til stk. 3. Da den hidtil gældende regel i l. 55, § 77, stk. 3, sidste punktum, om adgang til at fremsætte krav om lejeforhøjelse i uopsigelige lejemål har givet anledning til vanskeligheder i praksis, foreslås reglen ændret, således at forhøjelserne kun kan kræves i sådanne lejemål, såfremt uopsigeligheden er indrømmet før 1. september 1939, eller der i lejeaftalen er taget forbehold herom. Med denne ændring svarer bestemmelsen til l. 55, § 77, stk. 3.

Til stk. 4. Ved bestemmelsen i l. 55, § 77, stk. 4, er der givet adgang til en særlig forhøjelse i lejemål, hvor lejen, der lægges til grund ved beregningen af forhøjelser er særlig lav. Denne bestemmelse, der har været gældende siden 1951, foreslås ikke videreført, men er afløst af en regel om, at de forhøjelser, der i henhold til den hidtidige bestemmelse er gen-