

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Ifølge § 161, stk. 2, i lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje ophæver loven at have gyldighed med udgangen af marts måned 1964.

Ved nærværende forslag foreslås loven forlænget for 1 år, men med forskellige ændringer, som den stedfundne udvikling på indeværende tidspunkt skønnes at give anledning til. Disse ændringer tager sigte på dels at fortsætte den ved tidligere lovændringer indledte gradvise lempelse af begrænsningerne i adgangen til lejeforhøjelser m. v. (det såkaldte huslejestop) med henblik på efterhånden at nå frem til en frigørelse af huslejeforholdene, dels at udbygge lejernes beskyttelse mod urimelige moderniseringer samt i øvrigt at klargøre og ajourføre nogle af lovens bestemmelser under hensyn til indvundne erfaringer.

1. Ændring vedrørende huslejestoppet.

Ved den gældende lov bortfaldt pr. 1. april 1959 reglerne om huslejestop i kommuner med under 3.000 indbyggere. Pr. 1. august 1962 bortfalder reglerne yderligere i kommuner (byområder) med under 6.000 indbyggere. Den enkelte kommunalbestyrelse har dog adgang til — med $\frac{2}{3}$ majoritet — at vedtage, at bestemmelserne skal opretholdes.

Som en fortsættelse af denne udvikling foreslås afgrænsningen af *huslejestoppets stedlige gyldighedsområde* yderligere ændret. Efter forslaget kommer huslejestoppet fremtidigt kun til at gælde umiddelbart i kommuner, hvis indbyggerantal ved den pr. 26. september 1960 afholdte almindelige folketælling oversteg 9.000, eller hvori der findes bymæssig bebyggelse, som indgår i et med andre kommuner fælles byområde med et samlet indbyggerantal af nævnte størrelse. Kommunalbestyrelsernes adgang til med $\frac{2}{3}$ majoritet at vedtage at bibeholde huslejestoppet foreslås dog fortsat opretholdt.

Endvidere foreslås den adgang, som kommunalbestyrelserne i kommuner med mellem 6.000 og 20.000 indbyggere har til at vedtage ophævelse af huslejestoppet, ændret, således at dette kan bortfalde i kommuner (byområder) med indtil 30.000 indbyggere såfremt kommunalbestyrelserne med $\frac{2}{3}$ majoritet træffer beslutning herom.

Når et lejemål ikke er omfattet af reglerne om huslejestop, kan lejen og andre lejevilkår såvel ved første udlejning som ved genudlejning og ved

aftaler i bestående lejemål fastsættes frit ved aftale mellem udlejer og lejer. Lejeren kan dog forlange en aftalt leje nedsat, såfremt den står i misforhold til det lejedes værdi, og begge parter kan forlange andre kontraktvilkår tilsidesat, hvis de er åbenbart ubillige, jfr. lovens §§ 27-30.

Bortfald af reglerne om huslejestop medfører ikke, at udlejeren får mulighed for at ændre lejevilkårene, herunder lejen, i bestående lejemål med mindre lejeren vil indgå på en aftale herom. Huslejestoppets bortfald medfører ikke samtidig ophævelse af det almindelige opsigelsesforbud, men i kommuner (byområder) med under 9.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen — på samme måde som hidtil i kommuner med under 6.000 indbyggere — efter forslaget lempe opsigelsesforbuddet, således at dette afløses af reglerne om uopsigelsesperioder i lovens § 64, stk. 2-4.

2. Lejeforhøjelse ved modernisering.

For at hindre uforvarselige ombygninger og beskytte lejerne mod urimelige lejeforhøjelser som følge heraf i områder, hvor huslejestoppet er gældende, er det i den gældende lovs § 112, stk. 2, fastsat, at enhver ombygning, forandring eller nyindretning i ejendommen eller det lejede kun må foretages efter forudgående samtykke af huslejenævnet, såfremt foranstaltningen vil medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 30 pct. af den gældende leje. Nævnet kan modsætte sig foranstaltningens gennemførelse, såfremt nævnet efter forhandling med det stedlige boligtilsyn finder gennemførelsen urimelig under hensyn til ejendommens beliggenhed, beskaffenhed eller øvrige forhold. Samtykke skal dog ikke indhentes, hvis ejer og lejer er enige om arbejdets udførelse.

Disse regler skønnes under de herskende forhold ikke at yde tilstrækkeligt værn mod urimelige moderniseringer. Der kan i denne forbindelse bl. a. peges på, at en række moderniseringer foretages af firmaer, der opkøber ældre ejendomme, moderniserer disse og videresælger dem, og at de lejeforhøjelser, der bliver resultatet af moderniseringerne, ofte medfører en leje for de fremkomne boliger, som ikke står i rimeligt forhold til boligernes samlede brugsværdi.

Under hensyn hertil foreslås reglerne ændret således, at nævnene får øget mulighed for at hindre moderniseringer, som skønnes urimelige, adgang til at udsætte iværksættelsen af moderniseringer