

F. t. l. om ændr. i l. om leje.

eller i øvrigt stille nærmere vilkår for gennemførelsen af sådanne.

Forslaget går ud på, at nævnet ud over den hidtidige adgang til at modsætte sig forbedringer, også vil kunne modsætte sig sådanne forbedringer, som ikke skønnes at tilføre de udlejede husrum en efter ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr passende forøgelse af brugsværdien. Ved bedømmelsen af, om der hidføres en passende forøgelse af brugsværdien, kan nævnet også tage i betragtning, om de ændringer, som foranstaltningen vil medføre i de enkelte lejligheder, skønnes rimelig i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse. Det er dog også her en forudsætning, at forbedringen vil medføre lejeforhøjelse på mere end 30 pct. af den gældende leje, og at udlejer og lejer ikke er enige om forbedringens gennemførelse.

Efter de foreslåede bestemmelser vil nævnet kunne tage hensyn til, om forbedringen på rimelig måde svarer til ejendommens standard og udstyr, og om forbedringen på hensigtsmæssig måde findes at kunne indpasses i det lejede. Nævnet vil f. eks. kunne nægte samtykke til installation af centralvarme og varmt vand, hvis nævnet finder en sådan installation uhensigtsmæssig i den pågældende ejendom, fordi opvarmning ved kakkelovne, olie-kaminer eller gasradiatorer skønnes bedrø svarende til ejendommens og lejlighedernes forhold. Endvidere vil nævnet have mulighed for at hindre moderniseringer, hvor ombygnings- eller forbedringsudgifterne ikke skønnes at stå i rimeligt forhold til værdien af de lejligheder, der fremkommer efter ombygningen eller forbedringen.

For at modvirke, at der foretages opkøb af udlejningsejendomme med modernisering for øje med henblik på at opnå urimelige fortjenester ved arbejdernes gennemførelse, foreslås der endvidere givet huslejenævnene adgang til i tilfælde, hvor sagen indbringes inden 3 år efter en ejendoms overdragelse, at bestemme, at forbedringens gennemførelse skal udsættes i indtil 5 år efter overdragelsen, såfremt over halvdelen af lejerne ønsker dette.

Om de øvrige ændringer i forhold til den gældende lovgivning henvises til bemærkningerne nedenfor til de enkelte ændringsforslag.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Ifølge lovens § 37, stk. 1, har udlejereren adgang til, når ikke andet er aftalt, gennem en lejeforhøjelse at udligne bl. a. skattestigninger, der ikke skyldes stigninger i ejendommens vurdering til ejendomsskyld.

63 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

Begrænsningen til skatteforøgelser, der ikke skyldes stigninger i ejendomsværdien, vil imidlertid kun have ringe betydning, idet bestemmelser om adgang til påligning af alle skatteforhøjelser i vidt omfang er optaget i lejeaftalerne. Det bemærkes i denne forbindelse, at en sådan bestemmelse er optaget i den af boligministeren i medfør af lovens § 99 autoriserede typeformular til anvendelse ved afslutning af lejemål i private udlejningsejendomme. Denne typeformular er autoriseret efter indstilling af et i 1959 nedsat udvalg vedrørende lejekontrakt-blanketter. Om baggrunden for udvalgets indstilling på dette punkt henvises til bemærkningerne side 6-8 i den af udvalget i juni 1959 afgivne betænkning.

Da den almindelige orden herefter fremtidig vil blive, at alle forhøjelser af ejendomsskatter kan pålignes lejerne gennem lejeforhøjelser foreslås den nævnte begrænsning i lovens deklaratoriske regel ophævet.

I konsekvens heraf foreslås det endvidere, at besparelser, der fremkommet ved nedsættelse af skatter og afgifter som følge af nedslag i ejendomsværdien, skal udlignes ved en lejenedsættelse, såfremt skatterne og afgifterne har været indregnet i lejen.

Til nr. 2.

Ved bestemmelsen i lovens § 42, stk. 2, sidste punktum, er det ved en henvisning til lovens § 37, bl. a. fastsat, at de udgifter, som udlejereren kan påligne lejerne, når ejendommens centralvarmeanlæg tilknyttes et varmeværk, skal fordeles mellem lejerne i forhold til den betalte leje eller lejeværdi. Denne regel vil imidlertid kunne virke mindre rimelig, såfremt der i ejendommen findes lejemål f. eks. om viktualieforretninger, som kun i begrænset omfang har varmforsyning. Reglen foreslås derfor ændret således, at udgifterne fordeles forholdsmæssigt efter omfanget af varme- og varmtvandsinstallationer i det lejede.

Til nr. 3 og 4.

Ændringerne må ses i forbindelse med afviklingen af huslejestoppet i yderligere en række kommuner, jfr. de almindelige bemærkninger og nedenfor under bemærkningerne til punkt 8.

Til nr. 5.

Ændringen er af rent redaktionel karakter.

Til nr. 6.

For at sikre, at nævnene i kommuner, hvor flere nævn er nedsat, i videst muligt omfang tilrettelægger deres praksis efter ensartede retningslinjer,