

F. t. l. om midlertidig regulering af boligforholdene.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til kapitel I.

Om indskrænkninger i udlejerens opsigelsesadgang m. v.

Til §§ 1-3.

Det gældende almindelige forbud mod opsigelse blev indført i 1939 i forbindelse med indførelse af reglerne om huslejestop. Forbudet havde til formål at hindre udlejerne i ved trussel om opsigelse af lejere at søge at omgå bestemmelserne om forbud mod lejeforhøjelse. Da reglerne om huslejestop i 1959 blev ophævet i de mindre kommuner, blev der samtidig givet kommunalbestyrelserne i disse kommuner mulighed for at lempe opsigelsesforbudet, således at der på ny indføres opsigelsesregler svarende til dem, der gjaldt efter lejeloven af 1937. Disse regler indebærer, at et nyt lejemål kan opsiges i løbet af det første år efter dets indgåelse. Er lejemålet ikke bragt til ophør med dette års udgang, fortsætter det uopsigeligt fra udlejerens side i 2 år (i erhvervslejemål 4 år). Er det ikke ophørt ved denne periodes udløb, går det over i en ny 3 års uopsigelighedsperiode (5 år for erhvervslejemål) og så fremdeles. Efter den gældende lov har kommunalbestyrelsen i kommuner med under 9.000 indbyggere, hvor huslejestoppet ikke er gældende, adgang til at vedtage indførelse af disse opsigelsesregler.

Som et led i normaliseringen foreslås der nu åbnet adgang for alle kommuner, der ikke har huslejestop, til, når en tilstrækkelig boligreserve er tilvejebragt, jfr. punkt 1 i de almindelige bemærkninger, at beslutte, at opsigelsesforbudet afløses af de nævnte 3- og 5-årige uopsigelighedsperioder.

Efter de hidtil gældende regler har opsigelse i medfør af særlige opsigelsesgrunde, jfr. L. 65, § 65, kunnet foretages, også hvor det almindelige opsigelsesforbud er ophævet. Ved § 14 i forslag til lov om leje er bestemmelserne om stiftelsers og statens særlige adgang til opsigelse af en lejer foreslået ophævet, hvor den almindelige opsigelsesadgang giver mulighed for at foretage opsigelse hvert 3. år, men bestemmelserne foreslås bibeholdt, hvor opsigelsesforbudet gælder.

Til §§ 4-5.

Der henvises til bemærkningerne i punkt 1 i f. i de indledende bemærkninger.

Kun ganske enkelte kommunalbestyrelser har vedtaget at lade det almindelige opsigelsesforbud erstattes af uopsigelighedsperioder, selv om reglerne om huslejestop er bortfaldet i kommunen. Dette forhold har medført, at en fri lejedannelse i de

fleste af de kommuner, hvor huslejestoppet er ophævet, ikke i fuldt omfang har fundet sted. Når lejerne ikke har kunnet opsiges, har udlejerne i bestående lejemål ikke haft nogen mulighed for at få gennemført sådanne forhøjelser af lejen, som markedsforholdene måtte gøre rimelige, men som lejerne afviser at gå med til. Opsigelsesforbudet kommer derfor i bestående lejemål til at virke som et faktisk huslejestop. Lejeloven har i disse kommuner ikke hidtil givet udlejerne mulighed for at gennemføre procentvise lejeforhøjelser, og heller ikke de normaliseringsforhøjelser, der nu foreslås åbnet adgang til, jfr. de indledende bemærkninger, giver mulighed for forhøjelser i disse lejemål, således som tilfældet er i kommuner, hvor det egentlige huslejestop er gældende. En rimelig tilpasning af lejen bl. a. med henblik på at skaffe dækning for stigende driftsudgifter vil derfor ikke kunne finde sted for udlejede lejligheder og lokaler i de pågældende områder. For at undgå nødvendigheden af enten at ophæve opsigelsesforbudet eller at genindføre huslejestoppet for at få mulighed for at gennemføre rimelige lejeforhøjelser, foreslås der åbnet mulighed for i løbende lejemål at gennemføre sådanne lejeforhøjelser, selv om opsigelsesforbudet gælder. De foreslåede regler går nærmere ud på, at en udlejer, såfremt lejen er lavere end den almindeligt gældende leje i kvarteret eller kommunen, kan fremsætte krav om en passende ajourføring af lejen på det tidspunkt, hvor opsigelse kunne være sket, hvis opsigelsesforbudet ikke var gældende i kommunen. Ved at lade dette tidspunkt være afgørende vil lejerne få deres leje forhøjet efterhånden og forhøjelserne derved blive spredt over en længere periode. Ved vurderingen af, om en lejeforhøjelse er rimelig, bør navnlig tages i betragtning, hvad der er sket ved genudlejning i de senere år af tilsvarende lejligheder eller lokaler.

Når udlejereren har fremsat krav, bliver proceduren den, at lejereren kan gøre indsigelse inden 2 uger efter modtagelsen af udlejerens krav. Sammen med sin indsigelse kan lejereren meddele, hvilken leje han anser for rimelig. Hvis udlejereren ikke kan acceptere den af lejereren eventuelt foreslåede lejeforhøjelse, må han indbringe spørgsmålet for boligretten. Hvis boligretten kommer til det resultat, at den krævede lejeforhøjelse er rimelig, afsiger den dom herom, og udlejereren kan da opkræve den forhøjede leje. Hvis lejereren ikke betaler denne, har han misligholdt lejemålet og må flytte. Kommer boligretten omvendt til det resultat, at kravet om lejeforhøjelse må tilsidesættes helt eller delvis, f. eks. at kun den del af lejeforhøjelsen, som lejereren har villet indgå på, kan gennemføres, får lejereren ret til at fortsætte