

såvel boliger som erhvervslejemål, samt at huslejenævnene ved fastsættelsen af lejen i ældre lokaler, der ikke hidtil har været udlejet, skal anvende samme principper, som er gældende for andre tilsvarende lejemål.

Stk. 5 er nyt. Den foreslåede regel tager sigte på at fjerne et usikkerhedsmoment i forbindelse med finansieringen af lejeres overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis. — Reglen skulle give låneinstitutter, som på grundlag af boligafgiftsforhøjelser har finansieret sådanne overtagelser, sikkerhed for, at ejendommen ikke i tilfælde af andelsforeningens opløsning behøver at blive nødlidende på grund af bestemmelserne om huslejestop. Bestemmelsen er i overensstemmelse med et af ejerlejlighedsudvalget udarbejdet forslag, jfr. udvalgets betænkning nr. 395/1965, side 32-33.

Til § 11.

Bestemmelsen er ny. Den vedrører gennemførelsen af de ved normaliseringen fremkomne lejeforhøjelser. Der henvises herom til de indledende bemærkninger. Der åbnes efter bestemmelsen adgang til på én gang at varsle samtlige forhøjelser, der kan gennemføres i normaliseringsperioden. I beboelseslejemål begrænses den årlige lejeforhøjelse til 600 kr. i hvert år, og den kan således i perioden højst udgøre 4.800 kr.

Fra de tidligere regler om procentforhøjelser er overført bestemmelsen om, at lejeforhøjelser i uopsigelige lejemål kun kan gennemføres ved uopsigelsesperiodens udløb, eller hvor særligt forbehold herom er taget. Endvidere er det fastsat i bestemmelsen, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af lejeforhøjelsen.

Der er ikke optaget bestemmelser om adgang til klage over lejeforhøjelsens rimelighed, hvilket må ses i sammenhæng med, at lejerens efter forslaget til lov om lejevurdering har adgang til at indbringe lejeansættelsen og dermed også spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for en ankeinstans. Hvis beregningsgrundlaget er forkert, vil lejerens derimod kunne indbringe dette spørgsmål for huslejenævnet, jfr. § 14.

Da lejeforhøjelserne, der træder i kraft over en række etaper, varsles på én gang, er det nødvendigt at tage stilling til, hvad der skal ske med hensyn til eventuelle mellemliggende forhøjelser. Det foreslås her at åbne mulighed for gennemførelse af særligt begrundede lejeforhøjelser som følge af moderniseringer og som følge af skatte- og afgiftsforhøjelser ved siden af normaliseringsforhøjelserne

på samme måde, som sådanne lejeforhøjelser efter de gældende regler har kunnet gennemføres ud over de procentuelle lejeforhøjelser. Andre lejeforhøjelser — herunder forhøjelser i henhold til omsætnings- eller pristalsklausuler — kan derimod ikke oppebæres sammen med normaliseringsforhøjelsen. Hvis en lejer skal betale en pristalsregulering, eller hvis han, f. eks. ved genudleje, skal betale en forhøjet leje, fragår denne snarest muligt i de tilladte normaliseringsforhøjelser.

I beboelseslejemål kan forhøjelser på grundlag af pristalsklausuler på intet tidspunkt bringe lejen op over, hvad de tilsvarende normaliseringsforhøjelser kan medføre.

Hvis reglerne om huslejestop ophører i kommunen i normaliseringsperioden, kan udlejeren opkræve de varslede lejeforhøjelser i overensstemmelse med reglerne, uden at ophævelse af huslejestoppet kommer til at medføre en fremskyndelse af betalingen af disse forhøjelser, jfr. forslagets § 6, stk. 5.

I konsekvens af de foreslåede normaliseringsforhøjelser er reglen om justering af tidligere nedsat leje, jfr. L. 65, § 111, reglerne om adgangen til procentuelle lejeforhøjelser, jfr. L. 65, §§ 113 og 114, samt reglerne om oprettelse af et huslejeråd og et folketingsudvalg til behandling af spørgsmål om generelle lejeforhøjelser, jfr. L. 65, § 114 a og b, ikke medtaget i forslaget.

Til § 12.

Under hensyn til den lejeregulering, som vil finde sted som led i normaliseringen, foreslås bestemmelserne i L. 65, § 110, om lejeforhøjelse ved genudlejning ændret, således at den hidtidige adgang til særlige procentuelle genudlejningsforhøjelser udgår. De hidtidige regler om lejeforhøjelse ved genudlejning i forbindelse med udvidet brugsret eller øget brugsværdi foreslås derimod bibeholdt, men således at huslejenævnet ved vurderingen af lejeforhøjelsens rimelighed skal tage hensyn til kommende normaliseringsforhøjelser og således vurdere, om den samlede leje efter normaliseringsperiodens udløb må anses for at være rimelig. Der foreslås endvidere, jfr. punkt 2 i de indledende bemærkninger, åbnet adgang til ved genudlejning efter 1. april 1971 at udleje til den fulde ved vurderingen konstaterede lejeværdi for det lejede med tillæg af særligt begrundede lejeforhøjelser, f. eks. som følge af forbedringer eller skattestigninger, som er gennemført efter 1. april 1967.

Den særlige adgang for huslejenævnet til, når vægtige grunde taler derfor, at foretage ændringer i husleje- eller lejevilkår, foreslås bibeholdt.