

En af årsagerne hertil er formentlig, at udlejere vil undgå at komme i den situation, at de kun kan forhøje lejen hvert 5. år.

Efter boligreguleringslovens regler foretages lejeforhøjelse efter andre regler end i lejeloven, men der er ikke i boligreguleringsloven grænser for, hvor hyppigt lejeforhøjelsen kan kræves.

Nogle ejere af blandede ejendomme i regulerede kommuner vil givetvis foretrække, om de kunne kræve lejeforhøjelse hos rene erhvervslejere samtidig med – og muligt i samme takt – som de kræver lejeforhøjelse hos lejere af beboelseslejligheder og af blandet erhverv og beboelse.

De såkaldte blandede lejemål udgør en broget mangfoldighed. I nogle tilfælde er beboelsesformålet det helt dominerende, og i disse tilfælde føles det naturligt, at reglerne for beboelseslejligheder finder anvendelse. I andre tilfælde er beboelsen så underordnet, at det forekommer rimeligt, at erhvervsreglerne finder anvendelse. Det har været drøftet, om der kan opstilles objektive kriterier herfor, f. eks. således, at erhvervsreglerne skulle gælde, når mere end halvdelen af det lejede udelukkende anvendes til andet end beboelse, men man vil næppe altid ramme det rimelige ved regler af denne art.

Vedrørende lejelovens regler om lejeforhøjelse må det anses for mest hensigtsmæssigt, om de intervaller, hvor lejeforhøjelse kan kræves, blev gjort ensartede for beboelse og erhverv, således at der i alle lejeforhold kunne kræves lejeforhøjelse med 2 års mellemrum.

Som noget nyt foreslås det i bestemmelsens stk. 4 fastsat, at en udlejer, der har indgået en aftale om uopsigelighed, kan kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, hvis han i lejeaftalen har taget forbehold om at kunne kræve lejeforhøjelser i lejeperioden.

Det foreslåede stk. 4 svarer til den gældende retstilstand, der herved tydeliggøres over for lejeforholdets parter.

Den ændrede formulering i stk. 2 om, hvornår lejen er lavere end det lejedes værdi, er ikke udtryk for en realitetsændring, men skyldes alene et ønske om at tydeliggøre reglen. Efter loven skal der foretages en sammenligning med den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret eller kommunen. Denne geografiske afgrænsning foreslås ændret til området for at tydeliggøre, at der på den ene side ikke bør sammenlignes med lejeniveauet i hele kommunen, hvor lejen i kvarteret i sig selv giver et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, og at kommunegrænsen på den anden side ikke bør være til hinder for en iøvrigt ønskværdig sammenligning, hvis det lejede ligger mere isoleret, og det

mest nærliggende sammenligningsgrundlag der er undergivet tilsvarende regulering befinder sig i nabokommunen.

Til § 48.

Den foreslåede bestemmelse vedrørende gennemførelse af lejeforhøjelser svarer til lovens § 35, stk. 6. Fristerne på 3 uger foreslås forlænget til 6 uger. Forlængelsen bevirker, at parterne får længere tid til at forhandle om lejens størrelse, således at forlængelsen vil kunne bevirke, at retssager undgås.

Til § 49.

Reglen om, at lejerens krav kan kræve en urimelig leje nedsat, svarer til lovens § 35, stk. 1.

Reglen i stk. 3 om lejerens ret til at kræve det for meget betalte tilbage, svarer til lovens § 35, stk. 7. Det foreslås dog, at tilbagebetalingskravet gøres ubetinget. Det kan ikke anses for hensigtsmæssigt, at tilbagebetalingskravet gøres betinget, fordi dette gør parterne usikre med hensyn til deres retsstilling.

Stk. 4 svarer til lovens § 40, stk. 1. Det foreslås dog, at fristen for lejere af beboelseslejligheder og af erhvervslokaler gøres ens, således at begge har en frist på 1 år til at anlægge retssag.

Det foreslås endvidere, at reglen i § 40, stk. 2, om forældelse af lejerens krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje ophæves. Det skønnes ikke rimeligt, at dette pengekrav er undergivet forældelsesregler, der fraviger reglerne herom i dansk ret iøvrigt.

Det må antages, at lejerens krav har ret til modregning i den løbende leje, og der er således ikke behov for en udtrykkelig regel herom.

I ejendomme med beboerrepræsentation har beboerrepræsentanterne siden 1975 kunnet kræve lejenedsættelse. – naturligvis kun i beboelseslejemål. Når vedkommende lejer ikke indtræder i sagen, må beboerrepræsentanterne selv affoldé udgifterne ved sagens førelse. Dette kan anses for mindre rimeligt, hvis sagen falder ud til, at lejen nedsættes, og lejerens krav på tilbagebetaling af det for meget betalte. Det foreslås derfor, at beboerrepræsentanterne i denne situation kan kræve tilbagebetalingsbeløbet anvendt til dækning af deres udgifter.

Til § 50.

Reglerne vedrører skatteforhøjelser, jfr. lovens § 43.