

I stk. 3 foreslås det, at udlejeren skal kunne få skatteforhøjelserne udlignet med indtil 5 måneders tilbagevirkende kraft, således at de kan virke fra det tidspunkt, skattestigningen indtræder, selv om der er forløbet mere end 2 måneder efter, at udlejeren har modtaget meddelelse om stigningen. Baggrunden herfor er dels, at udlejeren i almindelighed vil søge gennemføre de fornødne lejeforhøjelser snarest muligt, og dels at lejere normalt ikke vil kunne konstatere, om 2 måneders fristen er overholdt.

Det foreslås, at proceduren ved gennemførelsen af lejeforhøjelser, der skyldes øgede ejendomsskatter, bringes helt på linie med øvrige krav om lejeforhøjelser. Herunder foreslås det udtrykkeligt fastsat, at hvis lejeren gør indsigelse, må udlejeren anlægge sag, hvis han ønsker at fastholde kravet.

Til § 51.

Adgangen til lejeforhøjelse som følge af stigende afgifter til det offentlige eller efter takster, der er godkendt af det offentlige, svarer til reglerne herom i lovens § 43, stk. 1. Bidrag til brandvæsenet, der kun opkræves som selvstændigt bidrag i Københavns kommune, må som hidtil kunne dækkes efter bestemmelsen.

Adgangen til lejeforhøjelse efter § 43, når der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- og lignende bidrag, er opretholdt, jfr. forslagens stk. 2.

Når bidrag af denne art pålægges som en eengangsydelse, har ejeren hidtil kunnet kræve en stedsevarende lejeforhøjelse på 10 pct. af bidraget.

Bidrag af denne art pålignes i de kommunale betalingsvedtægter, der vedtages for det enkelte projekt. Indholdet af disse varierer betydeligt på dette punkt, og vedtægterne giver ofte udlejeren en valgfrihed i betalingsmåden, ligesom eengangsbidraget undertiden skal betales ad 2 eller 3 gange under arbejdets udførelse.

Den nugældende adgang er ikke altid rimelig for parterne i lejeforholdet. Lejeren bør kunne kræve, at udlejeren vælger den ordning, der er gunstigst for begge parter, når udlejeren har valgmulighed mellem flere betalingsmåder. Lejeforhøjelsen på 10 pct. skaber likviditetsproblemer hos den udlejer, der selv skal forrente sit udlæg.

Hvor bidrag betales ad flere gange, må de følge reglerne for eengangsydelser.

Hvor eengangsbidraget konverteres til en løbende lejeforhøjelse, bør kravet herom først kunne fremsættes, når udlejeren har betalt beløbet.

Bestemmelsen foreslås på denne baggrund affattet således, at hvor ejendommen har fået pålagt

eengangsbidrag, kan udlejeren kræve en løbende lejeforhøjelse over en 10-årig periode, der dækker udlejeren udlæg, herunder også en passende forrentning, således at lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejeren kan dog vælge i stedet at refundere det betalte bidrag kontant.

Til § 52.

I forslagens § 52 findes som i lovens § 43, stk. 4, regler om lejenedsættelse i tilfælde af nedsættelse af skatter og afgifter.

Til § 53.

Stk. 1 svarer til lejelovens § 42, hvori det er fastsat, at bestemmelserne om, hvor hyppigt der kan kræves lejeforhøjelse til justering af lejen, ikke kan fraviges til skade for lejeren ved aftale.

Det har været omtvistet, om denne regel har været til hinder for, at en udlejer kan gennemføre hyppigere lejeforhøjelser på andet grundlag.

I stk. 2 udtales det, at sådanne reguleringer ikke kan aftales i beboelseslejligheder og enkeltværelser. Det er herved fastsat, at aftaler om, at beboelseslejen kan forhøjes i henhold til kontraktsbestemmelser om lejeregulering efter pristal el. lign., er ugyldige.

Som bestemmelsen er affattet, følger det af den, at der i lejeforhold, der ikke anvendes til beboelse, kan træffes aftale om, at lejen forhøjes ved stigninger i pristal o. lign.

I stk. 2 foreslås det endvidere udtalt, at en beboelsesleje lovligt kan aftales ændret med bestemte beløb til forud fastsatte tidspunkter. Denne regel foreslås indsat for at afskære tvivl om, det er lovligt at indgå sådanne ordninger, hvor lejen i starten er lav, eller hvor parterne bliver enige om ændringer i vilkårene i øvrigt.

Til kap. IX.

Kapitlet svarer til lovens kap. XII om udlejeren adgang til det lejede.

Til § 54.

Den foreslåede regel svarer til lovens § 58, stk. 1. Det fastsættes heri, at udlejeren har ret til adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Til § 55.

Den foreslåede regel erstatter lovens § 59. De heri fastsatte, meget detaljerede regler for, hvornår udlejeren kan iværksætte arbejder i det lejede, fo-