

F. t. l. om boligforholdene.

lejemål er uopsigeligt i en vis årrække. Endvidere har man fundet det rimeligt, at varslet for gennemførelse af forhøjelse fastsættes til mindst 6 måneder.

Reglen i stk. 2 er ny og går ud på, at såfremt en udlejer ønsker at foretage en ombygning, forandring eller nyindretning, der vil medføre en lejeforhøjelse i ejendommen, skal han, forinden han iværksætter foranstaltningen, forelægge sagen for huslejenævnet. Såfremt nævnet ved sin gennemgang af sagen finder, at foranstaltningens gennemførelse under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed, beskaffenhed og øvrige forhold er urimelig, kan nævnet, efter at have indhentet en udtalelse fra det stedlige boligtilsyn, træffe bestemmelse om, at foranstaltningen ikke må gennemføres.

Bestemmelsen har til hensigt at give det offentlige indseende med, at der ikke i de ældre beboelses-ejendomme sker ombygninger m. v., der ud fra et samfundsmæssigt synspunkt er uforsvarlige, enten fordi ombygningen er urimelig bekostelig i forhold til ejendommen, dens beliggenhed m. v. og derfor også må forudsætte en leje, der står i misforhold til værdien af de fremkomne boliger, eller fordi ejendommen indenfor et kortere tidsrum vil indgå i en sanering for det pågældende område. Der tilvejebringes herved samtidig en beskyttelse for de lejere, der bor i de pågældende ejendomme, og som ellers vil være i den situation, at de enten må fraflytte ejendommen eller betale en efter forholdene meget høj leje.

Baggrunden for bestemmelsen er de ombygninger af gamle ejendomme i København, der er sket i den senere tid, hvor det har vist sig, at ombygningsudgifterne står i et urimeligt forhold til værdien af de lejligheder, der er fremkommet efter ombygningen. Der kan også nævnes tilfælde, hvor en iøvrigt ønskværdig forbedring foretages i ejendomme, der ikke i deres nuværende skikkelse er egnede hertil, f. eks. indlæggelse af toilet i lejlighederne i en korridor-ejendom, som i løbet af kortere tid alligevel skal bygges helt om, hvorved den skete installation skal omgøres.

Forslaget giver mulighed for, at huslejenævnet i sådanne tilfælde kan gribe ind og nægte tilladelse til ombygning m. v.

Bortset fra disse tilfælde er samfundet interesseret i, at de bestående ældre lejligheder moderniseres, således at der i den store gamle boligmasse skabes gode, sunde og tidssvarende lejligheder. Hvor der er tale om rimelige forbedringer, således f. eks. indlæggelse af centralvarme i gode velbeliggende kakkelovnslejligheder, vil den foreslåede bestemmelse derfor ikke hindre ejeren i at foretage sådanne forbedringer.

Til § 164.

Bestemmelsens stk. 1 svarer til l. 51 § 73, stk. 3, medens stk. 2—5 svarer til l. 51 § 74.

Til § 165.

Bestemmelsen svarer til l. 51 § 75.

Til § 166.

Ved bestemmelsen foreslås der givet adgang til i bestående lejemål — i lighed med, hvad der gælder ved genudlejning, jfr. l. 51 § 73, stk. 3, og forslagets § 164, stk. 1 — at forlange lejeaftaler, hvor betalingen for varme og varmt vand enten er indbefattet i lejen eller erlægges som et fast bidrag (basis-kontrakter og faste kontrakter), ændret således, at opgørelse af lejerens bidrag til opvarmningen m. v. fremtidig sker efter forbrugsprincippet. Det er dog en betingelse, at lejen nedsættes med et beløb svarende til de normale udgifter til levering af varme og varmt vand. En sådan ordning gjaldt i tiden fra 29. maj til 31. oktober 1943 i henhold til § 58 h i lejelovsbekendtgørelse nr. 265 af 29. maj 1943 forsåvidt angik lejemål om lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, men ikke alle lejeaftaler af den omhandlede art blev dengang søgt ændret. Da en overgang til varmeopgørelser efter forbrugsprincippet ofte vil være rimeligt begrundet, har man fundet det hensigtsmæssigt at give mulighed herfor. Kan parterne ikke blive enige om, hvor meget lejen skal nedsættes til gengæld for ændringen vedrørende betalingen for varme og varmt vand, afgøres dette spørgsmål efter forslaget af huslejenævnet.

Til § 167.

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til § 21, stk. 2, og § 28 i bl., idet dog den hidtil fulgte praksis, hvorefter en forhøjelse af lejen normalt kun sker efter indstilling af boligforetagendets bestyrelse, har fundet udtryk i bestemmelsens affattelse. Der er endvidere foreslået indføjet en bestemmelse, hvorefter der ved udøvelsen af de indenrigs- og boligministeren tillagte beføjelser til at regulere lejen i det sociale byggeri kan fastsættes nærmere regler om gennemførelse af forhøjelse eller nedsættelse af leje eller boligafgift som følge af stigning eller fald i bestemte arter af udgifter. Der sigtes herved til sådanne udgiftsændringer som f. eks. ændring af ydelseslempelser, ejendomsskatter o. lign., om hvis indflydelse på lejen det på forhånd vil være muligt at fastsætte nærmere regler, uden at en gennemgang af den enkelte ejendoms forhold er nødvendig. Der vil herved kunne undgås en del administrativt besvær for såvel de enkelte foretagender som det offentlige.