

ca. 17 pct. i 1939-lejen i gennemsnit for disse lejligheder.

Herudover er lejen steget yderligere bl. a. på grund af ordinære skattestigninger, således at man må regne med, at lejen i almindelighed i disse ejendomme er steget i alt ca. 65-70 pct.

Ved genudleje siden 1962 har der i disse lejligheder været mulighed for en forhøjelse på yderligere 25 pct. af 1939-lejen.

Af forhøjelserne er der pligt til at hensætte 10 pct. af gældende leje til indvendig og 4 pct. af gældende leje til udvendig vedligeholdelse. I forbindelse med genudlejningsforhøjelserne skal yderligere 15 pct. af 1939-lejen hensættes til udvendig vedligeholdelse.

c. *Lejelovsudvalget af 1964.*

Med henblik på den forlængede lejelovs revision pr. 1. april 1965 anmodede De danske Grundejeres Landsorganisation og Danmarks Lejerforbund i en fælles henvendelse af 15. oktober 1964 om, at der i fortsættelse af stedfundne drøftelser mellem de to organisationer måtte blive nedsat et udvalg til at arbejde videre med sagen for om muligt at opnå enighed på væsentlige punkter vedrørende lejelovens revision.

Boligministeriet nedsatte herefter den 9. november 1964 med højesteretsdommer Henrik Tamm som formand et hurtigt arbejdende udvalg med henblik på lejelovens revision pr. 1. april 1965 (lejelovsudvalget af 1964). Udvalget fik til opgave at søge at nå til enighed om forslag til ændringer i lov om leje med henblik på bl. a. at tilvejebringe sådanne udlejningsforhold, som samtidig tilgodeser en forsvarelig drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme og lejernes rimelige krav om beskyttelse.

Foruden formanden og en repræsentant for boligministeriet bestod udvalget af 4 repræsentanter for hver af de 2 organisationer.

Udvalgets formand har den 13. januar 1965 afgivet betænkning om arbejdet i udvalget. Denne betænkning er offentliggjort som betænkning nr. 379.

Det fremgår heraf, at der i udvalget mellem udlejerrepræsentanterne og lejerrepræsentanterne er opnået enighed om at indstille til boligministeren at foreslå forskellige ændringer i lov om leje i forbindelse med en forlængelse af lovens gyldighed. Disse ændringer går navnlig ud på ved lovens forlængelse pr. 1. april 1965 at tillade gennemført en almindelig procentuel lejeforhøjelse som a conto dækning af stedfundne stigninger i driftsudgifterne og at skabe hjemmel for nedsættelse af et huslejeråd med beføjelse til at træffe beslutning om yderligere generelle lejeforhøjelser. Udvalget har udarbejdet

lovforslag med bemærkninger til de ændringer, som parterne er enige om.

Såvel fra udlejerrepræsentanterne som fra lejerrepræsentanterne i udvalget har der været fremsat ønsker om andre ændringer af lejeloven, herunder også af principiel karakter og betydelig rækkevidde, men på grund af den korte tid, der har været til rådighed for udvalgets drøftelser, har der været enighed om at begrænse drøftelserne i udvalget til de spørgsmål, der er omfattet af det af udvalget udarbejdede lovforslag.

Parterne har dog forbeholdt sig efter afslutningen af udvalgets arbejde hver for sig at fremsætte deres principielle synspunkter og forslag om ændringer i lejelovgivningen i øvrigt.

Regeringen har på baggrund af den mellem parterne opnåede enighed fundet det naturligt, at der ved forlængelsen af lejelovgivningen lægges afgørende vægt på de forslag om lovændringer, som parterne er nået frem til. Nærværende lovforslag svarer derfor bortset fra visse redaktionelle ændringer til det af udvalget udarbejdede forslag, hvis hovedindhold er følgende:

1. Almindelige procentuelle lejeforhøjelser.

Der gives — tidligst pr. 1. juni 1965 — adgang til en almindelig procentuel lejeforhøjelse til delvis dækning af stedfundne stigninger i driftsudgifterne i de områder af landet, hvor huslejestoppet gælder. Forslaget går ud på, at sådanne procentforhøjelser kan gennemføres i beboelseslejemål i samme omfang, som lejelovens § 110, stk. 3, hidtil har åbnet mulighed for ved genudleje efter 1962, dog at der også gives adgang til lejeforhøjelse for lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1956 til 31. marts 1959. For lejligheder, der var udlejet 1. september 1939, kan lejen herefter forhøjes med indtil 25 pct. af 1939-lejen.

For erhvervslejemål foreslås dog adgang til noget større forhøjelser; for erhvervslejemål, der første gang er udlejet før 1. september 1939, foreslås der således adgang til at forhøje lejen med indtil 40 pct. af 1939-lejen.

Forhøjelserne foreslås gennemført efter nogenlunde samme principper som tidligere procentforhøjelser. Dette indebærer bl. a., at stedfundne genudlejningsforhøjelser skal fradrages i de tilladte lejeforhøjelser. Endvidere kan som tidligere $\frac{2}{5}$ af lejerne kræve sagen indbragt for huslejenævnet, der har adgang til at tilsidesætte forhøjelsen helt eller delvis efter de kriterier, hvorudfra nævnet hidtil har bedømt lejeforhøjelserne ved genudlejning.

Lejen for lejligheder, hvor lejen selv har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan forhøjes i