

samme omfang som for andre lejligheder. Det er herved taget i betragtning, at lejen i sådanne lejemål normalt har været fastsat forholdsvis lavere, således at forhøjelsen vil være lavere i kr. og ører.

Hvad angår de i lejelovens § 113, stk. 6, fastsatte begrænsninger i lejeforhøjelser for visse lejemål i ejendomme, opført før 1890, går forslaget ud på at opretholde de hidtidige kvalitetskrav for at gennemføre lejeforhøjelser af normal størrelse i disse ejendomme, ligesom denne regel foreslås udvidet til at gælde ejendomme, opført mellem 1890 og 1900, hvis $\frac{1}{5}$ af lejerne protesterer mod lejeforhøjelsen.

Af lejeforhøjelserne vil i henhold til lejelovens §§ 67 og 115 en andel være at afsætte til indvendig og udvendig vedligeholdelse. For at sikre muligheden for en øget vedligeholdelse i de ældre ejendomme foreslås procentsatsen for udvendig vedligeholdelse forhøjet. Endvidere foreslås de særlige begrænsninger i afsætningspligtens omfang i ældre lejemål ændret, således at lejeforhøjelsen i almindelighed vil medføre en tilsvarende udvidelse af de beløb, der skal afsættes til vedligeholdelse.

Gennemførelse af en lejeforhøjelse af den omhandlede størrelse vil for en gennemsnitslejlighed på 3 værelser, ældre end 1939, medføre, at årslejen, der i 1939 androg..... 660 kr.
og nu udgør..... 1.122 kr.
forhøjes med..... 165 -

til i alt... 1.287 kr.

Den månedlige leje for en sådan lejlighed vil således stige med 13,75 kr. til 107, 25 kr.

Af årslejen skal 128,70 kr. afsættes til hvidtning, maling og tapetsering, og 64,35 kr. til anden vedligeholdelse af ejendommen.

2. Oprettelse af et huslejeråd.

Forslaget om oprettelse af et huslejeråd må ifølge betænkningen om udvalgets arbejde ses i nøje sammenhæng med forslaget om gennemførelse af den ovennævnte lejeforhøjelse.

Forslaget går ud på, at der, for at fremtidige lejeforhøjelser til sikring af en forsvarlig drift af udlejningsejendomme m. v. kan iværksættes efter saglige retningslinier og under medvirken af parterne på huslejeområdet, nedsættes et huslejeråd til at træffe beslutninger om fremtidige lejeforhøjelser, så længe huslejereguleringerne opretholdes. Huslejerådet bør efter parternes opfattelse have en uvildig formand og en fyldig og ligelig repræsentation blandt de landsomfattende udlejer- og lejerorganisationer samt sagkyndig bistand fra boligministeriet. Huslejerådet skal kunne træffe endelig

beslutning om, hvorvidt der under hensyn til stedfundne stigninger i ejendommenes driftsudgifter og udvikling på boligmarkedet kan gennemføres yderligere almindelige procentuelle lejeforhøjelser. Det bemærkes i denne forbindelse, at de foreslåede forhøjelser af udvalgets parter blev anset for a conto forhøjelser, således at huslejerådet skulle kunne beslutte yderligere lejeforhøjelse til dækning af alle prisstigninger, der er indtrådt, mens huslejestoppet har været gældende, såfremt huslejerådet finder sådanne forhøjelser rimelige.

I overensstemmelse med parternes indstilling er der ikke herudover foreslået tillagt huslejerådet beføjelser.

Om de øvrige forslag om ændringer henvises til bemærkningerne nedenfor til de enkelte bestemmelser.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Forslaget må ses i forbindelse med forslaget om adgang for udlejeren til at gennemføre lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8. Det tager sigte på som konsekvens af forhøjelsesadgangen at justere de gældende begrænsninger i pligten til at afsætte beløb til hvidtning, maling og tapetsering i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder. Ændringen indebærer, at der af den lejeforhøjelse, der foreslås gennemført efter forslag nr. 8, kan ske normal afsætning til nævnte formål.

Til nr. 2.

Med henblik på at styrke huslejenævnenes autoritet blandt ejere og lejere og øge disses tillid til nævnsafgørelsernes rigtighed foreslås fastsat ændrede bestemmelser om valg af formand og medlemmer til huslejenævnene. Ændringerne går ud på, at formanden skal have juridisk embedseksamen, hvilket krav anses for rimeligt, når henses til nævnsafgørelsernes karakter. Dog vil personer, der ikke opfylder denne betingelse, men som hidtil har været taget hvervet som huslejenævnsformand og dergennem har erhvervet sig særlig sagkundskab, kunne genvælges. Endvidere indebærer ændringerne, at nævnets medlemmer i lighed med medlemmer af boliganvisningsudvalg og lægdommere i boligretterne udpeges blandt personer, der er indstillet af større grundejer- og lejerforeninger i vedkommende område og således må forudsættes at have nøje kendskab til lejeforhold og parternes interesser heri.

Til nr. 3.

Den hidtil gældende frist for huslejenævnenes sagsbehandling på 6 uger har i mange tilfælde vist sig at være for kort til at sikre en rimelig tilrettelæggelse af nævnenes arbejde. Dette gælder navnlig,