

Forhøjelserne er, som anført i beretningens punkt 6, efter forslaget af samme størrelse, hvad enten ejer eller lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse. Der foreslås ikke givet adgang til lejeforhøjelser i lejemål, der første gang er udlejet den 1. april 1959 og senere, idet lejen i sådanne lejemål efter de da gældende bestemmelser frit kunne aftales mellem parterne.

Til nr. 9.

Bestemmelsen fastsætter, under hvilke betingelser huslejenævnene kan tilsidesætte krav om den procentuelle lejeforhøjelse helt eller delvis, såfremt sag herom indbringes for nævnet.

Som følge af ønsket om ensartede bestemmelser er udgangspunktet for forslaget de samme kriterier, som hidtil har været bestemmende med hensyn til, om genudlejningsforhøjelse efter lejelovens § 110, stk. 3, kan tilsidesættes. Herudover er — i lighed med den foreslåede ændring af bestemmelsen om genudlejningsforhøjelse — jfr. bemærkningerne til nr. 5 — foreslået en adgang for nævnet til at tage i betragtning, om forhøjelsen vil være urimelig i tilfælde, hvor der er gennemført lejeforhøjelse efter 1. september 1939 på grund af forbedringer.

Adgangen til at kræve isolering mod fugt og kulde er foreslået opretholdt. Endelig foreslås det udtrykkelig fastsat, at huslejenævnet har adgang til at betinge lejeforhøjelsen af, at der, hvor det lejede ikke er forsvarligt vedligeholdt, og lejerne fremsætter begæring herom, iværksættes rimelige istandsættelser, alt under hensyn til de økonomiske muligheder, som ejendommens hidtidige driftsresultat, jfr. lejelovens § 116, og gennemførelsen af de krævede lejeforhøjelser indebærer herfor.

Til nr. 10.

Den foreslåede ændrede affattelse af § 113, stk. 6, indebærer, at der ikke — som i 1955 og i 1958 — gives adgang til en i loven fastsat mindre procentuel lejeforhøjelse i ejendomme, der er opført før 1890 i større byområder, og som på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen.

Efter forslaget opdeles de omhandlede ejendomme i tre grupper:

For lejligheder, hvis leje pr. 1. september 1939 oversteg 800 kr., kan der som hidtil kræves lejeforhøjelse i samme omfang som for andre lejligheder fra før 1939.

Dette gælder også for lejligheder, hvis leje var lavere, såfremt ejendommen ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Afgørelsen heraf

træffes efter de hidtil gældende retningslinjer. Det er dog i denne forbindelse ved en henvisning til bestemmelsen i forslag nr. 9 udtrykkeligt fremhævet, at fuld procentuel lejeforhøjelse også kan nægtes, hvis den må anses for urimelig på grund af en siden 1. september 1939 gennemført forbedring, der har medført lejeforhøjelse.

Såfremt en ejendom tidligere er anerkendt som havende tilstrækkelig kvalitet til at opnå fuld lejeforhøjelse, kan krav herom uden videre fremsættes over for lejerne på grundlag af den tidligere afgørelse, men hvis det fornødne antal lejere protesterer mod forhøjelsen, har huslejenævnet adgang til på ny at vurdere, om det tidligere udøvede skøn over ejendommens beskaffenhed fortsat skal stå ved magt.

Har ejendommen ikke tidligere opnået anerkendelse til fuld procentuel lejeforhøjelse, kan sådan lejeforhøjelse kun gennemføres med huslejenævnets godkendelse.

For de lejligheder, der ikke opfylder kvalitetsbetingelserne for at få fuld lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8, går forslagets regler ud på, at der ikke kan stilles krav om nogen bestemt mindre procentforhøjelse, men at huslejenævnet efter fremsat begæring fra udlejeren og efter at have indhentet udtalelser herom fra lejerne kan tillade en sådan forhøjelse, som nævnet skønner rimelig. Afgørelsen må bero på ejendommens forhold, herunder lejens størrelse i forhold til lejlighedernes brugsværdi, ejendommens og lejlighedernes tilstand og mulighederne for forsvarlige forbedringer og istandsættelser o. s. v. Huslejenævnet kan efter forslaget i alle spørgsmål vedrørende de ejendomme, bestemmelsen omfatter, afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger til brug ved sagsbehandlingen.

Huslejenævnens enstemmige afgørelser efter den foreslåede bestemmelse kan ikke indbringes for boligretten, jfr. forslag nr. 4.

Til nr. 11.

Forslaget omhandler de ejendomme, der er opført i tiden mellem 1890 og 1900, og tager sigte på at give huslejenævnet i de større kommuner, hvor der gælder særlige regler for ejendomme, opført før 1890, mulighed for at anvende de regler, der er gældende for ejendomme, opført før 1890, på det byggeri, der er opført i årene 1890-1900. Da den væsentligste del af de nævnte ejendomme antages at opfylde kvalitetskravene til fuld lejeforhøjelse, er der ikke stillet forslag om forudgående nævnsbehandling af alle ejendomme, men forslaget går nærmere ud på, at $\frac{1}{5}$ af lejerne — mod normalt $\frac{2}{5}$ af disse — kan kræve sagen indbragt for nævnet, hvorefter nævnet skal vurdere ejendommen efter