

de regler, der gælder for ejendomme, opført før 1890.

Til nr. 12.

Forslaget indebærer, at der i erhvervslejemål i de områder af landet, hvor huslejereguleringen gælder, kan kræves en procentuel lejeforhøjelse, der udgør de i nedennævnte oversigt anførte procenter af lejen pr. 1. september 1939 eller den leje, der gjaldt ved første senere udleje.

<i>Lokaler, der første gang er udlejet i tiden:</i>	<i>Forhøjelsen kan udgøre indtil:</i>
	<i>pct.</i>
Inden 1. september 1939	40
1. september 1939-31. december 1945 .	30
1. januar 1946-31. december 1948 . . .	20
1. januar 1949-31. december 1952 . . .	15
1. januar 1953-31. marts 1959	10

Til nr. 13.

Forslaget tager sigte på oprettelse af et huslejeråd med fyldig og ligelig repræsentation for landsomfattende sammenslutninger af grundejerorganisationer og lejerorganisationer, med repræsentation for boligministeren og med en uvildig formand, udpeget efter indstilling af præsidenten for Højesteret.

Huslejerådet skal efter forslaget kunne træffe beslutning om gennemførelse af yderligere procentforhøjelser under hensyn til stigninger i ejendommenes driftsudgifter og udviklingen på boligmarkedet. Lejeforhøjelser kan umiddelbart gennemføres i henhold til en sådan beslutning, når denne er bekendtgjort, og beslutningen er således endelig.

Vedrørende driftsudgiftsstigninger skal rådet tage sit udgangspunkt i forholdene pr. 1. september 1939 sammenholdt med de lejeforhøjelser, der hidtil er gennemført i lejemål af pågældende art, hvilket står i forbindelse med, at den nu foreslåede lejeforhøjelse ikke er et udtryk for, at der hermed er skabt balance mellem udgifter og indtægter i udlejningsejendomme.

Det er ikke hensigten, at huslejerådet skal foretage en konkret vurdering af regnskaber fra enkelt-ejendomme, men rådet skal træffe sin afgørelse på grundlag af oplysninger om den almindelige prisudvikling og statistisk materiale vedrørende stigninger i udgifterne ved driften af udlejningsejendomme. Rådet skal ved sine afgørelser tage hensyn såvel til driftsudgiftsstigningerne som til udviklingen på boligmarkedet. Det er forudsat, at rådet ved sin virksomhed søger tilvejebragt sådanne retningslinjer for gennemførelse af lejeforhøjelse og vedligeholdelse, at der sikres en tilfredsstillende drift af udlejningsejendommene, hvortil hører, at

ejendommen stedse holdes forsvarligt ved lige, og at lejen giver fornøden dækning for udgifterne dels til normale vedligeholdelsesarbejder, dels til en genopretning af ejendommens vedligeholdelsesstandard, ligesom lejen tillige må dække de med ejendommens drift i øvrigt forbundne udgifter, herunder normale prioritetsydelse og en rimelig forrentning af egenkapitalen.

Efter forslaget tillægges der huslejerådet beføjelse til at træffe beslutning om almindelige lejeforhøjelser i lejemål, der er omfattet af huslejereguleringen, og i forbindelse hermed tage stilling til afsætning af beløb til vedligeholdelse i de heromhandlede lejemål. Huslejerådet vil herved også kunne ændre de gældende regler for afsætning af beløb til disse formål, for så vidt angår lejemål, der i øvrigt er omfattet af huslejerådets virksomhed.

Til nr. 14 og 15.

Forslaget tager for ejendomme, opført før 1. september 1939, sigte på en udvidelse af pligten til at afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse fra 4 til 5 pct. af den til enhver tid gældende leje og indeholder endvidere en justering af de gældende begrænsninger i pligten til at afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse, således at en passende andel af den lejeforhøjelse, der foreslås gennemført, forbeholdes til dette formål.

Som følge af, at også husrum, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1949 til 31. marts 1959, foreslås omfattet af adgangen til lejeforhøjelse, jfr. forslag nr. 8 og nr. 12, er pligten til at afsætte beløb til konto for udvendig vedligeholdelse foreslået udvidet tilsvarende.

Til nr. 16.

Forslaget er en konsekvens af forslaget om, at den særlige afsætningspligt til udvendig vedligeholdelse i forbindelse med lejeforhøjelse ved genudleje foreslås ophævet, jfr. bemærkningerne til forslag nr. 5.

Til nr. 17.

For at tilvejebringe mulighed for at gennemføre ensartede regler for varmeafregning foreslås der åbnet mulighed for, at en udlejer med huslejenævnets samtykke i bestående lejemål kan forlange, at varmebidrag fremtidigt skal betales efter hovedreglen i lejelovens § 38 (forbrugskontrakter) i tilfælde, hvor der hidtil har været afregnet efter reglerne i lovens § 39 (basiskontrakter) eller § 40 (faste kontrakter). Det er dog en forudsætning, at lejen fremtidigt nedsættes med et beløb, svarende til de normale udgifter til levering af varme og varmt vand, som hidtil har været indbefattet i den almindelige lejebetaling.