

Nr 231.

Av herr **Samuelsson m. fl.**, *angående omarbetning av nu gällande allmänna hyreslagstiftning.*

Det har visat sig, att de betänkliga urartningstendenser och missförhållanden, som sedan långa tider tillbaka men i all synnerhet under den nyligen genomlupna kristiden uppkommit, med avseende å de breda lagrens bostadsförhållanden ingalunda upphört.

Den från privatkapitalistiskt håll i utsikt satta förbättring av förhållandena, som påståtts skola bliva en följd av upphävandet av den s. k. hyresstegringslagen, har ej inträffat, utan hava, såsom för övrigt att vänta var, genom nämnda lags upphävande olägenheterna för de ekonomiskt sämst ställda blivit oerhört mycket större.

För att en verklig förbättring å detta område skall kunna ernås, är det nödvändigt, att samhället självt direkt eller indirekt övertager förvaltningen av det befintliga bostadsbeståndet och ombesörjer, att tillräckligt antal goda och tjänliga bostäder ständigt finnas tillgängliga för tillfredsställande av förefintligt behov.

Såsom ett led i utvecklingen till nämnda mål är det emellertid jämte andra åtgärder nödvändigt, att den nuvarande hyreslagen med därtill fogade provisoriska bestämmelser i dess krassa privatkapitalistiska utformning omedelbart blir föremål för en *till grunden gående omarbetning*. Utvecklingen under de senare åren har på ett allt mer tydligt sätt ådagalagt den gällande hyreslagstiftningens oförmåga att, då det gäller förhyrande av bostad, tillgodose hyresgästernas befogade intressen och värnandet av deras rätt gentemot det övermäktiga fastighetskapitalet. Detta kapital dirigeras, som envar vet, i sista hand på det mest hänsynslösa sätt av banker och andra penninginstitut. Tack vare den monopolbildning, som fastighetsmarknaden, i all synnerhet för närvarande, faktiskt innebär, skär fastighetskapitalet till egen vinning breda remmar av det arbetande folkets rygg, ofta till förmån för personer, som, framlevande ett sorglöst liv, äro att anse såsom allt annat än produktiva krafter inom samhället.

Redan år 1921 framfördes från hyresgästernas sida genom deras föreningar

krav på en dylik genomgripande revision av allmänna hyreslagen. Det framhölls därvid såsom av utomordentlig vikt, att den *sociala rättsåskådning*, som kommit till uttryck i hyresstegringslagen, icke ginge till spillo utan lades till grund för en ny allmän hyreslag.

Vid 1922 års riksdag väcktes även en motion i sådant syfte, vilken upptogs välvilligt av första lagutskottet utan att dock leda till något nämnvärt positivt resultat.

I en vid 1923 års riksdag av den kommunistiska riksdagsgruppen väckt motion framfördes ånyo nämnda krav i samband med behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

I sitt över motionen avgivna utlåtande förklarade första lagutskottet, att en reformering av de i nyttjanderättslagen givna föreskrifterna angående hyra vore i hög grad önskvärd samt att det var uppenbart att genom nyssnämnda proposition de av utskottet i dess utlåtande i anledning av den vid 1922 års riksdag väckta motionen antydda bristerna ej blivit fullständigt avhjälpda. Det syntes sålunda utskottet, som om frågan om rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarstanna i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång borde göras till föremål för utredning. Undersökning borde även verkställas beträffande skärpta bestämmelser för bevarande av ordning och skick inom fastigheten. Under omprövning kunde även tagas frågan, huruvida de nu gällande reglerna om hyresgästs rätt att sätta annan i sitt ställe och att i sin tur uthyra förhyrd lägenhet eller del därav borde bibehållas oförändrade. Emellertid fann utskottet icke behövt, att riksdagen för närvarande avläte någon skrivelse till Kungl. Maj:t om en revision av hyreslagstiftningen. Tillfälle till genomförande av reformer på detta område kunde nämligen enligt den även av departementschefen företrädde uppfattningen återkomma vid en senare tidpunkt, då mera normala förhållanden inträtt och en fullständigare erfarenhet föreläge rörande den gällande lagstiftningens verkningar. Med hänsyn därtill fann sig utskottet icke böra tillstyrka det i den kommunistiska motionen framställda yrkandet om skrivelse till Konungen, vilket även blev riksdagens beslut.

Enligt vårt förmenande kunna dock de av utskottet mot en riksdagsskrivelse i frågan åberopade skälen ej vara giltiga. Gällande hyreslag av 1907 har redan även under fullt normala förhållanden varit så lång tid i tillämpning, att de även enligt lagutskottet uppenbara bristerna i densamma ligga i öppen dag. Hyreslagsreformen bottenar förvisso i djupare liggande förhållanden än en tillfällig konjunktur på dagsytan.

Kravet på en omedelbar reform har även blivit allt starkare, och de riktlinjer, efter vilka densamma bör läggas, hava blivit allt mera framträdande. Till belysande härav få vi härvid foga den framställning, som i början av innevarande år från Hyresgästernas riksförbund ingivits till chefen för justitiedepartementet (Bil. I).

Såsom synnerligen märkligt och även med hänsyn till våra förhållanden efterföljansvärt måste betecknas det förslag till en social hyreslagstiftning, som i dagarna framlagts i Danmark av en enhällig kommitté, sammansatt av de tre

större politiska partierna i detta land. I detta förslag (Bil. II) hava i väsentliga delar de från hyresgästhall framförda kraven, som överensstämma med de från de svenska hyresgästföreningarna uttalade önskemålen, erhållit en tillfredsställande lösning. Det i Danmark framlagda lagförslaget bör givetvis utgöra en anledning även för oss att tillse, att reformarbetet på hyreslagstiftningens område skyndsamt bringas till sin lösning.

De önskemål, som vid en reformering av hyreslagen och de övriga författningar, som därav beröras, synas oss framför allt böra vinna beaktande, äro beträffande hyresgästs optionsrätt till förut innehavd lägenhet, effektiv lagstiftning mot hyror, som överstiga den allmänna prisnivån på hyresmarknaden, en radikal omläggning av det nu gällande vräkningsförfarandet, bättre skydd för rätt till lägenhet för tjänsteinställda personer, vilka erhålla eller hyra bostad av arbetsköparen, bestämmelserna för bevarande av ordning och skick inom fastigheten och rätten för hyresgäst att i vissa fall i sin tur uthyra förhyrd lägenhet. Vidare böra bestämmelser meddelas, som äro bättre i stånd att tillförsäkra hyresgästen, att den till bostad uthyrda lägenheten är i fullt tjänligt skick. Härutinnan torde erfordras kompletterande bestämmelser i gällande hälsovårdslagstiftning, som kunna göra det möjligt att utan den långa tidsutdräkt, som med nuvarande bestämmelser visat sig föreligga, kunna tvinga värden eller givna myndigheterna befogenhet att verkställa de erforderliga förbättringsarbetena. Jäm-sides härmed måste i detta avseende hyreslagen bringas i full överensstämmelse med hälsovårdslagstiftningen, vilket, såsom bekant, för närvarande ej är förhål-landet.

Det må ifrågasättas, om ej vid sidan av den egentliga hyreslagstiftningen dessutom föreligger ett synnerligen starkt behov av bestämmelser till bättre skydd för lägenhetsinnehavarens rätt till s. k. köpta lägenheter, vare sig husägaren utgöres av enskild person eller av s. k. bostadsförening. Det har visat sig, att på nämnda område uppkommit en hejdlös och i flera fall rent bedräglig spekulation till stort förfång särskilt för mindre bemedlade personer.

Inom socialstyrelsen lär för närvarande pågå någon utredning avseende hyreslagstiftningen. Det kan tänkas, att man på sina håll vill slå sig till ro med vad som sålunda förhaves. Frågan är dock av en så utomordentlig betydelse och för övrigt redan uppburen av en så allmän opinion, att riksdagen torde böra till påskyndande av en *snar* och *tillfredsställande* lösning av densamma omedelbart angiva sin ställning till det avsedda reformarbetet, med angivande av de huvudsakliga önskemål, som enligt riksdagens mening böra vara vägledande vid utarbetandet av de lagstiftningsförslag, som begäras att bliva framlagda. Det kan eljest befaras, att utredningsarbetet kan komma att avstanna eller i varje fall att förslagen komma att framläggas i sådant skick, att de bliva föga ägnade att råda effektiv bot på de föreliggande missförhållandena.

På grund av det ovan anförda få vi hemställa,

att riksdagen måtte uti skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en snar och genomgripande omarbetning av nu gällande allmänna hyreslagstiftning, åsyftande framför allt ett bättre till-

godoseende och tryggande av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder i enlighet med här ovan i motionen framförda önskemål, samt för riksdagen snarast möjligt framlägga de lagförslag, som därav påkallas.

Stockholm den 22 januari 1925.

J. P. Dahlén.

Victor Herou.

Rob. Samuelsson.

A. Spångberg.

Bil. I.

Till Statsrådet och chefen för justitiedepartementet.

Hyresgästernas riksförbund, som under sistlidna lördag och söndag haft årsmöte i Stockholm, har därvid antagit ett program, i vilket betonas, att hyresgästorganisationen måste, för åstadkommande av en förbättring i hyresgästernas ställning, gå fram i sin agitation för bl. a. följande tvenne uppgifter:

- 1) åstadkommande av ökat bestånd av goda och sunda bostäder, samt
- 2) skapandet av en social hyreslagstiftning, som till skydd för hemmen giver hyresgästerna en tryggare ställning, särskilt genom åstadkommandet av en effektiv lagstiftning, *dels* i allmänhet mot oskäligen hyresförhöjningar och hyrespriser, som överstiga det som kan anses skäligt med hänsyn till läge, beskaffenhet, byggnadskostnad m. m., *dels* även mot uppsägning av hyresgäst, då bärande skäl ej härfor kunna anföras (optionsrätt), varjämte i detta sammanhang även framförts krav på en reformering i human riktning av vräkningsförfarandet, som vi även tillåta oss att understryka.

Riksförbundet vill med hänvisning till ovannämnda programuttalande, som här närslutes, till herr Statsrådet rikta en hemställan om beaktande av de synpunkter, som i detsamma framföras. Särskilt vill förbundet härvidlag framföra önskvärdheten av att åtgärder vidtagas, i den mån så ej redan skett, så att ett förslag till hyreslagens reformering i social riktning och till skydd för hyresgästerna redan innevarande år framlägges inför riksdagen. Varje uppskov är ur samhällelig synpunkt olyckligt och skapar blott ökade svårigheter för hyresgästerna.

Som motiv för våra krav i detta avseende vilja vi bl. a. hänvisa till det förhållandet, som även beröres i bifogade uttalande från kongressen, att bostadsbristen, särskilt när det gäller små bostäder, fortfarande är synnerligen kännbar i en del städer och större samhällen här i landet. Under en lång tid framåt kommer också denna bostadsbrist enligt vår mening att existera och hyresgästernas beroende av hyresvärdarnas godtycke kommer att vara en verklighet. Erfarenheten visar också, att hyresvärdarna i stor utsträckning utnyttja denna ställning till omotiverade vräkningar, icke minst av barnrika familjer, påtvingande av oskäligen hyrespriser och villkor i övrigt m. m. Så har till exempel enligt den allmänna hyresräkningens siffror i december i följande hyran sedan 1913—1914 ökat med ett genomsnitt av 86 % (mot i utsikt ställda 60 %) och av dessa falla enbart på följåret ej mindre än 4,5 %, en stegring som måste betraktas mot bakgrunden av det faktum, att samtidigt lönerna avsevärt gått ner.

Dessa skäl tala i första hand för ett snabbt åstadkommande av en socialt betoad hyreslagstiftning till skydd för hemmen.

Vi vilja emellertid i detta sammanhang påstå, att en sådan lagstiftning icke blott bör vara *kristids*lagstiftning, utan en *bestående* lagstiftning, vilken tankegång går parallellt med den, som kommit till synes i socialministerns uttalande i statsverkspropositionen angående behovet av fortlöpande anslag till bostadsbyggandet.

Vid 1922 års riksdag framhöll även första lagutskottet enhälligt, att »det torde för såväl de enskilda som samhället vara ett viktigt intresse, att hemmet såvitt möjligt skyddas och onödiga flyttningar undvikas» — ett krav, som är genomförbart blott såvida det existerar en effektiv social hyreslagstiftning.

Det är ett sedan gammalt konstaterat förhållande, att bostadsbristen särskilt är något som återkommer ständigt och jämt med vissa längre eller kortare mellanliggande perioder. Och dessutom torde en dylik lagstiftning vara motiverad även under de perioder, då någorlunda god bostadstillgång eventuellt kan komma att konstateras, i synnerhet som det starkt sammanslutna och väl organiserade husägareintresset givetvis icke har någon annan synpunkt att lägga till grund för sitt handlande än profitbegäret.

Ett erkännande av här anförda synpunkter har också skett genom åstadkommande av den ringa början till en hyreslag i social riktning, som godkändes vid 1923 års riksdag. Emellertid har det sagts, att denna lagstiftning skulle efterföljas av en fortsättning, för vilken riksdagen uttalat sig vid 1922 och 1923 års riksdagar. På grundvalen härav har regeringen uppdragit åt professor Lundstedt att åstadkomma en viss förberedande utredning av frågan. Hyresgästernas riksförbund, som tagit del av denna utredning, vill för sin del härmed bestämt säga ut, att de grundprinciper och rikflinjer för en social hyreslagstiftning, som i denna utredning framförts, speciellt rörande options- eller prioritetsrätten, icke äro sådana, att de kunna läggas till grund för en blivande social hyreslagstiftning. Vår uppfattning härom finnes utförligt klarlagd i det yttrande, som vi i denna fråga avlätit till socialstyrelsen och den sammanfaller i det väsentliga med de synpunkter, vilka professor C. G. Bergman, Lund, i offentliga uttalanden och broschyrer givit uttryck för, liksom även de riktlinjer och krav, som i riksdagen framförts i motioner av hrr Hage och Robert Samuelsson m. fl.

Vår anhållan är alltså, att de uppslag, som i nämnda framställningar m. m. framförts, upptagas till prövning genom en utredning, vari representation även må kunna lämnas för vår centralorganisation och varvid slutligen även må kunna upptagas till granskning det förslag till en social hyreslagstiftning, som i dagarna framlagts i Danmark av en enhällig kommitté sammansatt av de tre större politiska partierna i detta land. Detta förslag går synnerligen långt i restriktiva bestämmelser för skyddande av hyresgästerna. Denna omständighet synes oss ytterligare vara ett skäl för att regeringen söker fortast åstadkomma framläggandet av förslag till en från grunden gående reformering av hyreslagstiftningen. I detta sammanhang vill riksförbundet bestämt göra gällande, att riksdagen, då den för några år sedan uttryckte sin anslutning till den igångsatta utredningen rörande en ytterligare utvidgning av den sociala hyreslagstiftningen, uttalade sig bl. a. för optionsrätten.

Men även tvenne andra frågor böra, enligt riksförbundets mening, i detta sammanhang upptagas till granskning, nämligen dels frågan om utarbetande av jämförelsetal, på grundval av uppgiftsskyldighet från husägarnas sida angående priserna för bostäder av olika beskaffenhet inom varje storleksklass, dels den därmed i nära sammanhang stående frågan om huruvida den nu existerande bostadsförmedlingen bör vara obligatorisk endast i större städer. Vår uppfattning är den, att även i medelstora städer med till 20,000 invånare en sådan lagstiftning bör finnas, och hemställa vi alltså om framläggande av ett förslag till riksdagen även i dessa frågor.

Stockholm den 13 januari 1925.

HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND

verkställande utskottet.

OTTO GRIMLUND,

ordförande.

G. SERWIN,
sekr.

AXEL JOHANSSON,
kassör.

Bil. II.

LXXII.

Forslag til Lov

om

Boligforholdene.(Fremsat i Folketinget den 18. December 1924 af Indenrigsminister *Hauge*.)

K a p i t e l I.

Oprettelse af en Boligret for Københavns Kommune.

§ 1.

Der oprettes en Boligret for Københavns Kommune bestaaende af 7 Medlemmer, nemlig en Formand og to andre Jurister, der opfylder Betingelserne for at beskikkes til Dommere i en ordinær Domstol, samt 4 Lægdommere.

Formanden udnævnes af Indenrigsministeriet efter Forslag af Københavns samlede Magistrat, de to juridiske Dommere udnævnes af sidstnævnte Myndighed.

Lægdommerne vælges paa 2 Aar af Københavns Borgerrepræsentanter og bestaar af et lige Antal af Husejere og Lejere. Valget bekendtgøres 3 Uger inden dets Foretagelse, og bestaaende Husejer- og Lejerorganisationer er berettigede til i Løbet af 8 Dage at tilstille Borgerrepræsentationen Fortegnelse over Personer, de bringer i Forslag til Valg. Saadan Fortegnelse skal indeholde Navnene paa 3 Gange saa mange Personer, som der skal vælges.

Samtidig med Udnævnelsen og Valget af Dommere udnævnes og vælges Stedfortrædere for disse.

Blandt Lægdommerne udpeger Retten to — en Ejer og en Lejer — til at intræde i det nedenfor nævnte Forligskammer. Deles dette i flere Afdelinger (jfr. § 9), deltager de ovennævnte to Medlemmer ikke i Rettens Afgørelser for de Sagers Vedkommende, i hvilke de ikke har deltaget i Forligsmæglingen, og i deres Sted indtræder som Medlemmer af Retten de Forligsmæglere, der i Forligskammeret har behandlet paagældende Sager.

§ 2.

Lægdommerne og deres Stedfortrædere skal have dansk Indfødsret, have Bopæl i Københavns Kommune, være fuldmyndige, ikke over 70 Aar gamle, ikke være dømt for en i den offentlige Mening vanærende Handling og ikke være ude af Raadighed over deres Bo. Husejerne skal eje fast Ejendom i Kommunen og tillige være Udlejere af mindst 7 Lejligheder eller mindst 1 Forretningslokale. Lejerne maa ikke eje fast Ejendom eller have taget saadan til brugeligt Pant ej heller være Administratorer af Ejendomme eller paa anden Maade repræsentere Ejere overfor Lejere.

Naar en Dommer ikke længere opfylder Betingelsen for at kunne være Dommer, udtræder han af Retten, og hans Stedfortræder intræder i denne, indtil anden Dommer er udnævnt eller valgt.

Intet Medlem af Retten kan deltage i Behandlingen af Sager, hvori han selv direkte eller indirekte er interesseret, eller til hvis Parter han staar i Afhængighedsforhold eller i Slægtskabs- eller Svogerskabsforhold i op- og nedstigende Linie samt i Sideliniens 1. Grad.

§ 3.

Sager indbringes for Boligretten ved mundtlig eller skriftlig Henvendelse fra en af Parterne til Rettens Kontor.

Sekretæren, der udnævnes af Magistraten og leder Rettens Kontor, sørger for, at de nødvendige Oplysninger og Dokumenter skaffes tilveje, hvorpaa han snarest muligt henviser Sagen til Retten eller det Forligskammer, i hvilket den efter den Orden, som er fastsat af Formanden, skal behandles.

§ 4.

Om Processmaaden ved Boligretten gælder med de af denne Lovs Bestemmelser og de foreliggende Omstændigheder iøvrigt nødvendiggjorte Forandringer de for borgerlige Sager gældende Regler og Grundsætninger i Lov om Rettens Pleje af 11. April 1916.

Indstævning sker med 3 Dages Varsel, om fornødent kan Formanden lade Indstævning forkynde for sagsøgte efter Reglerne i Lov om Rettens Pleje § 155, og uden at dette har fundet Sted, kan de i § 341, jfr. § 363 bestemte Følger af sagsøgtets Udeblivelse ikke bringes til Anvendelse.

§ 5.

Retten afhører Parter og Vidner og drager i det hele Omsorg for, at Sagen bliver fuldt oplyst. Rettergangsmaaden søges ordnet saaledes, at Parterne uden juridisk Bistand kan fremføre deres Synspunkter for Retten.

Den kan ved egne Medlemmer foretage Eftersyn af den paagældende Ejendom, lade optage Syn eller Skøn og i det hele ved egen Virksomhed fremskaffe enhver anden Oplysning i Sagen. Den kan til nærmere Undersøgelse og Tilrettelægning af en Sag nedsætte et Udvalg, bestaaende af en Lejer og en Ejer blandt Lægdommerne under en juridisk Dommers Ledelse.

§ 6.

Retten afholder Møde hver Søgnedag, for saa vidt Sagernes Antal nødvendiggør dette. Fremsætter en af Parterne Ønske om at give Møde efter hans Arbejdstids Ophør, er Retten pligtig at behandle saadan Sag i Aftenmøde, der dog ikke skal sættes senere end Kl. 8. Samme regel er gældende for Forligskamret.

Retsbog føres i Overensstemmelse med de i Lov om Rettens Pleje Kap. 3 givne Regler. Rettens Sekretær fungerer som Retsskriver. Samtlige Dommere deltager i Sagens Afgørelse.

I Tilfælde af nogen af Dommernes Forfald fungerer vedkommendes Stedfortræder.

§ 7.

Rettens Formand lønnes som Højesteretsdommer, de juridiske Dommere som Landsdommere. Lægdommerne erholder et aarligt Vederlag af 8,000 Kr. Rettens Sekretær lønnes som Kontorchef under Magistraten.

For Stedfortrædere for Rettens Formand og Dommere fastsættes Lønningerne af Kommunalbestyrelsen, der ogsaa fastsætter Antal og Lønning af Personalet ved Rettens Kontor.

Alle Udgifter til Opretholdelse af Boligretten og Forligskamrene udredes af Kommunens Kasse.

Statens og Kommunens Tjenestemænd kan konstitueres som Tjenestemænd ved Boligretten, saaledes at Tjenesten ved Retten medregnes i deres Lønnings- og Pensionsanciennet. Nærmere Ordning træffes med hver enkelt Tjenestemand og efter Overenskomst mellem Staten og Kommunen.

Ansættelse som Lægdommer medfører ikke Pensionsret.

§ 8.

For Paategninger om Godkendelse af Lejekontrakter erlægger hver af Parterne 1 Kr.; er den aarlige Leje under 600 Kr., erlægges intet af Lejeren.

For Behandling af andre Sager for Forligskamret erlægges intet, hvis den aarlige Leje er under 600 Kr., 2 Kr. af hver af Parterne, hvis den aarlige Leje er under 1,000 Kr., og ellers 2 p. m. af den aarlige Leje.

Opnaas Forlig ikke, betales intet til Forligskamret, men ved Sagens Indbringelse for Boligretten betales af hver af Parterne 1 Kr. for Lejemaal indtil 600 Kr. aarlig, 5 Kr. for Lejemaal indtil 1,000 Kr. aarlig og ellers $\frac{1}{2}$ pCt. af den aarlige Lejes Beløb.

Dette Gebyr kan af Retten dog paalægges den ene Part eller fordeles paa begge. Det kan efter Omstændighederne nedsættes eller ophæves for den ene eller begge Parter.

Samtlige Gebyrer tilfalder Rettens Kasse.

Retten kan paalægge Parterne Sagsomkostninger, at udrede till Modparten eller til Rettens Kasse.

Stævninger, Udskrifter og andre Dokumenter udstedte af eller til Boligretten er stempelfri.

§ 9.

Forinden en Sag kan behandles i Boligretten, skal den have været Genstand for Forligsmægling i et Forligskammer.

Forligskamret kan deles i saa mange Afdelinger, Kommunalbestyrelsen til enhver Tid efter Rettens Indstilling skønner nødvendigt, dog skal der stedse være et eller flere Forligskamre for Sager angaaende Forretningslokaler.

Hver Afdeling bestaar af en af Retten valgt Formand med juridisk Uddannelse, og to — en Ejer og en Lejer — af Borgerrepræsentationen valgte Forligsmæglere eller to Lægdommere, jfr. § 1, 5. Stk.

§ 10.

Forligskamret foretager Sagen efter skriftlig Indkaldelse af Parterne med 2 Dages Varsel. Møde ved Fuldmægtig er tilladt, dog kan Forligskamret kræve, at Parter personligt skal give Møde.

Forligskamret er pligtigt at sørge for, at Sagen oplyses paa bedste Maade. Det er berettiget til fra offentlige Myndigheder at erholde den Bistand, som det skønner nødvendig, og er om fornødent pligtigt og berettiget til at foretage Undersøgelse og Eftersyn paa Stedet.

Ejerne er pligtige at give Forligskamret Oplysning om ethvert Forhold vedrørende Ejendommen.

Enhver, der er bosat her i Staden, er pligtig til efter Tilsigelse at give Møde for Forligskamret og afgive Forklaring.

Hvis Forligskamret formener, at det til Sagens Oplysning vil være nødvendigt, at Vidner føres, foranlediger det disse, med 2 Dages Varsel, indkaldte for Boligretten og Vidneafhøring foretaget af denne.

§ 11.

Forliges Sagen ikke ved første Forhandling mellem Parterne, og Sagen i øvrigt er fuldt oplyst, henvises den til Boligretten.

Udebliver en af Parterne fra Forligsmægling uden oplyst lovlig Grund, henvises Sagen straks til Retten, der kan ikende den udeblivende en Bøde fra 2—50 Kr.

§ 12.

Alle Lejemaal saavel af Boliger som af Forretningslokaler med eller uden Beboelse samt alle Fremlejemaal henhører under Boligretten, for saa vidt de angaar Ejendomme i Københavns Kommune, selv om Ejeren eller Lejeren har Bopæl andetsteds.

Undtagne er Lejemaal med fuld Kost og Hotelvirksomhed.

Af Boligretten paadømmes endvidere foruden de i denne Lov specielt nævnte Forhold alle Tvistigheder om Ejeres eller Lejeres Vedligeholdelsespligt, om Lejeres Ret til Fremleje og om Ejeres Krav paa Ydelser i den Anledning, om Brud paa Husordenen fra Lejeres eller disses Husstands Side, samt alle andre Sager, der angaar Tvistigheder mellem Lejer og Ejer i Anledning af Lejemaalet.

Dog skal Sager, der angaar Lejerens Misligholdelse af Kontrakten ved ikke rettidig Betaling af Lejesummen, fremdeles henhøre under de ordinære Domstoles Afgørelse.

Sager, som i Følge nærværende Lovs Bestemmelser henhører under Boligrettens Afgørelse, kan ikke indbringes for de ordinære Domstole. Hvor der er Tvivl om, hvorvidt Lejemaal er indgaaet eller ej, afgør Boligretten Spørgsmaalet, ligesom Boligretten i det hele selv avgør sin Kompetence.

§ 13.

Enhver Lejekontrakt — skriftlig eller mundtlig — om Bolig- eller Forretningslokale, som oprettes efter Lovens Ikrafttræden, skal af Ejeren inden 8 Dage efter dens Oprettelse forelægges Forligskamret, der skal paase, at Kontraktens Bestemmelser ikke er ubillige overfor Lejeren, samt at Huslejen er ansat til et rimeligt Beløb, og i øvrigt at Lovgivningens Bestemmelser er overholdt. Det samme gælder Ændringer i gældende Kontrakter. Som Leje anses alle til Lejemaalet knyttede Tillægsafgifter og i det hele ethvert Vederlag fra Lejerens Side.

Kontrakten forsynes med en Paategning om Forligskamrets Godkendelse.

Selv om Parterne er enige om Kontraktens Bestemmelser, kan Forligskamret henvise Sagen til Boligretten, naar det finder, at Lejen er urimelig høj efter Lejlighedens eller Lokalets Beskaffenhed, Beliggenhed og Benyttelse, eller at Lejeren paa anden Maade forurettes.

Er Forligskamrets Medlemmer ikke enige, skal Sagen forelægges Retten til Afgørelse.

Kontrakten er derefter gyldig i den Form, i hvilken den af Retten ved Kendelse fastsættes. Kontrakten paategnes om den afsagte Kendelse, eller Afskrift af denne gives.

Det er forbudt at modtage eller betale højere Leje end af Boligretten eller Forligskamret godkendt eller i ørigt hjemlet ved denne Lov, jfr. § 16.

§ 14.

Kontrakter om Lejemaal — dog ikke Fremlejemaal — af Boliger og Forretningslokaler kan ikke indgaaes paa kortere Tid end 3 Aar fra Ejeren Side. Er Opsigelse ikke sket med det i Kontrakten fastsatte Varsel, jfr. § 18, fortsættes Lejemaalet uforandret i en ny 3-aarig Periode, dog ikke udover Lovens Gyldig-

hedsfrist. Efter dette Tidspunkt kan den opsiges med det i Kontrakten fastsatte Varsel.

Under særlige Omstændigheder kan Boligretten dog godkende kortere Lejemaal.

Ved Dødsfald indtræder afdødes Enke, ugifte hos afdøde boende Børn og — under særlige af Boligretten godkendte Omstændigheder — andre, som mindst i 3 Aar har haft fælles Husstand med afdøde, i dennes Lejemaal. I Tilfælde af Ægteskabs Skilsmisse eller Separation indtræder, hvis Ægtefællerne ikke er enige om andet, den af Ægtefællerne, hvem Omsorgen for Børnene paahviler, i Lejemaalet, undtagen hvor det drejer sig om et Forretningslokale i den anden Ægtefælles Erhvervsvirksomhed. Har Manden forladt Hjemmet, er Hustruen berettiget til at fortsætte Lejemaalet. I andre Tilfælde afgør Boligretten Spørgsmaalet.

Overgaar Lejemaalet til Hustruen, vil hun, hvis Manden ikke forlader Hjemmet, paa Grundlag af en af Boligretten afsagt Dom kunne faa Manden udsat ved en Fogedforretning.

§ 15.

Alle ved Lovens Ikrafttræden gældende Lejekontrakter, der ikke angaar Fremleje, anses indgaaede paa mindst det i forrige Paragraf angivne Tidsrum af 3 Aar, regnet fra første Flyttedag efter Lovens Ikrafttræden.

Boligretten kan under særlige Omstændigheder godkende kortere Lejemaal.

§ 16.

Den Leje, som er gældende den 1. November 1924, skal anses som rimelig og kan saaledes ikke i Lejeperioden ændres af Boligretten. Dette er gældende saavel for bestaaende som for nye Lejemaal.

Dog kan Retten, naar Lejen staar i Misforhold til Værdien af det lejede og er fastsat ved frivillig Overenskomst mellem Ejer og Lejer, og sidstnævnte derhos godtgør eller dog sandsynliggør, at Ejeren har benyttet sig af en Tvangssituation overfor ham til en saadan ubillig Lejeansættelse, ved Dom eller Kendelse nedsætte Lejen til et passende Beløb. Saadan Nedsættelse kan dog ikke ske for Tiden før Lovens Ikrafttræden, og Erstatning for saadan Lejeforhøjelse kan ikke gives. Sag om Nedsættelse af Lejen i Henhold til denne Bestemmelse kan ikke rejses, naar et Aar er gaaet efter Lovens Ikrafttræden.

Ligeledes kan Retten, naar Ejeren uafbrudt i de sidste 5 Aar har ejet paa-gældende Ejendom, og i den Tid ikke eller dog ikke fuldtud har benyttet sig af den Mulighed, Lovgivningen hidtil har frembudt til at forhøje Lejen, forhøje denne til et passende Beløb efter Ejendommens Beliggenhed og Vedligeholdelsestilstand. Det samme gælder, uanset at Ejeren ikke i de sidste 5 Aar har ejet Ejendommen, naar det kan godtgøres, at Lejen er blevet staaende paa et særlig lavt Standpunkt.

Endvidere kan Retten, naar Ejeren godtgør, att han efter Lejerens Ønske eller til Bedste for flere eller samtlige Lejere har haft Udgifter af større Betydning til Forbedring af Ejendommen, som gaar ud over hans Vedligeholdelsespligt, ved Kendelse forhøje Lejen i en Lejeperiode med et Beløb, der svarer til Forrentning og Amortisation i en passende Aarrekkke af de paagældende Udgifter.

Naar en Lejeperiode ur udløbet, og Lejer eller Ejer fremsætter Begæring derom, kan Boligretten ved Dom nedsætte eller forhøje Lejen, saafremt baade de økonomiske Livsvilkaar i Almindelighed og Vilkaarene for Drift af Beboelsesejendomme i København i Særdeleshed, alt betragtet under ét, efter Rettens Skøn er væsentlig ændret i Forhold til de økonomiske Vilkaar, der raadede ved Periodens Begyndelse. Ændring i Lejen sker i Forhold til den skete Forandring i de nævnte Forhold.

Paastand om Ændring i Lejen skal fremsættes senest 3 Maaneder inden Lejeperiodens Udløb.

§ 17.

I Ejendomme, hvis Opførelse er paabegyndt efter 1. April 1921 eller ved Oprettelse af nye Lejligheder i gamle Ejendomme, er Lejebeløbets Størrelse ikke undergivet Rettens afgørelse. Ej heller er Lejebeløbet i Bygninger, hvor Lejen ansættes eller kontrolleres af nogen offentlig Myndighed, undergivet Rettens Afgørelse.

§ 18.

Ingen Opsigelse fra Ejerens Side er gyldig uden Forligskamrets eller Boligrettens Godkendelse og skal inden 8 Dage forelægges denne.

Som gyldig Opsigelsesgrund skal anses:

1. at en Ejer, som mindst 1 Aar, regnet fra Tinglæsning af Købekontrakt eller Skøde, har ejet paagældende Ejendom, ønsker at bebo en Lejlighed i denne og en Lejlighed i Ejendommen ikke beboes af nogen, der efter 1. November 1919 har ejet eller administreret Ejendommen eller nu administrerer den. Af Samejere kan kun en gøre denne Opsigelsesgrund gældende. En Ejer er ikke berettiget til at opsigte nogen, der i 10 Aar eller længere uafbrudt har boet i Ejendommen, forsaavidt der findes Lejere med kortere Lejetid,
2. at en Ejer, ogsaa uanset at han selv har Bolig i Ejendommen, godtgør Nødvendigheden af, at en Lejlighed tages i Brug af en Vicevært eller anden Funktionær ved Administrationen af Ejendommen, eller at der i Ejendommen, hvis denne har mindst 10 Lejligheder, ansættes en Gaardmand, Trappekone eller anden til Ejendommens Pasning nødvendig Person.

Ejeren er berettiget til at ombytte nævnte Funktionærer med andre, saaledes at Lejligheden overgaar til dem, men kan ikke uden Rettens Godkendelse udleje Lejligheden til Brug for andre end saadanne Funktionærer.

I Arbejderboliger, der er opført til Beboelse for Arbejdere eller Funktionærer i den paagældende Bedrift, har Ejeren, hvis Forligskamret eller Retten skønner, at saadant er nødvendigt for Bedriften, Ret til med sædvanligt Varsel at opsigte Lejere, der udtræder af Arbejdsforholde til Forretningen,

3. at Ejeren, naar han ikke selv bor i Ejendommen, vil overtage de en Vicevært paahvilende Funktioner, i hvilket Tilfælde han er berettiget til selv at tage Viceværtens Lejlighed i Brug,
4. naar det godtgøres, at Lejeren forsætlig eller ved en grov Uagtsomhed har beskadiget Ejendommen eller Lejligheden i væsentlig Grad, eller vægrer sig ved at efterkomme rimelige Ønsker fra Ejerens Side om Adgang til at forbedre Ejendommen eller foretage Istandsættelser. Endvidere naar han ved sin Optræden overfor Ejeren, hans Stedfortræder eller andre af Husets Beboere volder disse alvorlig Ulempe, eller naar hans Erhverv eller Beskæftigelse i Ejendommen efter hele Ejendommens Beskaffenhed er til Skade for denne eller til alvorlig Ulempe for Beboerne, eller naar han i Lejligheden eller Ejendommen trods Paamindelse fra Ejerens eller dennes Stedfortræders Side ved støjende Adfærd særlig ved Nattetide volder Uro og Forstyrrelse i Ejendommen. Det samme gælder, hvis trods Paamindelse nogen af hans Husstand eller Logerende ger sig skyldig i saaden Adfærd,
5. naar Lejeren uden Hjemmel i Kontrakten eller i tidligere Fremleje og uden Boligrettens Godkendelse eller Ejerens Samtykke fremlejer Dele af Lejligheden,
6. naar Ejeren har erholdt Tilladelse til at nedrive eller ombygge Ejendommen,
7. for velgørende Stiftelser, naar Lejligheden skal anvendes som Fribolig efter

Stiftelsens Formaal, for saa vidt passende Bolig er til Raadighed for vedkommende Beboer,

8. for Fremlejes Vedkommende, naar den fremlejede Del af Lejligheden enten med rimelig Grund ønskes taget i Brug af Lejeren selv sammen med den øvrige Del af Lejligheden, eller naar den udlejes uden Lejeforhøjelse til andre.

Godkendes Opsigelsen, fratræder Lejeren Lejemaalet med det i Kontrakten fastsatte Varsel.

De under Punkt 1—3 nævnte Bestemmelser kommer ikke til Anvendelse paa Forretningslokaler med eller uden Beboelse.

§ 19.

Personer, der bor eller opholder sig udenfor København, har ikke, med mindre det drejer sig om Fremlejemaal af enkelte Værelser for enlige Personer, Ret til at leje Lejlighed (derunder Andelslejlighed) eller Del deraf eller Forretningslokale her i Staden. Det samme gælder Personer, som har boet udenfor København og derefter har taget Bopæl i denne paa Hotel, i Pensionat, ved Fremlejemaal, ved Optagelse i andre Husstande eller ved Indflytning i ulovlige Beboelsesrum, naar saadant Ophold ikke har varet mindst 2 Aar.

Boligretten nedsætter et administrativt Udvalg paa 5 Medlemmer med en juridisk Dommer som Formand og med 4 Lægdommere — 2 Ejere og 2 Lejere — som Medlemmer, hvilket Udvalg kan meddele Tilladelse til Indflytning i følgende Tilfælde:

- a. Naar Adgang til den paagældende Bolig er betinget af Arbejde ved en bestemt Virksomhed eller Institution, samt naar Tilstedeværelse i København af den paagældende er af væsentlig Betydning for Udførelse af et Arbejde af varig Karakter eller for en Institutions Drift.
- b. Naar Personer ansættes i Statens eller Kommunens Tjeneste, og Tjenesten nødvendiggør deres Ophold her i Staden, eller naar Tjenestemænd forflyttes eller beordres til Tjeneste indenfor Kommunens Omraade.
- c. Naar Lejeren er hjemmehørende her i Staden, men paa Grund af Arbejde, Studium eller af lignende Aarsager har haft Ophold udenbys, samt naar en Person paa Grund af Bolignøden har taget Ophold i en anden Kommune, men vedblivende har sit Erhverv i København. Saadant Ophold maa dog ikke have varet ud over 4 Aar.
- d. Naar Lejeren har Indfødsret her i Landet og vender tilbage fra Ophold i Udlandet, for saa vidt hans sidste Bopæl forinden Bortrejsen var her i Staden.

Det samme gælder for Enker og fraskilte Hustruer, der ved Ægteskab med Udlændinge har mistet deres danske Indfødsret, naar de vender tilbage fra Udlandet.

- e. Naar Lejeren godtgør, at han økonomisk har bidragit til et nyt Byggeforetagende mindst med saa stort Beløb, som svarer til Værdien af den paagældende Lejlighed i Forhold til Ejendomens fulde Værdi med Fradrag af de i Ejendommen optagne Kreditforeningslaan.
- f. Naar der ved Lejemaalet kan etableres Bytning af væsentlig ensartede Lejligheder ved Fraflytning fra København til den Kommune, hvorfra Tilflytteren kommer.
- g. Under andre ganske særlige Omstændigheder, naar hele Udvalget derom er enigt.

De i Strid med disse Bestemmelser afsluttede Lejemaal er ugyldige, hvorhos Forholdet er strafbart saavel for Udlejer som for Lejer, for saa vidt Indflytning er sket; Sagerne herom paatales for Boligretten. Er Indflytning sket, vil den

paagældende Lejlighed, Værelse eller Lokale straks være at rømme. Sker dette ikke, kan Udvalget inden en af Retten fastsat Frist foranledige Udsettelse ved en umiddelbar Fogedforretning.

Kommunalbestyrelsen er berettiget til med andre Kommuner at træffe Overenskomst om, at disse Bestemmelser ikke kommer til Anvendelse for Personer, der bor i paagældende Kommuner.

Ovenstaaende Bestemmelser kommer ikke til Anvendelse paa fremmede Statsborgere, der av deres Regering beordres til Tjeneste ved Landets herværende Repræsentation.

§ 20.

Boligretten kan, naar Lejerens Forhold gør det rimeligt, ved Kendelse fastsætte, at en Lejer skal have Ret til at fremleje Dele af sin Lejlighed, selv om Ejeren maatte modsætte sig dette, og uanset Kontraktens Bestemmelser herom.

Det Vederlag, som ydes for saadant Fremlejemaal, skal staa i passende Forhold til Lejen for den paagældende Lejlighed, og en Sjettedel af Lejen for selve de tomme Værelser, der er fremlejede, skal afgives til Ejeren.

§ 21.

De i §§ 19 og 20 givne Regler kan af Indenrigsministeriet sættes ud af Kraft, naar Kommunalbestyrelsen fremsætter Anmodning derom.

§ 22.

Sager, der rejses i Medfør af Bestemmelserne i § 16, 2. Stk. og § 19, behandles af Boligretten eller det af denne nedsatte Udvalg uden forud at have været forelagt Forligskamret.

§ 23.

Vedligeholdelse af det lejede paahviler Ejeren, der er pligtig at sørge for, at Ejendommen til enhver Tid er i ordentlig Stand.

Boligretten kan af egen Drift paalægge en Ejer at foretage Istandsættelse.

Hvis det i Kontrakten er fastsat, at Vedligeholdelsespligten er overgaaet til Lejeren, har denne kun Vedligeholdelsespligt med Hensyn til de Reparationer, Kontrakten udtrykkeligt nævner som paahvilende ham.

Kan Parterne i en løbende Kontrakts Periode ved Lovens Ikrafttræden ikke blive enige om saadanne Tilføjelser til Kontrakten, afgøres Sagen af Boligretten.

§ 24.

Rette kan paalægge Parterne Bøde for Overtrædelse af Kontraktsbestemmelser og efter Paastand tilkende den skadelidende Part Erstatning. Den kan gøre Ydelse af Leje afhængig af Modydelse fra Ejeren Side og i tilfælde af vedvarande Misligholdelse af Kontrakten fra Lejerens Side forandre det kontraktmæssige Opsigelsesvarsel.

Retten kan optage en Sag til Ophævelse af tidligere Dom eller Kendelse og til ny Afgørelse, naar nye og efter Rettens Skøn væsentlige Oplysninger fremkommer.

De af Retten afsagte Domme og Kendelser og de for Forligskamrene indgaaede Forlig bliver at fuldbyrde i Overensstemmelse med Retsplejelovens Regler.

§ 25.

Det er forbudt ved Indgaaelse af Lejemaal at betinge sig, modtage eller yde Dusører, hvorunder hører, at Lejeren forpligter sig til at betale et vist Indskud, at overtage Prioriteter, købe Møbler eller andet Inventar eller paa anden Maade indtræde i en Retshandel, der faktisk forhojer Lejesummen.

Dette skal dog ikke være til Hinder for at indtræde som Medlem af en Boligforening eller anden Sammenslutning, hvis Formaål er at tilvejebringe nye Boliger, eller at overtage Partialobligationer, udstedt i Anledning af Ejendommens Opførelse.

Boligretten kan under særlige Omstændigheder, saasom ved Overdragelse af Forretning og lignende, tillade Afvigelse fra denne Bestemmelse.

§ 26.

Erhvervsmæssig Virksomhed med Udlejning af Lejligheder eller Forretningslokaler ved Mellemmænd kan kun ske ved Mæglere, der paa Aaremaal autoriseres af Magistraten. De er pligtige at føre autoriserede Forretningsbøger samt de Bøger, som paalægges dem af Magistraten, der ligeledes kan paalægge dem at afgive Indberetning om deres Forretninger. Taksterne fastsættes af Magistraten, og Politiet har til enhver Tid Adgang til deres Forretningslokaler og Forretningsbøger.

Overtrædelser af denne Bestemmelse behandles som Politisager og straffes med Bøder, jfr. § 51.

§ 27.

Nedrivning eller Ombygning af Bygninger med Beboelseslejligheder derunder Hoteller maa kun finde Sted efter Magistratens særlige Tilladelse. Det samme gælder Reparationer, hvorved Beboelsesrum midlertidigt sættes ud af Brug. Udlejning og Forandring af Beboelsesrum til anden Brug end Beboelse samt Sammenlægning af Lejligheder eller Dele af forskellige Lejligheder. Ingen maa i Københavns Kommune samtidig leje eller bebo mere end én Beboelseslejlighed. Fra denne sidste Bestemmelse kan Boligretten under særlige Omstændigheder tillade Undtagelse.

§ 28.

Saafernt en Beboelseslejlighed eller et Forretningslokale staar uudlejet og ubeboet, skal Boligretten, naar Magistraten herom gør Paastand, ved Kendelse paalægge Ejeren at udleje Lejligheden eller Lokalet inden en Maaned. Sker dette ikke, stiller Retten ved Dom Lejligheden til Disposition for Magistraten, saaledes at denne kan udleje den for en i Dommen bestemt Leje, der dog ikke maa være mindre end den for Lejligheden senest lovlig oppebaarne Leje.

Paa samme Maade forholdes med en udlejet Beboelseslejlighed, der har hentaet ubeboet i længere Tid end 3 Maaneder.

Disse Bestemmelser finder dog ikke Anvendelse paa Lejligheder, der endnu ikke har været beboet, ej heller paa saadanne Lejligheder, der midlertidigt hentaar ubeboet paa Grund af Ombygningsarbejder, eller fordi de kun agtes benyttede en vis Tid af Aaret, f. Eks. som Sommer- eller Vinterlejlighed for de sædvanlige Beboere.

§ 29.

Overtrædelse af dette Kapitels Bestemmelser paakendes af Boligretten, jfr. dog § 26, og straffes med Bøder indtil 20,000 Kr.

Paa Forlangende af Tiltalte kan der beskikkes ham et Forsvar.

Bøder tilfalder Rettens Kasse. Bøder over 500 Kr. kan af domfældte indankes for Højesteret.

§ 30.

Bestemmelserne i dette Kapitel træder i Kraft for Københavns Kommune samtidig med Lovens Ikrafttræden og har ikke Gyldighed udover 1. Maj 1931.

Kapitel II.

Huslejeregulering uden for København.

§ 31.

Uden for København kan der i Kommuner, i hvilke der er Boligmangel, efter Kommunalbestyrelsens Indstilling ved kgl. Anordning oprettes Boligret.

I Tvivlstilfælde afgør Indenrigsministeriet, om der under Hensyntagen til Antallet af Familier under kommunal Forsorg, indlogerede Familier, ledige Lejligheder etc. maa siges at være Boligmangel i Kommunen.

Under Boligretten henhører de i § 12 omhandlede Lejemaal, dog at Forretningslokaler uden Beboelse kun omfattes, hvis dette særlig bestemmes i Anordningen.

Om Boligretten gælder Bestemmelserne i §§ 1—18, 22—25 og § 29, med mindre der i Anordningen fastsættes Lempelser som i de nedenstaaende §§ 32—33 omhandlet.

I sin Indstilling om Oprettelse af Boligret skal Kommunalbestyrelsen fremsætte Forslag med Hensyn til de i denne Paragrafs 3die Stykke og i §§ 32—33 og 47 ommeldte Spørgsmaal.

Senere Ændringer i Anordningen kan kun fastsættes ved ny kgl. Anordning. Det samme gælder Bortfald af Anordningen.

§ 32.

Boligrettens Sammensætning og Forretningsgang er som i §§ 1—11 angivet, dog kan der ved Anordningen foretages følgende Lempelser:

- a) *Husejer-Lægdommerne* behøver kun at være Ejere og Udlejere af een Lejlighed eller eet Lokale i Kommunen.
- b) Den stedlige Underdommer kan udnævnes til *Formand* for Boligretten.
- c) Det kan fastsættes, at Boligretten kun skal bestaa af Formanden samt enten 4 Lægdommere (to Ejere og to Lejere) eller 2 Lægdommere (een Ejer og een Lejer).
- d) Det kan fastsættes, at *Forligskammer* ikke skal oprettes; i saa Tilfælde foretager Boligretten selv fornøden Forligsmægling.
- e) Det fastsættes, om og hvorledes Boligrettens Medlemmer skal *lønnes*, samt hvoraf Rettens Personale skal bestaa, og hvorledes det skal lønnes. Udgifterne udredes af Kommunen.
- f) Det fastsættes, om der skal betales *Gebyrer* og da hvilke til Boligretten. Gebyrerne maa højst udgøre de i § 8 nævnte.

Indankning af Bøder over 500 Kr. i Overtrædelsessager (§ 29) sker till Landsretten.

§ 33.

a) Det fastsættes i Anordningen, om Bestemmelserne i § 20 angaaende Ret til Fremlejning skal være gældende i Kommunen, samt i benægtende Fald, om de endnu gældende, af et Huslejenævn med Hjemmel i den tidligere Lovgivning givne Tilladelser til Lejere til Fremlejning skal have fortsat Gyldighed.

b) Bestemmelserne i § 26 kan ved Anordningen gøres gældende i Kommunen med fornødne Lempelser.

§ 34.

Det kan i Anordningen fastsættes med Hensyn til Kommuner, som ved Lovens Ikrafttræden hverken har Huslejenævn eller Lejeforhøjelsesforbud (Lov Nr. 228 af 18. Maj 1923 § 23, 2. Stk.), at der i Stedet for Bestemmelserne i foranstaaende § 16, 1. og 2. Stk., skal træde følgende Bestemmelser:

Den Læje, som var gældende den 1. November 1924, skal, forsaavidt den tidligere er godkendt af et Huslejenævn, anses som rimelig og kan saaledes ikke i Læjeperioden ændres af Boligretten. Dette er gældende saavel for bestaaende som for nye Løjemaal.

Forsaavidt den den 1. November 1924 gældende Læje er fastsat ved frivillig Overenskomst mellem Ejer og Lejer uden at være godkendt af et Huslejenævn, forbliver den gældende for den Læjer, som har indgaaet Overenskomsten, saalænge Lejeren bebør det lejede. Dog kan Boligretten, naar Lejen staar i Misforhold til Værdien af det lejede, nedsætte Lejen til et passende Beløb. Saadan Nedsættelse kan dog ikke ske for Tiden før Lovens Ikrafttræden, og Erstatning for saadan Læjeforhøjelse kan ikke gives. Sag om Nedsættelse af Lejen i Henhold til denne Bestemmelse kan ikke rejses, naar et Aar er gaaet efter Ikrafttrædelsen af Anordningen om Boligrettens Oprettelse. En ved frivillig Overenskomst uden Huslejenævns Godkendelse fastsat Læje er ikke bindende for Boligretten, naar denne ved nyt Løjemaals Indgaaelse i Henhold til § 13, 1. Stk., skal ansette Lejen til et rimeligt Beløb.

Kapitel III.

Fælles Boligret for flere Kommuner.

§ 35.

Boligretten kan, naar Enighed mellem de vedkommende Kommunalbestyrelser derom opnaas, oprettes som fælles for flere Kommuner.

Boligrettens Lægdommere og de eventuelle juridiske Bisiddere vil da være at udpege af vederkommende Overøvrighed — eller, hvis Kommunerne hører under flere Overøvrighedskredse, af de vedkommende Overøvrigheder i Forening — blandt Personer, som bringes i Forslag af Kommunalbestyrelserne. De nærmere Bestemmelser herom, saavel som om Udgifternes Udredelse, Gebyrernes Fordeling og de øvrige ved Kommunernes Samvirken nødvendiggjorte Bestemmelser fastsættes i Anordningen.

Kapitel IV.

Overgangsbestemmelser angaaende Huslejeregulering.

§ 36.

I Kommuner, hvor Forbud mod Læjeforhøjelser og Opsigelser er vedtaget som »kommunale Kontrolforanstaltninger« ifølge Lov Nr. 228 af 18. Maj 1923, § 22 eller § 23, jfr. Lov Nr. 163 af 4. Juni 1924, for et Tidsrum længere end til 1. Maj 1925, og hvor Boligret ikke oprettes, kan Kommunalbestyrelsen vedtage, at Undtagelse fra Forbudet mod Læjeforhøjelse skal kunne gøres af den ordinære Underret, dog kun i Tilfælde, hvor en Installation til Ejendommens almindelige Forbedring skal foretages. Begæring om Godkendelse af Læjeforhøjelse vil være at indgive til Underretten af Ejeren, senest 14 Dage efter at Krav derom er stillet til Lejeren, og, hvis der foreligger Overenskomst om Læjeforhøjelsen, senest 14 Dage efter Overenskomstens Indgaaelse.

§ 37.

Iøvrigt vedbliver i Kommuner, hvor Huslejereguleringsbestemmelser (»Kontrolforanstaltninger«) i Medfør af Lov Nr. 163 af 4. Juni 1924 er gældende, disse at bestaa, saa længe dette efter sidstnævnte Lov vilde kunne ske, med mindre der forinden oprettes Boligret.

Desuden kan Indenrigsministeren tillade en Kommunalbestyrelse at lade de i 1ste Stykke nævnte Reguleringsbestemmelser opretholde i Kommunen, udover Udløbet af den i 1ste Stykke nævnte Frist, dog længst til 31. December 1925.

Kapitel V.

Huslejeaager.

§ 38.

Saafrømt en Udlejer efter denne Lovs Ikrafttræden betingar sig eller oppebærer en Leje af Lejlighed (eller del deraf) eller Lokale eller et Vederlag for en i Forbindelse med et Lejemaal staaende Ydelse, der staar i aabenbart Misforhold til det udlejedes eller Ydelsens Værdi, kan Lejeren kræve det for meget erlagte Beløb tilbagebetalt, og er berettiget til at fortsætte Lejemaalet for den Lejebetaling m. v., som under en efter Klage af Lejeren rejst Retssag af Retten skønnes rimelig; den paagældende Lejer — hvorunder ogsaa forstaas Lejerens Enke m. v., jfr. § 14, 3die Stykke — kan i Tilfælde af saadan Nedsettelse af Lejen m. v. kun opsiges med Rettens Samtykke.

§ 39.

Saafrømt en Lejer opsiges af Udlejeren til Fraflytning, og Opsigelsen under en efter Klage af Lejeren rejst Retssag af Retten skønnes at være foranlediget ved eller at staa i Forbindelse med Forsøg fra Udlejerens Side paa at opnaa en Leje eller andet Vederlag, der staar i aabenbart Misforhold til det udlejedes eller ydedes Værdi, kan Retten forkaste Opsigelsens Gyldighed, og Lejeren har da Ret til att fortsætte Lejemaalet for den Lejesum m. v., som fastsættes af Retten, og kan kun med Rettens Samtykke opsiges. — Dersom en Lejer i Tilfælde af fornævnte Art har maattet fraflytte Lejligheden, paa hviler det Udlejeren at yde ham fuld Erstatning for alt herved forvoldt Tab.

§ 40.

Erstatning for Ophævelse af et Lejemaal kan tilkendes en Lejer, saafrømt Opsigelse af Lejeren uden Erstatning til denne, naar samtlige Omstændigheder tages i betragtning, vilde fremtræde som en vilkaarlig og overfor Lejeren ubillig Handling, saasom

1) naar Lejeren i den senere Tid har maattet anvende væsentlige Beløb paa Lejlighedens Vedligeholdelse,

2) eller naar Lejeren i det Lejede driver en Forretningsvirksomhed, og dennes Kundekreds maa antages at ville komme den af Udlejeren tilsigtede Anvendelse af Lejligheden i væsentlig Grad til gode.

Hvis Lejeren ikke er fraflyttet, kan Udlejeren ikke fordr Lejerens Fraflytning, før Erstatningen er betalt eller deponeret.

Naar i de nævnte Tilfælde Krav om Fraflytning selv mod en passende Erstatning maa anses som særlig ubilligt mod Lejeren, kan Retten forkaste Opsigelsens Gyldighed paa samme Maade som i § 39 anført.

§ 41.

I Kommuner med Boligret behandler denne Sager efter dette Kapitel.

I andre Kommuner er Retssager efter dette Kapitel gebyrfri i første Instans.

§ 42.

Bestemmelserne i dette Kapitel kommer til Andvendelse i enhver Kommune og paa alle Lejemaal, herunder Fremlejemaal, saavel om Boliger som om Forret-

ningslokaler med eller uden Beboelse, dog ikke de i § 12, 2. Stk., nævnte Leje-maal.

En Leje, som tidligere er fastsat ved et Nævns Skøn, kan ikke tilsidesættes i Henhold til dette Kapitel, med mindre Omstændighederne maate have forandret sig i væsentlig Grad.

Kapitel VI.

Lejligheders Benyttelse, Nedrivning, Overgang til andet Brug, Sammenlægning, Ledighed.

§ 43.

For Københavns Kommune gælder Reglerne i §§ 27—28.

§ 44.

Udenfor København kan i Kommuner, hvori findes Boligmangel, Kommunalbestyrelsen beslutte, at Bestemmelserne i §§ 27—28 eller nogle af disse Bestemmelser skal være gældende i Kommunen.

De Boligretten tillagte Beføjelser udøves, hvis Boligret ikke findes i Kommunen, af den ordinære Underret.

For saa vidt der i Kommuner, hvor Nedrivningsforbud hidtil ikke har været gældende, men indføres ifølge denne Lov, ved Kommunalbestyrelsens Beslutning om Anvendelse af Nedrivningsforbudet paaføres en Ejer, som har planlagt, men ikke paabegyndt Nedrivning, Tab, er Kommunalbestyrelsen pligtig at udrede Erstatning, hvis Betingelserne derfor efter Lov 18. Maj 1923 § 28, 2det Stykke er til Stede.

København og Frederiksberg Kommuner anses med Hensyn til Bestemmelsen i § 27, næstsidste Punktum som een Kommune.

§ 45.

For saa vidt herhenhørende Bestemmelser ifølge Lov 4. Juni 1924, jfr. §§ 18 og 26—33 i Lov 18. Maj 1923, ved nærværende Lovs Ikrafttræden er i Kraft i Kommunen, vedbliver de at have Gyldighed for det i Henhold til disse Love fastsatte Tidsrum.

Kapitel VII.

Tilflytning.

§ 46.

For Københavns Kommune gælder Reglerne i § 19.

§ 47.

Udenfor København kan det ved den i § 31 ommeldte Anordning om Oprettelse af Boligret fastsættes, at de i § 19 nævnte Bestemmelser angaaende Tilflytning skal være gældende for Kommunen.

Det kan ved Anordningen endvidere fastsættes, att Boligretten træder i Stedet for det i § 19, 2det Stk. nævnte Udvalg, eller at dette Udvalg skal bestaa af en Jurist som Formand samt enten 2 Ejere og 2 Lejere eller 1 Ejer og 1 Lejer; Udvalget nedsættes af Boligretten.

Med Hensyn til Tilflytningsbestemmelserne anses København og Frederiksberg for een Kommune.

§ 48.

De i den nugældende Huslejelovgivning hjemlede Bestemmelser angaaende Forbud mod Lejemaal til Tilflyttere kan af Kommunalbestyrelserne opretholdes som gældende i de respektive Kommuner, saa længe dette i Henhold til Lov 4. Juni 1924 vilde kunne ske, med mindre der forinden er truffet Bestemmelse i Medfør af § 47.

Desuden kan Indenrigsministeren tillade en Kommunalbestyrelse at lade de i 1ste Stykke nævnte Bestemmelser opretholde i Kommunen udover Udløbet af den i 1ste Stykke nævnte Frist, dog længst til 31. December 1925.

K a p i t e l V I I I .

Husvildeforsorg.

§ 49.

Forsaavidt en Kommune af Hensyn til Boligforholdene er nydt til at skaffe Bolig i en anden Kommune til Personer, der er anmeldt som husvilde til førstnævnte Kommune, kan Indenrigsministeriet bestemme, om og i hvilket Omfang disse Personer i offentligretlig Henseende vedblivende skal betragtes som havende Bopæl i førstnævnte Kommune.

§ 50.

Naar en i en Kommune bosat Familieforsørger, der ikke nyder Understøttelse af Fattigvæsenet, er bleven husvild, uanset at han ikke mangler Evne til at erlægge den paa Stedet sædvanlige Husleje paa de sammesteds almindelige Betingelser i Henseende til Forfaldstid m. m., skal Kommunalbestyrelsen i den Kommune, i hvilken han var bosat, være pligtig til at forskaffe ham og Familie det fornødne Husly mod Betaling, der ikke maa overstige den paa Stedet sædvanlige Husleje, og hvis Størrelse i Tilfælde af Meningsulighed bestemmes for Landkommuners Vedkommende af Amtmanden, for Københavns og Frederiksberg Kommuners Vedkommende af Magistraten, for andre Kommuners Vedkommende af Kommunalbestyrelsen under Rekurs til Amtmanden. I alle Tilfælde kan Amtmandens eller Magistratens Afgørelser indankes for Indenrigsministeriet.

Hvis en Familieforsørger ved Haandhævelsen af Bestemmelserne i §§ 19 og 47 angaaende Tilflytning bliver husvild, skal den Kommune, hvori han sidst har opholdt sig mindst 4 Maaneder inden Tilflytningen til den Kommune, som gør de nævnte Bestemmelser gældende, skaffe ham Husly under de i foranstaaende Stykke anførte Betingelser.

K a p i t e l I X .

Almindelige Bestemmelser.

§ 51.

Overtrædelse af nærværende Lovs Bestemmelser straffes, hvor ikke andet er fastsat i de enkelte Kapitler, med bøder indtil 20,000 Kr. eller indtil det femdobbelte af den ved Overtrædelsen opnaaede eller tilsigtede Fordel. Bøderne tilfalder Kommunens Kasse.

§ 52.

Den, som overtræder denne Lov, er pligtig at omgøre den ved Overtrædelsen skabte retsstridige Tilstand — medmindre Krav herom frafalder af den Myndig-

hed, som ifølge Loven kan dispensere fra vedkommende Bestemmelse — og derhos betale Erstatning efter almindelige Erstatningsregler. Den, som oppebærer højere Leje end hjemlet ved Loven, er pligtig at tilbagebetale det for meget oppebaarne.

§ 53.

I enhver Kommune med Boligret aflægges Kommunalbestyrelsen til Indenrigsministeriet aarlig Beretning om Boligforholdene i Kommunen.

§ 54.

Kommunalbestyrelserne er berettigede til for at tilvejebringe statistik Materiale angaaende Boligforholdene at paalægge Husejerne at indberette, naar Lejemaal opsiges eller anden Ophørsgrund indtræder, med Angivelse af Lejlighedens eller Lokalets Art og Størrelse samt Tidspunktet, fra hvilket det bliver ledigt; paa samme Maade skal Anmeldelse ske, naar Lejemaal indgaas. Kommunalbestyrelserne kan endvidere paalægge Lejere, hvis Lejemaal ophører, at indberette, om og i bekræftende Fald i hvilken Kommune de har indgaaet Lejemaal om en ny Lejlighed, ligesom det kan paalægges Personer, der indgaar Lejemaal om Huslejlighed i vedkommende Kommune, at give Oplysning og Indberetning om deres senest forudgaaende Lejemaal. Indberetningerne skal ske inden 14 Dage efter, at Opsigelse (Udlejning) har fundet Sted, medmindre vedkommende Kommunalbestyrelse fastsætter en anden Frist; Formen for Indberetningerne fastsættes af Kommunalbestyrelsen.

Paa Forlangende skal en Ejer tillige, saa vidt muligt, oplyse, hvilke Udlændinge der har Bopæl i Ejendommen, forsaavidt disse er kommet her til Landet efter den 1. August 1914.

§ 55.

De Beføjelser, som i Kobenhavn ved nærværende Lov er tillagt Magistraten, tilkommer i Kommuner, i hvilke ingen særlig Magistrat findes, Kommunalbestyrelsen.

§ 56.

Loven træder i Kraft den 1. April 1925.

Den udløber den 1. Maj 1931, bortset fra Bestemmelserne i Kapitel V om Lejeaager.

Bygninger, der i et Aar har været ejet af en fremmed Stat og anvendt helt eller delvis til Gesandtskabshotel, kan med Indenrigsministeriets Samtykke undtages fra Bestemmelserne i nærværende Lov.

For Færøerne kan der ved kgl. Anordning indføres saadanne Lempelser i nærværende Lovs Bestemmelser, som de særlige Forhold matte gøre ønskelige.

Samtidig med nærværende Lovs Ikrafttræden bortfalder Lov Nr. 163 af 4. Juni 1924, jfr Nr. 228 af 18. Maj 1923, for saa vidt ikke disse Loves Bestemmelser er opretholdt ved nærværende Lov.

Bemærkninger til foranstaande Lovforslag.

Under 7. Juli 1924 nedsatte Indenrigsministeriet et Udvalg paa 4 Medlemmer til at tilvejebringe en Oversigt over Boligforholdene her i Landet og udarbejde Forslag til Løsning av Boligspørgsmaalet. Dette Udvalg har under 9. December 1924 afgivet sin første Betænkning, der omfatter Løsningen af den første Del af Opgaven (Oversigten over Boligforholdenes nuværende Stilling her i Landet) samt Forslag til Lov om regulerende Foranstaltninger i Kommuner med Boligmangel, medens den øvrige Del af Opgaven (Støtte til Fremme af Byggeriet) er udskudt til en senere Betænkning. Udvalget henviser till Begrundelse heraf til en den 1. December 1924 fra Københavns Kommunalbestyrelse enstemmigt fremkommen Anmodning til Indenrigsministeriet om, at et af Kommunalbestyrelsen vedtaget Forslag til Lov om Oprettelse af en Boligret for Københavns Kommune maa blive søgt godkendt af Lovgivningsmagten snarest muligt. For at dette Forslag ufortøvet kan blive forelagt Lovgivningsmagten, har Udvalget gjort det til Genstand for en forlods Behandling og i Tilslutning hertil udarbejdet Forslag til regulerende Bestemmelser udenfor København, hvorhos Udvalget i sin fornævnte Betænkning har samarbejdet disse Forslag til »Forslag til Lov om Boligforholdene«. Af Betænkningen vil det ses, at Udvalget har søgt Forhandling bl. a. med Grundejernes Organisationer, men disses Repræsentanter har afvist Forhandling.

Da Ministeriet kan tiltræde Udvalgets Forslag til Løsning af dette Spørgsmaal, har man udarbejdet nærværende Forslag, der er i Overensstemmelse med Udvalgets Forslag, og man kan derfor med Hensyn til Bestemmelsernes nærmere Indhold og Begrundelse henvise til Betænkning I fra det under 7. Juli 1924 nedsatte Boligudvalg, hvilken Betænkning er aftrykt som Bilag til nærværende Lovforslag.

Man har foranlediget, at Eksemplarer af Betænkningen fra det af Københavns Kommunalbestyrelse nedsatte Fællesudvalg angaaende Boligspørgsmaalet omdeles til Riksdagens Medlemmer.