

BETÆNKNING II

vedrørende

foranstaltninger til hindring af udnyttelse
af boligmangelen

Afgivet af det ved
justitsministeriets skrivelse af 18. november 1965
nedsatte udvalg



Betænkning nr. 432

1966

STATENS TRYKNINGSKONTOR

Ju 00-76

INDHOLD .

	Side
I. Indledning	5
II. Kortfattet beskrivelse af boligmyndighedernes sagsbehandling	7
1. Huslejenævn	7
2. Boliganvisningsudvalg	10
III. Politiets behandling af sager om strafbar udnyttelse af boligmangelen	12
1. Det ekstraordinære undersøgelseskammer ved Københavns politi	12
2. Københavns politis behandling af straffesager, der alene angår overtrædelse af lejeloven	13
3. Sommerhusbebyggelsen på Vest-A.mager	15
IV. Samarbejdet mellem politiet og boligmyndighederne	17
V. Udvalgets overvejelser vedrørende boligmyndighedernes sagsbehandling m.v.	18
1. Koordinering af sagsbehandlingen i de københavnske huslejenævn	ig
2. Samarbejde mellem boliganvisningsudvalg og folke-register	23
3. Effektivere kontrol med udlejning af enkeltværelser	24
4. Fastsættelse af lejens størrelse, medens straffesag verserer	27

I. Indledning.

Vedrørende udvalgets nedsættelse og tidligere virksomhed henvises til udvalgets betænkning I (nr.409), afgivet i februar 1966.

Udvalget har holdt sig orienteret om arbejdet i det efter udvalgets indstilling i januar 1966 etablerede ekstraordinære undersøgelseskammer under Københavns politis 5. politiinspektorat til behandling af sager vedrørende strafbar spekulation og udnyttelse, særlig på boligområdet. Henvendelser til udvalget angående formodede overtrædelser af lejeloven eller anden strafbar udnyttelse af boligmangelen er videresendt til det ekstraordinære undersøgelseskammer eller til anden rette politimyndighed.

De af udvalget i betænkning I stillede forslag til ændringer i lejeloven, særlig i dennes straffebestemmelser, er indarbejdet i de af boligministeren den 12. maj 1966 i folketinget fremsatte forslag til lov om leje og til lov om midlertidig regulering af boligforholdene .

Den her foreliggende betænkning redegør for udvalgets afsluttende overvejelser, særlig vedrørende spørgsmålet om mulighederne og behovet for en effektivisering af boligmyndighedernes behandling af sager om strafbar udnyttelse af boligmangelen og med hensyn til spørgsmålet, om der er behov for en bedre koordinering af samarbejdet mellem politiet og boligmyndighederne.

Til brug for udvalgets arbejde med disse spørgsmål har udvalget indhentet oplysninger fra huslejenævn og boliganvisningsudvalg

i Storkøbenhavn. Endvidere har udvalget haft en drøftelse med repræsentanter for De samvirkende Lejerforeninger vedrørende det nedenfor side 27 behandlede spørgsmål.

København i august 1966.

A. Kyhl Christensen

Hervert Grell

Axel G. Poulsen

Frank Poulsen
formand

P. A. Tvede

/Dalgas Rasmussen
sekretær

II. Kortfattet beskrivelse af boligmyndighedernes sagsbehandling.

1. Huslejenævn.

Reglerne om huslejenævnenes sammensætning og kompetence samt om fremgangsmåden ved nævnenes behandling af sager findes i lejelovens kap. XVII. og i boligministeriets cirkulære nr. 135 af 29. juni 1965 punkt 35-40.

Huslejenævn findes i de fleste større kommuner og i mange mindre kommuner i omegnen af hovedstaden og de større provinsbyer. Hvis folketallet i en kommune ved folketællingen i 1960 oversteg 30.000 indbyggere, skal der findes et huslejenævn i kommunen. Hvis folketallet ved den senest afholdte folketælling overstiger 30.000, kan der efter kommunalbestyrelsens bestemmelse nedsættes flere nævn. Der findes for tiden 10 huslejenævn i Københavns kommune og 3 huslejenævn i Frederiksberg kommune.

Et huslejenævn består af 3 medlemmer. formanden, der skal have bestået juridisk embedseksamen, beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen.

Størrelsen af det personale, der er til rådighed ved behandlingen af huslejenævnets sager, varierer stærkt fra kommune til kommune. I en del - navnlig mindre - kommuner behandles sagerne af formanden og nævnsmedlemmerne selv med bistand, især af kontormæssig art, fra kommunens personale. I større kommuner, således i kommunerne i hovedstadsområdet, er der knyttet en eller flere faste sekretærer til huslejenævnet. I Frederiksberg kommune er der ved hvert af de tre huslejenævn ansat en juridisk uddannet sekretær. På nævnenes fælleskontor er endvidere ansat en jurist samt 6 heltidsbeskæftigede og 4 deltidsbeskæftigede kontorister. ændelig er der 2-3 bygningskyndige medarbejdere til nævnenes rådighed. I Københavns

kommune er der ved hvert af de 10 huslejenævn ansat en sekretær med juridisk eller statsvidenskabelig uddannelse. Ved fælleskontoret for de københavnske nævn er ansat en kontorchef, 2 halvdagsbeskæftigede jurister samt 2-3 juridiske studerende. Endvidere ydes der bistand fra stadsarkitektens direktorat og fra kommunens rådgivende ingeniørkontor.

Ved lejeloven er en række opgaver henlagt til huslejenævnene. Blandt opgaverne, der er anført i punkt 37 i cirkulæret af 29. juni 1965, kan følgenie fremhæves:

Kontrol Tied lejen ved genudlejning og under lejemålets beståen, jfr. lovens §§ 109 og 110.

Godkendelse af lejeforhøjelser i tilfælde af forbedringer, jfr. lovens § 112.

Afgørelse af tvistigheder om udlejerens og lejerens vedligeholdelsespligt, jfr. lovens §§ 23, 24, 67, 115 og 116.

Ifølge de for udvalget foreliggende oplysninger påtager huslejenævnene sig udover de dem ved loven tillagte opgaver i et vist omfang at yde udlejere og lejere bistand ved rådgivning om spørgsmål, der har tilknytning til nævnenes arbejdsopgaver, selv om afgørelsen af de pågældende spørgsmål henhører under domstolene. Denne rådgivende virksomhed har formentlig en ikke uvæsentlig betydning for imødegåelse af ulovlige forhold.

Udvalget har indhentet en række oplysninger om huslejenævnenes sagsbehandling i København, Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Hvidovre, Rødovre, Gladsaxe og Tårnby kommuner. Oplysningerne i det følgende hidrører fra det herved tilvejebragte materiale.

Der blev i 1963 i København behandlet 13.223 sager. På Frederiksberg var det tilsvarende antal i 1963/64 2.752 sager og i 1964/65 2.471 sager. For de øvrige kommuner varierer det årlige sagsantal mellem 200 og 1.000.

Af de behandlede sager vedrørte ca. 62% kontrol med lejen ved genudlejning og under lejemålets beståen, jfr. lejelovens § 109 og § 110. Ca. 15% vedrørte godkendelse af lejeforhøjelser i tilfælde af forbedringer, jfr. lovens § 112.

Langt de fleste sager rejses af udlejere. I nogle tilfælde indledes sager ved klager fra lejere. Kun enkelte sager rejses af nævnene på eget initiativ, eventuelt på grundlag af oplysninger fra andre kommunale myndigheder.

Af de fra huslejenævnene modtagne oplysninger fremgår, at nævnene udover de i andragendet eller kls.gen indeholdte oplysninger i vidt omfang selv indhenter oplysninger fra udlejer og lejer, fra bygningsmyndighederne, folkeregisteret og boliganvisningsudvalget og fra kommunens arkiver. Endvidere indhentes i visse tilfælde oplysninger fra skattemyndighederne. Nævnene foretager en nøje kritisk gennemgang af det foreliggende materiale, eventuelt i samarbejde med kommunens tekniske kontorer. Særlig grundig kontrol og efterprøvelse af udlejers oplysninger foretages altid i tilfælde, hvor det er nævnet bekendt, at udlejeren tidligere har overtrådt lejelovgivningen.

Mundtlig forhandling mellem parterne for huslejenævnet finder kun sted i få tilfælde. Derimod tilsiges parterne normalt til besigtigelser.

Der finder i et vist omfang samarbejde sted mellem huslejenævne og andre, navnlig kommunale myndigheder, f.eks. boliganvisningsudvalg, skattevæsen og folkeregister, idet disse myndigheder gensidigt underretter hinanden om forhold, som må antages at have betydning for de pågældende. Omfanget af denne udveksling af oplysninger synes dog at være meget varierende fra kommune til kommune.

Samtlige huslejenævn i hovedstadsområdet er efter de til udvalget givne oplysninger meget tilbageholdende med indgivelse af politianmeldelse om strafbare overtrædelser af lejeloven. Som alt overvejen-

de regel anmeldes formelle overtrædelser ikke, og reelle overtrædelser anmeldes kun i grovere eller gentagne tilfælde. Nævnene har i forbindelse med oplysningerne herom givet udtryk for, at antallet af formelle overtrædelser, der i ikke ringe omfang må antages at skyldes ukendskab til lejelovgivningens regler, er betydeligt, hvorimod antallet af reelle overtrædelser efter nævnenes skøn er relativt beskedent.

2. Boliganvisningsudvalg.

Reglerne om boliganvisningsudvalgenes sammensætning og kompetence samt om fremgangsmåden ved udvalgenes behandling af sager findes i lejelovens kap. XXI og i boligministeriets cirkulære nr. 135 af 29. juni 1965 punkt 64-72.

Boliganvisningsudvalg findes især i kommunerne i hovedstadsområdet og i og omkring en del større provinsbyer. Der findes kun 1 boliganvisningsudvalg for hver kommune.

3t boliganvisningsudvalg består af 4 af kommunalbestyrelsen valgte medlemmer, hvoraf 2 vælges efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen.

Størrelsen af det personale, der er til rådighed ved behandlingen af boliganvisningsudvalgets sager, varierer fra kommune til kommune. I Nøbenhavn varetages sagsbehandlingen af en heldags- og 4 deltidsbeskæftigede jurister. Herudover beskæftiges i udvalgets sekretariat et antal kontorfunktionærer. I Frederiksberg kommune råder udvalgets sekretariat over en kontorchef (udvalgets sekretær) og en overassistent, der dog begge også har andet sagsområde. Endvidere har sekretariatet en heldags- og 2 deltidsbeskæftigede medarbejdere. I de øvrige større kommuner i hovedstadsområdet er der til rådighed for udvalget normalt en sekretær og en eller flere kontorfunktionærer. Ofte er personalet dog også beskæftiget med andre sager end boligan-

visningsudvalgets. I nogle kommuner har huslejenævn og boliganvisningsudvalg fælles sekretariat.

Boliganvisningsudvalgenes opgaver er især at modtage og føre kontrol med anmeldelser om ledige lejligheder, at træffe afgørelse om, hvorvidt de af udlejerne foreslåede lejere kan godkendes, og eventuelt at anvise lejlighedssøgende, når lejligheder er ledige. Endvidere godkender udvalgene bytning af lejligheder, ligesom udvalgene i vidt omfang får sager til udtalelse om nedlæggelse og sammenlægning af beboelseslejligheder.

Udvalget har indhentet en række oplysninger om boliganvisningsudvalgenes sagsbehandling i København, Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Hvidovre, Rødovre, Gladsaxe og Tårnby kommuner. Oplysningerne i det følgende hidrører fra det herved tilvejebragte materiale.

I Københavns kommune er antallet af anmeldte ledige lejligheder ca. 18.000 årligt. I de øvrige større kommuner i Københavns omegn varierer antallet mellem 500 og 2.500.

Det overvejende antal sager rejses på grundlag af anmeldelser fra udlejere om ledige lejligheder. I et vist - i kommunerne noget varierende - omfang føres der kontrol med, om ledige lejligheder anmeldes, især ved samarbejde med folkeregisteret, men undertiden også på grundlag af oplysninger fra skifteretten om dødsfald, fra kommunernes folkepensionskontorer om tildeling af pladser i pensionistboliger, alderdoms- og sygehjem til indehavere af selvstændige lejligheder, fra kommunernes tekniske kontorer om ophør af el- og gasforbrug, fra skattevæsenet og fra naboer eller bekendte til fraflyttede lejere.

Boliganvisningsudvalgenes sagsbehandling er i det væsentligste baseret på oplysninger fra udlejerne, der f.eks. i København skal udfylde en særlig anmeldelsesblanket, fra lejerne eller fra de lejlighedssøgende. Disse oplysninger vil ofte være dokumenteret ved

f.eks. lejekontrakter og graviditetsattester. I et vist omfang føres der kontrol med de modtagne oplysninger ved henvendelse til andre offentlige myndigheder, f.eks. til folkeregisteret om en husstands sammensætning, til bygningsmyndighederne om en lejligheds størrelse og til skattevæsenet vedrørende godkendelser i henhold til lejelovens § 138. Omfanget af kontrollen synes dog at variere meget fra kommune til kommune, men skærpes efter det oplyste generelt, når det er kendt, at udlejeren tidligere har overtrådt lejelovgivningen.

Med hensyn til boliganvisningsudvalgenes samarbejde med andre myndigheder i form af udveksling af oplysninger og praksis med hensyn til indgivelse af politianmeldelser gælder stort set det samme som med hensyn til huslejenævnene, jfr. herom ovenfor side 9 •

III. Politiets behandling af sager om strafbar udnyttelse af boligmangelen.

1. Det ekstraordinære undersøgelseskammer ved Københavns politi.

Som omtalt i udvalgets betænkning I, side 10, oprettedes efter udvalgets indstilling fra den 15. januar 1966 et ekstraordinært undersøgelseskammer under Københavns politis 5. politiinspektorat med det formål at foretage en yderligere samlet bearbejdelse af de afsluttede, verserende og eventuelt nye sager af mere omfattende art vedrørende strafbar spekulation og udnyttelse, særlig på boligområdet.

Det ekstraordinære undersøgelseskammer har i den forløbne tid blandt andet foretaget registrering af samtlige handler i årene 1963 til 1965 vedrørende udlejningsejendomme med mere end to lejligheder i Københavns og Frederiksberg kommuner. Heraf har boligkammeret med bistand af to tjenestemænd fra statens ligningsdirektorat nærmere undersøgt de ejendomshandler, hvor særlige forhold har foreligget,

f.eks. hvor samme ejendom er solgt flere gange hurtigt efter hinanden, hvor køber eller sælger tidligere har været inddraget i politimæssige undersøgelser vedrørende strafbare forhold på boligområdet, eller hvor omstændigheder ved selve handelen, såsom en meget lille udbetaling, har været påfaldende. Ved en række af disse ejendomshandlere er der ydet finansiel bistand af en ret snæver kreds af långivere. Undersøgelseskammeret har endnu ikke afsluttet undersøgelserne af disse ejendomshandlere, og det kan på nuværende tidspunkt ikke siges, om der vil blive rejst sigtelse imod nogen for strafbart forhold, ligesom det heller ikke er muligt at have nogen mening om, hvorvidt det tilvejebragte materiale vil vise, at der er behov for lovændringer, herunder særligt ændringer af straffeloven, med det formål at forbedre politiets muligheder for at skride ind over for urimelig spekulation og udnyttelse.

Undersøgelseskammeret har iøvrigt behandlet en række konkrete sager om kriminel spekulation og udnyttelse på boligområdet. Antallet af anmeldelser til kammeret har dog været lille - ikke mindst på baggrund af den betydelige offentlige omtale, der er blevet kammeret til del.

2. Københavns politis behandling af straffesager, der alene angår overtrædelse af lejeloven.

Udvalget har foretaget en gennemgang af et antal tilfældigt udvalgte sager, der er behandlet ved Københavns politi, og som alene har angået overtrædelse af lejeloven, for at undersøge, om der sker overflødige forsinkelser af sagerne. Udvalgets gennemgang, der har vedrørt sager, i hvilke undersøgelse er indledt i 1. halvår af 1964, har vist, at der ofte hengår forholdsvis lang tid (6-8 måneder, i enkelte tilfælde 1 år eller mere) mellem politiets modtagelse af en anmeldelse og sagens endelige afslutning ved dom eller beslutning om

henløgelse. Den anvendte tid er benyttet først til foretagelse af nødvendige undersøgelser ved 4. politiinspektorat, ofte suppleret med afhøringer i fremmede politikredse. Derefter er mange sager sendt til udtalelse hos huslejenævn, boliganvisningsudvalg eller kommunalbestyrelser. Den hertil medgåede tid er stærkt varierende, fra en måned og opefter. Skal der rejses tiltale, afgives sagen til 7. politiinspektorat (kontoret for politisager) til udfærdigelse af anklageskrift. Der er i de fleste af de af udvalget gennemgåede sager gået 1-2 måneder mellem afgivelsen til 7. politiinspektorat og tiltalerejsning. Efter at anklageskriftet er udfærdiget, er der gået fra 1 til 4 måneder, inden sagernes behandling i retten er afsluttet.

Den foretagne stikprøvevise gennemgang af Københavns politisager viser, at der i det store og hele ikke sker urimelige forsinkelser under sagernes behandling. Det må herved tages i betragtning, at mange af sagerne, særlig om ulovlige lejeforhøjelser i boligkomplekser, er af indviklet karakter, og at omfattende undersøgelser kan være påkrævet, inden der foreligger et tilstrækkeligt grundlag for afgørelse af tiltalespørgsmålet. Udvalget finder dog grund til at pege på, at den tid, der er medgået til at udfærdige anklageskrift i kontoret for politisager, synes at have været væsentlig længere end påkrævet. Dette forhold står i forbindelse med mangelen på juridisk arbejdskraft i politiet. Fra 1. januar 1966 er der imidlertid indført en nyordning, hvorefter den politifuldmægtig, der behandler lejesager i 4. politiinspektorat, tillige for 7. politiinspektorat udfærdiger anklageskrift og giver møde i retten som anklager i disse sager. Herved undgås, at sagerne sinkes ved, at nyt personale skal sætte sig ind i dem i kontoret for politisager. Det er oplyst for udvalget, at nyordningen allerede har bevirket en betydelig nedsættelse af ekspeditionstiden på dette stadium af sagsbehandlingen.

Udvalget har overvejet, om en hurtigere sagsbehandling vil kunne

opnås ved i videre udstrækning at anvende kontorpersonale til foretagelse af arbejde, der hidtil har været udført af politipersonale, således at dette kan frigøres til udførelse af egentlige politiopgaver.

Det er udvalgets opfattelse, at mangelen på politipersonale i et vist omfang kan medføre forsinkelse af sagernes behandling, navnlig i situationer, hvor det på grund af arbejdet med opklaringen af større, alvorlige forbrydelser er nødvendigt at foretage flytninger af politipersonalet. Da det må anses for sandsynligt, at kontorpersonale i et vist omfang og under fornøden instruktion vil kunne overtage arbejde, der nu udføres af polititjenestemænd, vil en sådan ændret arbejdsfordeling formentlig kunne medvirke til, at sagernes behandling vil kunne fremskyndes.

Under hensyn til at spørgsmålet om eventuel anvendelse af kontorpersonale til arbejde, der hidtil har været udført af polititjenestemænd, ikke er særegent for sager om overtrædelse af lejeloven, har udvalget fundet det rettest alene at henlede opmærksomheden på den foreliggende mulighed.

3. Sommerhusbebyggelsen på Vest-Amager.

Blandt andet som følge af uafsluttede overvejelser om Københavns lufthavns fremtidige placering henligger betydelige arealer på Vest-Amager, navnlig i Tårnby kommune, med sommerhusbebyggelse, der ikke må beboes i vinterhalvåret. De pågældende arealer er ikke overført til inderzone og må derfor ikke bebygges med helårshuse.

På grund af boligmangelen benyttes sommerhusene imidlertid i vid udstrækning til helårsbeboelse enten af ejerne eller af lejere. Beboelsen er ofte i strid med bygnings-, brand- og sundhedsforskrifter. Da beboerne selv hyppigt ikke på anden måde har kunnet skaffe sig tag over hovedet, og da det offentlige ofte heller ikke har kun-

net skaffe de pågældende en anden bolig, har det imidlertid hidtil været vanskeligt fra myndighedernes side at skride effektivt ind mod disse overtrædelser. Det er sandsynligt, at der ved benyttelsen af boliger af denne art tillige sker overtrædelser af lejeloven, navnlig ved udlejning - eventuelt maskeret som en købeaftale - mod urimelig høj leje.

Det er udvalget bekendt, at der gennem længere tid af politiet har været foretaget undersøgelser vedrørende forholdene i dette område, og at tiltalerejsning for overtrædelse af lejeloven og eventuelt andre bestemmelser er nært forestående i et antal sager.

Den økonomiske udnyttelse af sommerhusbebyggelsen i forbindelse med bolig mangelen giver sig også udslag i, at sommerhusene undertiden bliver solgt til boligsøgende for en meget høj købesum, men med en lille udbetaling. Når der ved sådanne handler er tale om egentligt salg, er lejelovens beskyttelsesregler uanvendelige. Der er da tale om forhold, hvor den frie prisdannelse kun er begrænset af ågerbestemmelsen i straffelovens § 282. Denne bestemmelse er hidtil i praksis anvendt overmåde sjældent, men hvor en persons eller families bolignød er udnyttet groft ved salg af en dårlig bolig for en urimeligt høj pris, vil bestemmelsen efter udvalgets opfattelse være anvendelig. Dette kan bl.a. være tilfældet, hvor den pågældende sælger flere gange har solgt samme ejendom til boligsøgende, der ikke har været i stand til at opfylde handelen, når sælgeren derefter har taget ejendommen tilbage og har beholdt udbetalingen og de erlagte afdrag. Den verserende politiundersøgelse af forholdene omkring sommerhusbebyggelsen på Vest-Amager vil muligvis kunne belyse, om den gældende lovgivning giver tilstrækkelig mulighed for strafferetlig indskriden over for den nævnte økonomiske udnyttelse.

IV. Samarbejdet mellem politiet og boligmyndighederne.

Sfter sagens natur er det påkrævet, at der består et snævert samarbejde mellem politiet og boligmyndighederne ved behandlingen af sager om overtrædelse af lejelovgivningen. Det er således nødvendigt for boligmyndighederne i ikke ringe omfang at søge politiets bistand til at opnå klarhed over, om overtrædelser foreligger, ligesom politiet hyppigt ikke uden boligmyndighedernes, i særdeleshed huslejenævnenes, bistand er i stand til at skaffe tilstrækkelige oplysninger til afklaring af dette spørgsmål.

Uden for Københavns kommunes område er antallet af sager om overtrædelse af lejeloven, som behandles af politiet, forholdsvis beskedent. Samarbejdet mellem politiet og boligmyndighederne giver derfor i almindelighed her ikke anledning til større problemer.

For Københavns kommunes vedkommende er sagsantallet derimod betydeligt, og et fast samarbejde mellem politiet og boligmyndighederne er derfor påkrævet. Udvalget har foretaget en gennemgang af et antal tilfældigt udvalgte sager fra Københavns politi om overtrædelse af lejeloven, hvor der ikke samtidig har foreligget overtrædelse af straffeloven. I ca. halvdelen af disse sager var den politimæssige undersøgelse indledt på foranledning af en henvendelse fra boligmyndighederne, fortrinsvis boliganvisningsudvalget eller et af de københavnske huslejenævn. I ca. 60% af sagerne havde politiet indhentet udtalelser fra boligmyndighederne - ofte flere gange - under eller efter den politimæssige efterforskning. Den tid, der medgik til disse høringer, var stærkt varierende - fra 1 til ca. 6 måneder.

For så vidt angår politiets samarbejde med Københavns kommunes boliganvisningsudvalg bemærkes, at sagerne oftest vedrører forholdsvis ensartede og enkle forhold, og at der ret let kan skaffes tilstrækkelige oplysninger om de relevante faktiske omstændigheder - f.eks. en families eller en lejligheds størrelse eller en persons

bopæl. Det er udvalgets opfattelse, at Københavns politis samarbejde med boliganvisningsudvalget ikke kan gøres væsentlig enklere eller smidigere.

Københavns politis saraarbejde med de københavnske huslejenævn vanskeliggøres i nogen grad allerede derved, at Københavns kommune er inddelt i lo distrikter med hvert sit selvstændige huslejenævn, jfr. nedenfor side 19. Endvidere er de sager, hvori huslejenævnene retter henvendelse til politiet, eller i hvilke politiet indhenter udtalelser fra huslejenævnene, ofte af særdeles kompliceret art, hvorfor omfattende undersøgelser kan være påkrævet, inden der kan tages stilling til, om strafbart forhold foreligger, og om sagen herefter skal fremmes til tiltale.

Selv om samarbejdet mellem Københavns politi og huslejenævnene efter de for udvalget foreliggende oplysninger i det væsentlige har været tilfredsstillende, anser udvalget det dog for ønskeligt, at samarbejdet yderligere smidiggøres, i særdeleshed med henblik på at opnå hurtigere ekspedition af sagerne. Med dette formål for øje har udvalget foranlediget, at der er optaget forhandlinger direkte mellem Københavns politis 4. inspektorat og fælleskontoret for de københavnske huslejenævn. Der er herved allerede tilvejebragt en vis forenkling af samarbejdsformen, blandt andet således, at de af politiet indsamlede oplysninger til brug for huslejenævnene i en del sager opstilles i særlig skematisk form, og det må antages, at yderligere forbedringer opnås under de fortsatte forhandlinger.

V. Udvalgets overvejelser vedrørende boligmyndighedernes sagsbehandling m.v.

Boligmyndighedernes almindelige sagsbehandling, således som den er beskrevet ovenfor i afsnit II, giver alene udvalget anledning til følgende bemærkninger:

Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at boligmyndighederne i et vist, i kommunerne noget varierende, omfang samarbejder med andre myndigheder med henblik på at kontrollere lejelovens overholdelse og at søge tilvejebragt det sikrest mulige grundlag for de afgørelser, der træffes. Det må efter udvalgets opfattelse anses for meget ønskeligt, at samarbejdet i de kommuner, hvor samarbejdet nu er af mere tilfældig eller begrænset karakter, udbygges i det omfang, det er praktisk muligt og hensigtsmæssigt. Der henvises iøvrigt vedrørende herhenhørende spørgsmål til punkt 2 og 3 nedenfor.

Af det ovenfor i afsnit II anførte fremgår endvidere, at boligmyndighederne er meget tilbøjelige med indgivelse af politianmeldelser om strafbare overtrædelser af lejeloven. Det er vel klart, at boligmyndighederne må udøve et vist skøn over, om en begået overtrædelse af lejeloven er af en sådan karakter og grovhed, at anmeldelse bør ske, men som udvalget allerede gav udtryk for i betænkning I, side 8, kan det ikke afvises, at politiet, såfremt det af boligmyndighederne blev gjort bekendt med flere af disse sager, undertiden ville være i stand til at afsløre udlejere, der på grov måde - og navnlig gang på gang - udnytter boligknapheden til at skaffe sig ulovlige fordele. Det må herved, som ligeledes anført i betænkning I, erindres, at politiet på dette område kun i begrænset omfang har mulighed for på eget initiativ at opdage strafbare forhold og indlede undersøgelse heraf, og at det derfor er af afgørende betydning for politiets muligheder for at træde i funktion, at anmeldelse indgives af den forurettede eller af andre, herunder navnlig boligmyndigheder, som får kendskab til forholdet.

Udvalget har i øvrigt nærmere overvejet nedenstående spørgsmål:

1. Koordinering af sagsbehandlingen i de københavnske huslejenævn.

Ifølge lejelovens § 101 nedsættes i hver kommune, hvor reglerne

i lejelovens kap.XVIII om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser m.v. finder anvendelse, et huslejenævn. I kommuner, hvis indbyggertal ved den senest afholdte folketælling overstiger 30.000, kan der efter kommunalbestyrelsens bestemmelse nedsættes flere nævn. Afgrænsningen af de enkelte nævns stedlige område inden for kommunen fastsættes af kommunalbestyrelsen (i København magistraten).

I kommuner, hvor der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det i henhold til lejelovens § 102, stk.2, nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinier.

I Københavns kommune findes 10 huslejenævn, der hver behandler sager vedrørende ejendomme i et bestemt lokalt distrikt af kommunen. Nævnene har et fælles ekspeditionskontor; men forberedelsen af sagerne og tilvejebringelsen af de fornødne oplysninger inden forelæggelsen til afgørelse i vedkommende nævn foretages af det enkelte nævns sekretær, og der består ikke til stadighed kontakt mellem nævnene bl.a. med henblik på koordinering af sager vedrørende samme personer m.m.

Udvalget har over for Københavns magistrat rejst spørgsmål om hensigtsmæssigheden af en koordinering af sagsbehandlingen i de københavnske huslejenævn ved etablering af et egentligt sagsforberedende sekretariat, som er i besiddelse af oplysninger om samtlige københavnske udlejningsejendomme og deres ejere. Udvalget har herved henvist til, at det for andre myndigheder - herunder navnlig politiet - der skal rette henvendelse til nævnene om konkrete sager, ville være af væsentlig værdi, såfremt der fandtes et sådant sekretariat, der forberedte alle sager og indsamlede de fornødne oplysninger inden forelæggelsen til afgørelse i de enkelte nævn. Også med henblik på at skaffe oplysninger om, hvorvidt der af bestemte personer eller selskaber gang på gang begås overtrædelser af lejeloven med hensyn til

ejendomme i forskellige dele af byen, ville et fælles sekretariat og i det hele et nærmere samarbejde mellem nævnene formentlig være af værdi. Udvalget har herved henvist til, at det således vel kan være, at disse overtrædelser ikke isoleret bedømt af det enkelte huslejenævn kan begrunde en politianmeldelse, men at deres samlede antal gør det sandsynligt, at der foreligger en bevidst og ulovlig udnyttelse af bolig mangelen, der bør bremses også med strafferetlige sanktioner.

De københavnske huslejenævns fornænd og sekretærer har i den anledning afgivet en erklæring, der er tiltrådt af Københavns magistrat, og hvori man bl.a. har udtalt følgende:

"Det arbejde, som i udvalgets forslag tænkes henlagt til det fælles sekretariat - nemlig forberedelsen af alle sager og tilvejebringelse af de fornødne oplysninger inden forelæggelsen til afgørelse i de enkelte nævn - er praktisk taget sammenfaldende med det arbejde, som nu påhviler nævnssekretærene. Hvis en reform som den skitserede skulle gennemføres uden en urimelig og iøvrigt næppe gennemførlig udvidelse af nævnenes personale og kontorhold, måtte den derfor formentlig simpelthen gå ud på en ændring af arbejdsfordelingen mellem sekretærene, således at den enkelte sekretær ikke længere knyttes til et bestemt nævn med et bestemt distrikt af byen som referatområde.

Det ses for det første ikke, at en sådan ændring overhovedet ville bevirke, at samarbejdet med politiet i spørgsmål om udnyttelse af bolig mangelen ville blive lettere eller mere effektivt; eventuelle mangler i så henseende måtte derimod kunne afhjælpes ved udbygning af den nuværende ordning med oprettelse af særlige personregistre ("sortebog") el.lign.

På den anden side er det utvivlsomt, at en ændring af referatfordelingen som den nævnte ville være til skade for den forsvarlige

udførelse af det arbejde, som er nævnenes opgave efter lejeloven, idet det kendskab, som nævnssekretæren ved arbejdet med et lokalt afgrænset distrikt får til dette og til de enkelte ejendomme i distriktet, er af afgørende betydning for sagsbehandlingen i nævnet, både for sagernes forsvarlige oplysning og rent ekspeditionsmessigt; det er således praktisk nødvendigt, at formanden for et nævn har en bestemt sekretær at holde sig til. Hertil kommer, at sekretærerne af overpræsidenten er udpeget til stedfortrædere for de respektive nævnformænd. Også af hensyn til besvarelse af telefoniske og personlige henvendelser fra udlejere og lejere og forhandlinger med disse under sagernes forberedelse er det nødvendigt at bevare den nuværende referatfordeling, således at henvendelser kan ske til en bestemt sekretær, der har kendskab til de tidligere nævnssager vedrørende den pågældende ejendomme.

De foranstående bemærkninger forudsætter som anført, at udvalgets forslag gennemføres ved en ophævelse af den nuværende ordning af nævnssekretærernes arbejde. En ordning med bibeholdelse af de faste nævnssekretærer og derudover en forudgående sagsbehandling i et fælles sekretariat ville efter vor opfattelse ikke have nogen rimelig værdi, heller ikke for samarbejdet med andre myndigheder, og ville medføre en betydelig udvidelse af fælleskontorets kontorhold og personale. På grund af den herskende juristmangel må man iøvrigt sikkert se bort fra for tiden at skaffe den nødvendige udvidelse af kontorholdet ved antagelse af juridiske kandidater på heldagsbasis. Nævnenes sekretærer, der i gennem længere tid har været overbebyrdet med arbejde, vil ikke kunne præstere yderligere arbejdsindsats og vil således ej heller kunne gøre heldagstjeneste under fælleskontoret. De ovenfor anførte ulemper ville iøvrigt i det væsentlige gøre sig gældende også under en sådan ordning, hvortil kommer, at over-

holdelse af den i lejeloven fastsatte ekspeditionsfrist for sagernes behandling ville vanskeliggøres."

Under hensyn til de af de københavnske huslejenævn og Københavns magistrat anførte betænkeligheder ved en udvidelse af administrationen på dette område har udvalget ikke fundet tilstrækkelig grund til at stille forslag om en ændret organisatorisk ordning vedrørende de københavnske huslejenævn, men udvalget må anse det for ønskeligt, at man, i det omfang, det er praktisk muligt og overkommeligt, søger at iværksætte en vis yderligere koordinering af sagsbehandlingen, i særdeleshed med henblik på at styrke huslejenævnenes muligheder for at blive opmærksom på udlejere, der gentagne gange overtræder lejeloven. Indførelse af et fælles journalsystemt eller et personregister ("sortebog") vil eventuelt kunne tjene hertil. Man skal henstille, at Københavns magistrat og huslejenævnene fortsætter bestræbelserne i denne retning.

2. Samarbejde mellem boliganvisningsudvalg og folkeregister.

Udvalget har endvidere overvejet, om det vil være muligt at forbedre kontrollen med overholdelsen af boliganvisningsreglerne ved et nærmere samarbejde mellem folkeregister og boliganvisningsudvalg. Udvalget har i denne forbindelse indhentet udtalelser fra kommunalbestyrelserne i Københavns, Frederiksberg, 3-entofte, Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Rødovre, Hvidovre og Tårnby kommuner.

I København videregiver folkeregisteret alle tilmeldinger til boliganvisningsudvalget, der derved får mulighed for at kontrollere, om de indflyttede er godkendt til den pågældende lejlighed. I nogle af omegnskommunerne føres tilsvarende kontrol. I andre kommuner har man skønnet, at resultaterne af en sådan fuldstændig kontrol ikke står i rimeligt forhold til besværet og omkostningerne herved. Dette gælder navnlig, hvor hovedparten af lejlighederne tilhører sociale boligselskaber og lign. Det er iøvrigt kommunalbestyrelsernes opfattelse,

at overtrædelser af boliganvisningsreglerne ikke finder sted i betydeligt omfang, og at der ikke er behov for yderligere kontrolforanstaltninger.

Udvalget finder under hensyn til det oplyste ikke grundlag for at stille forslag om, at det påbydes kommunerne at indføre bestemte kontrolforanstaltninger udover de nu anvendte. Kontrollen bør i hver enkelt kommune afpasses efter behovet og efter kommunens administrative arbejdsform. Det må i denne forbindelse fremhæves, at selve opdelingen af byområder - navnlig hovedstadsområdet - i selvstændige kommuner giver vanskeligheder med gennemførelsen af en kontrol, der baseres på hver enkelt kommunes forhold. Ved flytninger mellem kommuner kan effektiv kontrol i hvert fald vanskeligt gennemføres uden betydeligt administrativt besvær, der næppe ville stå i rimeligt forhold til antallet af overtrædelser af boliganvisningsreglerne.

5. Effektivere kontrol med udlejning af enkeltværelser.

I lejelovens kapitel XX findes særlige regler om udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller del af en sådan. Det beror på kommunalbestyrelsens afgørelse, om disse regler skal være gældende i en kommune; dog kan reglerne kun bringes til anvendelse i hovedstadsområdet og i kommuner med mindst 30.000 indbyggere. Ifølge det forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som er fremsat i folketinget i maj 1966, skal reglerne være gældende i hovedstadskommunerne og i kommuner med mindst 30.000 indbyggere, medmindre kommunalbestyrelsen bestemmer det modsatte. Reglerne er for tiden gældende i Københavns kommune og i de større kommuner i Københavns omegn med undtagelse af Lyngby-Taarbæk kommune.

I de kommuner, hvor reglerne i kapitel XX gælder, er udlejning af enkeltværelser - dog ikke hotelvirksomhed og udlejning af bolig

med fuld kost, jfr. lejelovens § 1 - undergivet huslejestoppet, medmindre det pågældende værelse er en del af en lejlighed, og der af denne ikke udlejes andre enkelte værelser. Sidstnævnte begrænsning er udgået i forslaget til lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Herved undgås de vanskeligheder for kontrollen, som den nuværende begrænsning medfører, samt den urimelige forskel, som nu findes mellem lejemål vedrørende enkeltværelser, der er omfattede af reglerne, og lejemål, der ikke er det, I det omfang, udlejning af enkeltværelser er undergivet huslejestoppet, skal aftale om udleje af enkelte værelser, der ikke hidtil har været udlejet særskilt, godkendes af huslejenævnet. Derimod gælder reglerne om uopsigelighed (§ 64) og om boliganvisning (kapitel XXI) ikke for udlejning af enkelte værelser.

Da lejere af enkeltværelser således ikke har samme beskyttelse mod opsigelse fra udlejerens side som lejere af lejligheder, vil de ofte føle sig i en svag position over for udlejeren, når der forhandles om lejens størrelse, herunder om lejeforhøjelser. Den huslejenævnet ved lejelovens § 128 givne bemyndigelse til i visse tilfælde at bestemme, at opsigelse af lejemål vedrørende et enkelt værelse kun kan ske med nævnets godkendelse, giver kun lejerne en begrænset beskyttelse.

Det antal enkelte værelser, der står til rådighed til udlejning - navnlig i hovedstadsområdet - dækker ikke altid behovet. Denne knaphedssituation giver mulighed for udnyttelse af boligmangelen ved udlejning af enkelte værelser til priser, der overstiger den leje, der vil kunne godkendes i medfør af lejelovens kapitel XX. Lejerne vil - måske af uvidenhed, måske af frygt for en opsigelse - ofte ikke klage til myndighederne herover.

Denne mulighed for udnyttelse af boligmangelen ved udlejning af enkeltværelser vil være til stede, så længe der om sådan udlejning

gælder huslejestop, men intet forbud mod opsigelse fra udlejerens side. På den anden side ville et opsigelsesforbud utvivlsomt formindske udbudet af enkeltværelser betydeligt og derved vanskeliggøre de boligsøgendes forhold, jfr. at det i 1943 indførte opsigelsesforbud for enkeltværelser blev ophævet ved lov nr. 249 af 31. maj 1947 med den begrundelse, at bestemmelsen kunne hæmme udbudet af enkeltværelser (Rigsdagstidende 1946/47, tillæg A, sp. 4297).

Udvalget har overvejet, hvilke foranstaltninger der kan træffes for at formindske mulighederne for udnyttelse af boligmangelen ved udlejning af enkeltværelser. Udvalget har i denne forbindelse spurgt kommunalbestyrelserne i Københavns kommune og i andre større kommuner i hovedstadsområdet, om der fra kommunens eller huslejenævnets side føres kontrol med, at udlejning af enkeltværelser ikke finder sted i strid med lejelovens kapitel XX. Udvalget har endvidere spurgt, om en sådan kontrol eventuelt ville kunne føres ved hjælp af folkeregisteret, således at dette giver underretning til huslejenævnet om ejendomme eller villaer, hvor to eller flere værelser synes at være udlejet enkeltvis, således at huslejenævnet får lejlighed til at undersøge, om lejeaftalerne er godkendt, eller om der foreligger andre ulovligheder.

Det fremgår af kommunalbestyrelsernes besvarelser, at en vis, men ikke udtømmende, kontrol med udlejning af enkeltværelser ved samarbejde mellem folkeregister og huslejenævn finder sted i Københavns kommune og i nogle omegnskommuner, medens der i andre omegnskommuner ingen kontrol finder sted. Kommunalbestyrelserne mener ikke, at en helt effektiv kontrol med udlejning af enkeltværelser ved indberetninger fra folkeregister til huslejenævn om alle personer, der må antages at bo i særskilt udlejede enkeltværelser, er mulig uden en væsentlig og bekostelig udvidelse af administrationen.

Udvalget finder under hensyn hertil ikke tilstrækkeligt grundlag

for at stille forslag om indførelse af regler, der påbyder de kommunale myndigheder at føre en sådan kontrol. Under hensyn til, at udlejning af enkeltværelser finder sted i meget betydeligt omfang, og at lejefastsættelsen i disse lejemål derfor har væsentlig betydning for et stort antal personer, skal udvalget imidlertid henstille, at kommunerne i og omkring større bysamfund - navnlig i hovedstadsområdet - i det omfang, det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, gennemfører et samarbejde mellem folkeregister og huslejenævn med henblik på at føre kontrol med udlejningen af enkeltværelser.

4. Fastsættelse af leiens størrelse, medens straffesag verserer.

Som omtalt side 13 har udvalget foretaget en gennemgang af en række tilfældigt udvalgte sager, hvor der af Københavns politi er blevet rejst sigtelse for overtrædelse af lejeloven. Det fremgår af dette materiale, at der ofte går et betydeligt tidsrum mellem sagens rejsning og dens endelige afslutning ved dom eller beslutning om at undlade tiltale.

Navnlig i tilfælde, hvor en straffesag drejer sig om lovligheden af den opkrævede eller betingede husleje, vil denne forsinkelse være uheldig for lejeren, idet han som oftest vil føle sig forpligtet til at betale den afkrævede høje leje, indtil endelig afgørelse i sagen foreligger. Hvis den afkrævede leje ved dommen anses for at være større end tilladt, vil lejeren få et tilbagebetalingskrav mod udlejeren, men i nogle tilfælde - herunder navnlig i større, egentlige boligspeculationssager - har det vist sig, at udlejeren har været økonomisk usolid, og ejendommen prioriteret i et sådant omfang, at tilbagebetalingskravets værdi har været meget tvivlsom.

Lejeren kan i tilfælde, hvor det senere viser sig, at den opkrævede leje er for høj, allerede medens den politimæssige undersøgelse foregår, nægte at betale mere, end hvad der er lovlig leje. Dette kræ-

ver imidlertid en betydelig indsigt i lejeforhold hos lejereren og vil kunne medføre risiko for, at udlejereren forsøger at få sat lejereren ud af lejligheden på grund af manglende lejebetaling. Hvad enten denne risiko er reel eller ej, vil den kunne være ubehagelig for lejereren.

Under hensyn hertil har udvalget - bl.a. foranlediget af en henvendelse fra De samvirkende Lejerforeninger - overvejet, om der bør stilles forslag om indførelse af en regel, hvorved en offentlig myndighed får adgang til, allerede medens straffesagen verserer, at træffe en afgørelse om, hvilken leje der indtil videre skal betales. Denne afgørelse kan tænkes enten at angå den endelige fastsættelse af, hvad der er lovlig leje, eller at være en blot midlertidig fastsættelse af, hvad der skal betales, medens straffesagen verserer. Afgørelsen kan også tænkes henlagt til forskellige myndigheder: huslejenævnet, boligretten eller vedkommende undersøgelsesret, jfr. retsplejelovens § 686, som en enkeltstående retshandling under sagens forberedelse.

Udvalget har indhentet udtalelser om spørgsmålet fra politidirektøren i København og fra fælleskontoret for de københavnske huslejenævne.

Politidirektøren har frarådet en ordning, hvorefter der, medens straffesagen verserer, træffes en midlertidig afgørelse om, hvad der skal betales, indtil sagen er afsluttet. Fremskaffelsen af de nødvendige oplysninger til brug for den myndighed, der skal træffe en sådan midlertidig afgørelse, vil efter politidirektørens opfattelse nemt kunne medføre unødigt politiarbejde. Derimod har politidirektøren for det tilfælde, at en særlig regel herom findes påkrævet, foreslået en bestemmelse om, at huslejenævnet, inden straffesagen er afsluttet, efter begæring af politiet skal træffe en endelig afgørelse om, hvilken leje der er lovlig. En sådan afgørelse skulle kunne træffes, når

de fornødne oplysninger er tilvejebragt gennem politiets undersøgelser, men eventuelt inden tiltale er rejst.

I udtalelserne fra de lo københavnske huslejenævn har der ikke hersket enighed, hverken om det ønskelige i at søge gennemført en regel, der giver en offentlig myndighed adgang til under straffesagens gang at træffe en midlertidig afgørelse med hensyn til lejens størrelse, eller om spørgsmålet, til hvilken myndighed afgørelsen eventuelt skulle henlægges. Flertallet af formændene for de københavnske huslejenævn finder dog ikke indførelsen af en sådan regel påkrævet. Endvidere har et flertal af nævnsformænd givet udtryk for, at der i de af dem ledede huslejenævn allerede på grundlag af de nugældende regler træffes egentlige nævnsafgørelser om lovligheden af visse foretagne lejeforhøjelser, når sagerne forelægges nævnene af politiet, inden tiltale rejses, såfremt de fornødne oplysninger er til stede. I enkelte andre nævn afgiver man på dette tidspunkt kun en vejledende udtalelse om, hvilken leje nævnet ville have godkendt, såfremt udlejerens havde søgt herom.

Efter udvalgets opfattelse har lejere i ejendomme, om hvilke der verserer politiundersøgelse vedrørende lovligheden af den opkrævede leje, et rimeligt krav på snarest muligt at få truffet en i hvert fald foreløbig afgørelse om, hvor stor den lovlige leje kan antages at være. På den anden side taler efter udvalgets mening en række forhold imod på nuværende tidspunkt at søge gennemført særlige regler om spørgsmålet.

For det første træffer huslejenævnene som anført i praksis allerede på grundlag af de nugældende retsregler i et vist omfang egentlige afgørelser om lejens størrelse, inden en straffesag er afsluttet. I det omfang, dette er tilfældet, er behovet for særlige retsregler reduceret.

For det andet er der i § 14 i det forslag til lov om midlertidig

regulering af boligforholdene, som er fremsat i folketinget i maj 1966, foreslået indført en regel, hvorefter en lejer, der finder, at udlejerens har opkrævet eller betinget sig højere leje end tilladt, kan indbringe spørgsmålet for huslejenævnet. Såfremt denne regel bliver gennemført, får lejeren adgang til at klage til huslejenævnet over lejens størrelse, også i tilfælde hvor der samtidig verserer en straffesag hos politi eller domstol herom. Denne adgang, der eventuelt vil kunne benyttes af en lejerforening på en lejers vegne, vil i det væsentligste overflødiggøre andre retsregler, der tilsigter af hensyn til lejeren at få truffet en foreløbig afgørelse om lejens størrelse, medens straffesagen verserer.

For det tredie vil de lejevurderinger, der vil blive gennemført i medfør af lov nr., 192 af 3. juni 1966, efterhånden mindske nødvendigheden af at få truffet en hurtig afgørelse om lejens størrelse under straffesagens behandling, idet den lovlige leje gradvis vil blive forhøjet til det ved vurderingerne fixerede niveau.

Endelig for det fjerde vil beskyttelsen af lejerens krav på tilbagebetaling af den del af den betalte leje, der overstiger det tilladte, blive væsentlig forbedret i forhold til den nuværende retstilstand, såfremt § 21, stk.2, i forslaget til lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemføres. Denne bestemmelse indeholder i overensstemmelse med forslaget i udvalgets betænkning I, side 12, en regel om, at lejeren kan benytte sit tilbagebetalingskrav til modregning med fremtidig leje vedrørende samme lejlighed, og at lejerens ret hertil er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Under hensyn til de nævnte forhold finder udvalget ikke grundlag for at stille forslag om en særlig ny regel med henblik på at sikre, at der under en straffesags behandling snarest muligt træffes en - i hvert fald foreløbig - afgørelse om, hvilke lejebeløb lejeren skal betale. Da udvalget imidlertid mener, at sådan afgørelse bør træffes

snarest muligt, skal man anbefale, at huslejenævnene følger den praksis, der allerede anvendes i en del nævn, og hvorefter nævnet, såfremt de herfor fornødne oplysninger foreligger, inden en straffesag om lovligheden af den opkrævede husleje er afsluttet, træffer en egentlig afgørelse om lejens størrelse.

