

*Bemærkninger til de enkelte paragraffer.*

## Til § 1.

Bestemmelsen svarer uændret til § 1 i det i rigsdagssamlingerne 1948—49 og 1949—50 fremsatte forslag til lov om leje. (I det følgende kaldet „L. F. 1948—50“).

Der har i udvalget været ytre betænkelighed ved at udvide lejelovens område som foreslået, navnlig fordi man har fundet det betænkeligt at lade lovens bestemmelser om uopsigelighed finde anvendelse også på lejemål om garager, stalde o. l. Man har imidlertid ment at måtte erkende, at den hidtidige afgrænsning af lejelovens anvendelsesområde ikke er rationel. Det må således anses for uhensigtsmæssigt, at afgrænsningen har medført, at f. eks. lejemål om lokaler, der benyttes til teater, eller udøvelse af sport, eller lejemål, som er indgået af foreninger, religiøse og velgørende institutioner o. l., der benytter det lejede til mødesal, bespisning m. v., ikke har kunnet anses omfattet af lovens bestemmelser. Hvad særlig angår de omhandlede lejemål om garager, stalde o. l. er det udvalgets indtryk, at der er mangel på husrum af denne art, og at prisdirektoratets kontrol med lejen i disse lejemål ikke har kunnet gennemføres tilstrækkelig effektivt. Udvalget er derfor af den opfattelse, at det vil være naturligt, at kontrollen med lejen i garagelejemål o. l., som på grund af manglen på garager stadig må anses nødvendig, udøves efter tilsvarende retningslinier som lejen i andre lejemål vedrørende husrum.

Udvalget har herefter kunnet tiltræde, at lovens § 1 affattes som foreslået i L. F. 1948—50, men har under hensyn til de særlige forhold, der gør sig gældende ved lejemål om garager, stalde o. l., fundet det rimeligt at foreslå, at disse lejemål ikke bliver omfattet af lovens almindelige uopsigelighedsbestemmelser, jfr. nedenfor ad § 84. Udvalget finder iøvrigt anledning til at bemærke, at betegnelsen „hus eller husrum“ skulle give en rimelig begrænsning af lovens område ved at udelukke en række lokaliteter, der ikke er egnede til at omfattes af lovens regler.

## Til § 4.

Udvalget finder, at en regel om, at udlejerens samtidig med lejemålets indgåelse ved forevisning af den tidligere lejekontrakt eller på anden fyldestgørende måde overfor lejerens skal dokumentere, hvilken leje og øvrige vilkår der gjaldt i det tidligere lejemål, er en praktisk kontrolregel, som vil kunne medvirke til at hindre, at der gennemføres ulovlige lejeforhøjelser i fremtiden.

Derimod vil udlejerens ikke ved forevisning af den tidligere lejekontrakt kunne bevise at de i den fastsatte vilkår har været lovligt gældende. Hertil ville i lejemål om lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, kræves, at udlejerens skulle dokumentere, at de i den seneste kontrakt fastsatte vilkår ikke er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, som gjaldt den 1. september 1939, eller hvis der er foretaget ændringer, hvorved vilkårene er blevet mere byrdefulde for lejerens, at disse ændringer er sket på lovlig måde. En så omfattende dokumentationspligt har næppe været tilsigtet med bestemmelsen i § 4, stk. 2, i L. F. 1948—50 og må efter udvalgets opfattelse anses for praktisk uigennemførlig. Hertil kommer, at der ved gennemførelsen af den af udvalget foreslåede lejeregulering i § 77—78 i vidt omfang vil blive foretaget en gennemgang af lejemålene, således at eventuelle ulovlige lejeforhøjelser vil blive reguleret. Man har derfor i bestemmelsens 1. pkt. slettet ordet „lovligt“. Endvidere har man af redaktionelle grunde ændret „skal“ i 1. linie til „har pligt til“.

Udvalget har kunnet tiltræde, at der gives lejerens adgang til også efter lejemålets indgåelse at kræve den omhandlede dokumentation af, hvad der gjaldt i det tidligere lejemål, tilvejebragt, idet han som den svagere part ved lejeaftalens indgåelse ofte kan føle sig tilskyndet til ikke at kræve dokumentationen forevist på dette tidspunkt. For at lejerens ret i nævnte henseende ikke skal skabe unødige gnidninger mellem parterne, har udvalget dog ment at burde foreslå lejerens adgang til at kræve den pågældende dokumentation begrænset til  $\frac{1}{2}$  år efter indflytningen.

Endelig har udvalget ved en tilføjelse til stk. 4 fundet det rigtigt udtrykkeligt at fastslå, at de fastsatte regler om forevisning af lejekontrakt m. v., der må betragtes som ordensforskrifter, ikke medfører nogen indskrænkning i parternes adgang til at forlange dokumentation under en retssag.

## Til § 5.

Som regel udfærdiges lejeaftalen af udlejerens og vil derfor let i særlig grad blive affattet under hensyntagen til udlejerens interesser. Lejerens vil ofte kun have ringe tid til at sætte sig ind i aftalens bestemmelser, og der er derfor efter udvalgets opfattelse — hvad enten aftalen udfærdiges ved benyttelse af trykt eller på anden måde fremstillet blankt eller ved en individuel affattelse — trang til en bestemmelse, der