

Til kapitel I.

Indledende bestemmelser.

Til §§ 1-2.

Bestemmelserne svarer til l. 55 §§ 1-2.

Til § 3.

Bestemmelserne svarer til l. 55 § 3, idet dog kun reglerne i kapitel XVI, Processuelle bestemmelser m. v., kapitel XVII, Om huslejenævn, kapitel XVIII, Om indskrænkninger i adgangen til leje-forhøjelser m. v., kapitel XIX, Særlige bestemmelser om visse huslejereguleringer m. v., kapitel XX, Om boligangvisning, kapitel XXI, Om sammenlægning af beboelseslejligheder m. v., og kapitel XXII, Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser, gøres ufravigelige i denne bestemmelse, medens der i lovens kapitel X, Særlige regler om hus eller husrum, der udlejes til beboelse, kapitel XI, Særlige regler om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, og kapitel XII, Særlige regler om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom — på samme måde som det var tilfældet i l. 37 — foreslås optaget bestemmelser om, i hvilket omfang disse regler er ufravigelige. Reglerne i l. 55, kapitel XIII om udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller del af en sådan, der ligeledes i l. 55, § 3, var gjort ufravigelige, er ikke medtaget i nærværende forslag.

Til § 4.

Reglen i l. 55, § 4, stk. 1, hvorefter lejeaftalen skal udfærdiges skriftligt, blev indført i l. 51 som et led i huslejekontrollen, idet det samtidig blev bestemt, at udlejeren ved lejemålets indgåelse ved forevisning af den tidligere lejekontrakt eller på anden fyldestgørende måde over for lejeren skulle dokumentere, hvilke vilkår der var gældende i det tidligere lejemål. Efterhånden som huslejestoppet og lejekontrollen afvikles, vil begrundelsen for altid at kræve skriftlig kontrakt og at pålægge udlejeren at forevise den tidligere lejekontrakt for en ny lejer være bortfaldet. Hertil kommer, at der heller ikke af hensyn til en beskyttelse af lejeren i almindelighed er noget grundlag for at påbyde oprettelse af skriftlig kontrakt. Er en sådan ikke udfærdiget, vil dette normalt være ensbetydende med, at lejemålet vil være indgået således, at forholdet mellem parterne i fuldt omfang er reguleret af lejelovens bestemmelser.

Det foreslås derfor, at man i de områder, hvor huslejestoppet ikke opretholdes, vender tilbage til reglen i l. 37, hvorefter lejeaftalen skulle udfærdiges skriftligt, hvis en af parterne forlangte det, dog således at det foreslås udtrykkeligt fastslået, at leje-

målet, hvis skriftlig lejeaftale ikke er udfærdiget, anses indgået på lovens vilkår og for en leje, som udlejeren kan godtgøre, at lejeren er indgået på at betale.

De nugældende regler foreslås bevaret uændret i de områder, hvor huslejestoppet fortsat er gældende, jfr. § 107 og bemærkningerne hertil.

Til § 5.

Bestemmelsen i l. 55, § 5, stk. 1, hvorefter det i lejeaftalen tydeligt skal angives, på hvilke punkter der gives lejeren en ugunstigere stilling end efter lovens fravigelige bestemmelser, fandtes allerede i l. 37, men var der begrænset til tilfælde, hvor aftalen var udfærdiget ved benyttelse af trykt eller på anden mekanisk måde fremstillet blanket. Da det gældende krav om ubetinget udfærdigelse af skriftlig kontrakt efter forslaget, jfr. bemærkningerne til § 4, kun foreslås opretholdt i de kommuner, hvor huslejestoppet fortsat gælder, og da bestemmelsen først og fremmest har praktisk betydning i tilfælde, hvor lejeaftalen udfærdiges ved anvendelse af blanketter, idet lejeren i sådanne tilfælde på grund af blanketbestemmelsernes omfang måske ofte vil have vanskeligt ved at blive klar over de vilkår, kontrakten indeholder, foreslås bestemmelsen ført tilbage til den skikkelse, den havde i l. 37.

For at undgå den usikkerhed i retsforholdet mellem ejer og lejer, som den fornævnte formforskrift kan medføre, såfremt kontraktsbestemmelser efter længere tids forløb kan erklæres for ugyldige under henvisning til, at bestemmelserne ikke har været tilstrækkeligt fremhævet, blev det i 1951 ved bestemmelsen i § 5, stk. 3, fastsat, at lejeren ikke i medfør af denne formforskrift kan gøre indsigelse med hensyn til vilkår, som han har efterkommet i de sidste 2 år. Bestemmelsens formulering har imidlertid givet anledning til tvivl i retspraksis, og ved den nu foreslåede formulering af stk. 3 har man for at afskære tvivl med hensyn til reglens rækkevidde foreslået bestemmelsen formuleret som en ren forældelsesregel. For at forældelsen kan indtræde, er det dog en forudsætning, at det pågældende lejevilkår i øvrigt er gyldigt. Er dette ikke tilfældet, f. eks. fordi vilkåret strider mod lovens ufravigelige bestemmelser eller skulle have været godkendt af huslejenævnet, vil lejeren ikke være afskåret fra at kræve den pågældende bestemmelse tilsidesat, selv om 2-års-fristen er oversiddet.

Til §§ 6-12.

Bestemmelserne svarer til l. 55, §§ 6-12, dog at en til l. 55, § 66, stk. 4, svarende bestemmelse af