

mulighederne for udnyttelse af boligmangelen meget væsentlige, rettighed skønnes ikke at give anledning til betænkelighed, og den ses heller ikke at frembyde praktiske vanskeligheder.

Frakendelsesreglen kan efter forslaget anvendes, når dusørreglen i § 19, stk. 1, er overtrådt. En tilsvarende frakendelsesregel foreslås indført, hvor en udlejer på særlig grov måde overtræder reglerne i kap. VII om boliganvisning, jfr. forslaget til § 58, stk. 3 og 4.

Det er i overensstemmelse med princippet i straffelovens §§ 78 og 79 en forudsætning for anvendelse af frakendelsesbestemmelserne, at det udviste forhold begrunder en nærliggende fare for yderligere ligeartede overtrædelser.

Til § 21.

Bestemmelserne i stk. 1 og 3 svarer til L. 65, § 118.

Reglen i den nugældende § 118, om at lejeren ikke kan kræve tilbagebetaling, såfremt han har tilskyndet udlejer til overtrædelsen, er udeladt i konsekvens af, at lejeren strafansvar foreslås ophævet, jfr. de indledende bemærkninger. Hvis det i denne situation findes ubilligt at indrømme lejeren et tilbagesøgningskrav, kan dette imidlertid afskræres også efter forslaget. Udlejerens berigelse kan i så fald inddrages til fordel for statskassen i medfør af straffelovens bestemmelser om konfiskation.

Bestemmelsen i stk. 2 er ny. Lejeren ret til at benytte et krav mod udlejerens på tilbagebetaling af for meget erlagt leje m. v. til modregning i fremtidig leje vedrørende samme lejlighed har hjemmel i almindelige retsgrundsætninger. Det må endvidere antages, at lejeren, efter at ejendommen er overdraget, kan benytte et sådant tilbagesøgningskrav til modregning også mod køberens krav på fremtidig leje. Denne modregningsadgang består imidlertid kun i det omfang, køber ikke efter almindelige regler (bortset fra de særlige huslejerestriktioner) kan bringe lejemålet til ophør; det vil for lejermål, der ikke er tinglyste, sige med aftalt opsigelsesvarsel, dog længst et halvt år. Lejeren modregningsret er inden for denne frist beskyttet af reglen i tinglysningslovens § 3. Ud over denne frist kan lejeren modregningsret derimod fortrænges af den køber, der erhverver ejendommen i god tro, uden at han kender eller bør kende lejeren tilbagesøgningskrav, jfr. tinglysningslovens § 1.

Da de alvorligste tilfælde af udnyttelse af boligmangelen ved opkrævning af for høj leje m. v. sker i udlejningsejendomme, der hyppigt skifter ejer, foreslås lejeren modregningsret beskyttet i videre omfang end efter gældende ret. Forslagets stk. 2

giver lejeren en modregningsret, der kun er begrænset af foreldelsesreglen i stk. 3, og som er gyldig mod enhver anden tinglysning.

Køber af en udlejningsejendom vil som regel kunne beskytte sig imod at blive mødt med modkrav af den omhandlede art ved at undersøge lovligheden af de opkrævede lejer inden købet. Den foreslåede regel skønnes herved tillige at kunne få en vis præventiv virkning.

Bestemmelsen i stk. 4 svarer til L. 65, § 119, stk. 3. I konsekvens af ophævelsen af lejeren strafansvar er bestemmelsen om, at lejeren ikke kan kræve det erlagte beløb tilbagebetalt, såfremt han har tilskyndet udlejer til at modtage dusøren, erstattet af en regel om, at tilbagebetaling ikke kan forlanges, hvis tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

Der er ikke fundet grundlag for at foreslå en til stk. 2 svarende regel, for så vidt angår krav om tilbagebetaling af dusør, da en erhverver af en udlejningsejendom som regel ikke vil have mulighed for at opdage, om der tidligere er ydet dusør, for hvilken der består tilbagesøgningskrav.

Til kapitel III.

Om udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller dele af en sådan.

Til § 22.

Bestemmelsen svarer til L. 65, § 126. For at undgå, at de foreslåede normaliseringsforhøjelser i beboelseslejligheder, jfr. forslagets § 11, skal medføre, at priserne på enkeltværelser forhøjes i urimeligt omfang, foreslås det, at reglerne om kontrol med værelsesudlejning ændres således, at de kommer til at gælde umiddelbart i hovedstadsområdet og i kommuner med mindst 30.000 indbyggere. Hvis forholdene taler herfor, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen. Endvidere foreslås der adgang for kommunalbestyrelserne i andre kommuner til at sætte reglerne i kraft.

De gældende kontrolregler om værelsesudlejning omfatter kun værelser i lejligheder, hvor der er udlejet mere end 1 værelse i samme lejlighed. Bestemmelserne tager således i første række sigte på mere forretningsmæssigt betonedede udlejninger, herunder navnlig de såkaldte klubværelser. For at modvirke urimelige forhøjelser i lejen i lejligheder, hvor der kun udlejes 1 værelse, foreslås den hidtidige bestemmelse i L. 65, § 126, stk. 2, udeladt, således at kontrolreglerne for værelsesudlejning udvides til at omfatte alle værelser.

Bestemmelsens stk. 3 svarer til L. 65, § 126, stk. 3.