

Betænkning

over

I. forslag til lov om leje og

II. forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

(Afgivet af udvalget den 21. september 1966).

Udvalget har i 13 møder behandlet lovforslagene og har herunder haft samråd med boligministeren, som endvidere skriftligt har besvaret en række spørgsmål fra udvalget.

Der er i forbindelse med behandlingen af lovforslagene modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra advokaterne Christian Arnskov, Arne Blom, Knud Ehlers og Ole Gangsted-Rasmussen, Advokatrådet, Butikshandelens Fællesråd, Danmarks Lejerforbund, De danske Grundejeres Landsorganisation, Hypotekforeningernes stående Fællesudvalg, højesteretssagfører Bent Nebelong, Københavns magistrats 4. afdeling, lejerforeningerne: Bagsværd Lejerforening, Indre By, Messinagården og Stefan, Lejerforeningernes Fællesråd, Rateksa, De samvirkende Lejerforeninger, varmemålerselskaberne: ingeniørfirmaet Constantin Brun A/S, industriaktieselskabet Odin Clorius og Kemp & Lauritzen A/S, Århus byråd og enkeltpersoner.

Ad I. forslag til lov om leje.

Fra forskellig side har der over for udvalget været rejst spørgsmål, om det i lov om leje bør præciseres, at lejerens adgang til f. eks. at anvende lejligheden til at modtage børn i dagpleje, uden at dette betager lejligheden karakteren af beboelseslejlighed. Udvalget har med udgangspunkt heri drøftet reglerne om lejerens adgang til at benytte sin beboelseslejlighed. Ifølge § 56 i forslaget til lov om leje, der er i overens-

stemmelse med de hidtidige regler, må lejeren ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede i andet øjemed, end aftalen hjemler.

Denne bestemmelse må ses i sammenhæng med reglen i lovforslagets § 63, stk. 1, nr. 3), hvorefter uberettiget brug, der fortsættes trods udlejerens indsigelse, kan give udlejerens adgang til at forlange lejemålet ophævet.

Der er her tale om en rammebestemmelse, der overlader til domstolene at vurdere, om der sker en uberettiget brug af det lejede. Væsentlige momenter må være, om benyttelsen til beboelse opretholdes som det væsentlige, om der som følge af benyttelsen er et unormalt antal besøgende, ligesom lejlighedens størrelse må være af betydning. Efter det for udvalget oplyste om retspraksis på dette område skulle en udlejer i almindelighed ikke uden videre kunne forbyde en lejer af en beboelseslejlighed at modtage børn i dagpleje, når forholdet ikke volder urimelige gener for ejendommen og dennes øvrige beboere. Om modtagelse af børn i dagpleje i det enkelte tilfælde medfører sådanne gener, at der kan skrives ind fra udlejerens side, må afgøres af boligretten efter en konkret bedømmelse.

Det er udvalgets indtryk, at den gældende retspraksis i overensstemmelse med lovens tekst har søgt ud fra de konkrete forhold på den ene side at tage hensyn til udlejerens og de øvrige lejerers interesser og på den anden side ikke at begrænse livsudførelsen i den enkelte lejlighed urimeligt.