

Bemærkninger til lovforslaget

Ved lov nr. 259 af 8. juni 1978 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene blev det fastsat, at den revision af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der skulle have fundet sted i folketingsåret 1977/78, blev udskudt indtil folketingsåret 1978/79.

Udskydelsen af revisionen fandt sted samtidig med, at man iøvrigt forlængede den boliglovgivning, der var skabt af boligforliget af 1974, således at den kom til at gælde til udgangen af 1979.

En arbejdsgruppe med repræsentanter for grundejere og lejere, advokater, ejendomsmæglere og boligretterne har siden efteråret 1977 arbejdet med en teknisk revision af leje- og boligreguleringslovgivningen. Resultatet af arbejdet foreligger nu. Udvalgets betænkning er optaget som bilag til lovforslaget.

Som det fremgår af udvalgsbetænkningen, indeholder forslaget til lov om leje – og forslaget til lov om midlertidig regulering af boligforholdene – ikke blot formelle og tekniske ændringer. Der er også på en række punkter tale om realitetsændringer. Disse er nærmere omtalt i bilaget og i de udførlige bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

I forslaget til lov om leje er optaget de bestemmelser om beboerrepræsentation, der blev gennemført i ejerlejlighedsloven i 1976. Fra loven om midlertidig regulering af boligforholdene overføres reglerne om forbud mod overpriser på andelslejligheder, ejerlejligheder m. v. til henholdsvis lov om boligfællesskaber og lov om ejerlejligheder.

Som følge deraf fremsættes samtidig hermed forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder og forslag til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Bemærkninger til lovens enkelte bestemmelser.

Til kap. I.

Reglerne i det foreslåede kapitel I af lovens anvendelsesområde svarer til den gældende leje-lovs kap. I om lovens område. Reglerne heri er dog suppleret med en bestemmelse, hvori det som udgangspunkt fastsættes, at reglerne for beboelses-

lejligheder gælder, når det lejede benyttes både til beboelse og erhverv, jfr. nærmere nedenfor til § 3.

Det gældende system – jfr. lovens § 3 – hvorefter nogle af lovens bestemmelser er fravigelige, d.v.s. at de finder anvendelse, når parterne ikke har aftalt andet, medens andre regler ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens, foreslås opretholdt.

Det bemærkes herved, at lejeaftaler i vidt omfang indgås ved anvendelse af autoriserede blankeletter, jfr. lovens § 5 og forslaget § 5, og når dette sker, er der kun tale om fravigelser fra lovens hovedregler på begrænsede områder.

Det er imidlertid fundet hensigtsmæssigt at anvende den sidste bestemmelse i hvert kapitel til at fastsætte, hvilke af bestemmelserne der ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens. Det synes herefter overflødig i det indledende kapitel at have en bestemmelse, svarende til lovens § 3, hvorefter reglerne i loven ikke gælder, når andet er aftalt, medmindre de udtrykkeligt er gjort ufravigelige. Der tilsigtes ingen realitetsændring ved at anvende udtrykket »til skade for« i stedet for »til ugunst for«.

Til § 1.

Den foreslåede § 1, stk. 1, svarer til lovens § 1, stk. 1, 1. pkt. Det fastslås heri, at loven gælder for leje af hus eller husrum.

Den foreslåede § 1, stk. 2, svarer til lovens § 2. Her foreslås det fastsat, at loven finder anvendelse, ikke blot når lejen betales ved arbejde, men i det hele taget, selv om lejen betales med andet end penge.

Den foreslåede stk. 3, hvorved aftaler om bolig med fuld kost og aftaler mellem et hotel og dets gæster undtages fra loven, svarer til lovens § 1, stk. 1, 2. pkt.

Der er ikke ved den ændrede sproglige affattelse af § 1 tilsigtet nogen realitetsændring, for så vidt angår den sondring, der ifølge domspraksis er fastlagt mellem leje og forpagtning, ligesom der heller ikke herved er tilsigtet ændringer med hen-