

syn til den analoge anvendelse af visse af lovens bestemmelser, der ifølge domspraksis er fastlagt for forholdet imellem en andelsboligforening og dens medlemmer.

Til § 2.

Den foreslåede § 2, hvorefter loven ikke gælder i det omfang, der i anden lovgivning er fastsat nærmere bestemmelser om lejeforholdet, svarer til lovens § 1, stk. 2.

Den lovgivning, hvori der for tiden er fastsat særregler, er især lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kap. II, III og VII, lov om boligbyggeri, lov om landbrugsejendomme og lov om tjenestemænd.

Til § 3.

Der er i flere henseender forskel på retsstillingen for lejeforhold om beboelseslejligheder og erhvervslokaler. Dette har ført til, at man har måttet tage stilling til, om lejeforhold, der både benyttes til beboelse og erhverv, skal behandles efter reglerne for beboelseslejligheder eller efter reglerne for erhvervslokaler.

I lejelovens § 35 er det således fastsat, at lokaler, der anvendes til beboelse og erhverv, følger erhvervsreglerne, men sådanne lokaler følger i boligreguleringslovens § 11 reglerne for beboelseslejligheder.

I lejelovens § 29, stk. 5, findes en særregel for erhvervslejeforhold med et etageareal på mere end 100 m².

Det må anses for hensigtsmæssigt at lade disse såkaldte blandede lejeforhold følge reglerne for beboelseslejligheder, medmindre særlige forhold taler herimod. Derfor foreslås indsat en bestemmelse herom i lovteksten.

Det betyder, at lejeren i disse tilfælde får beboelseslejerens beføjelser, også hvad angår beboerrepræsentation. Bestemmelsen afskærer ikke erhvervslejerens fra erhvervsbeskyttelse, selv om det lejede også anvendes til beboelse.

Til kap. II.

Det foreslåede kap. II om lejeaftalen svarer til lovens kap. II om skriftlighed i lejeforholdet, suppleret med lovens kap. XVII om mellemmand ved udlejning og en særlig regel om, i hvilket omfang lejerens rettigheder bør sikres ved tinglysning.

Til § 4.

Efter lovens § 4, 1. pkt., skal en lejeaftale udfærdiges skriftligt, hvis nogen af parterne kræver det. Efter forslaget § 4, stk. 1, skal dette også gælde andre aftaler om det lejede. Der tænkes her især på aftaler, der indgås senere og supplerer den oprindelige lejeaftale. Bestemmelsen herom afløser reglen i lovens § 6, hvorefter lejeren har ret til i visse tilfælde at kræve skriftligt samtykke hos udlejer.

Efter lovens § 4, 2. pkt., anses lejeforholdet, når skriftlig aftale ikke er udfærdiget, afsluttet på lovens vilkår. Denne regel foreslås erstattet af en bestemmelse om, at lejeaftalen anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Efter lovens § 4, 2. pkt., er lejen, hvis skriftlig aftale ikke er udfærdiget, det beløb, som udlejer kan godtgøre, at lejeren er indgået på. Denne regel foreslås ændret til en bestemmelse, hvorefter lejen, hvis dens størrelse ikke er aftalt, er det beløb, der må anses for rimeligt under hensyn til det lejedes værdi.

Til § 5.

Bestemmelsen om autorisation af lejekontraktblanketter er i forhold til reglerne i lovens § 5 forenklet og forkortet, men ikke ændret i realiteten i forhold til gældende lovgivning.

For at tydeliggøre lovens hensigt er der indsat et nyt stk., hvorefter reglerne om autorisation finder anvendelse på enhver lejeaftale, der benyttes gentagne gange, når den fremtræder som standardiseret. Dette har også hidtil efter boligministeriets opfattelse været gældende ret.

Til § 6.

I lejelovens kap. XVII (§ 72) om mellemmand ved udlejning er det fastsat, at advokater og ejendomsmæglere samt andre, der autoriseres hertil, kan udøve erhvervmæssig virksomhed som mellemmand, og der er fastsat nærmere regler for deres virksomhed, for at man herved kan beskytte den boligsøgende imod at skulle betale et urimeligt vederlag for at få anvist en bolig.

Efter boligreguleringslovens § 19 er det forbudt ved indgåelse eller formidling af lejemål eller af aftale om bytning af beboelseslejligheder at stille vilkår om eller modtage dusør eller betinge sig, at den lejesøgende indgår anden retshandel, der ikke er et led i lejeforholdet.

Anvendelsen af mellemmand ved udlejning sker hovedsagelig nu kun ved udlejning af nyt