

byggeri og ved udlejning af sommerhuse, og i disse tilfælde betales vederlaget til mellemmanden af udlejer.

For at beskytte lejere foreslås det at erstatte de nuværende regler med en bestemmelse om, at hverken udlejer eller andre kan kræve særligt vederlag hos den boligsøgende.

Samtidig afkriminaliseres dusørbestemmelsen, og reglen får i forhold til udlejer samme indhold som i 1937-loven, hvor den udlejer eller administrator, som havde medvirket ved opsigelse af en lejer – dengang var der fri opsigelighed – ikke kunne oppebære vederlag ved genudlejning.

I det foreslåede stk. 1 fastsættes, at der ikke må ydes dusør og ej heller betaling fra lejeren til en mellemmand. Formidling må således betales af den udlejer, der ikke selv ønsker at foreslå genudlejning. Reglerne gælder også ved bytning. Derimod er det i blandede lejemål tilladt at kræve afståelsessum for forretningen, ligesom det i disse forhold bør være tilladt at kræve vederlag for formidling hos den nye lejer, jfr. stk. 2.

Efter stk. 2 er der tilbagebetalingspligt, svarende til reglerne herom i lejelovens § 72, stk. 2, og boligreguleringslovens § 21, stk. 4. Denne pligt foreslås gjort ubetinget.

#### *Til § 7.*

I det udkast til lejelov, som blev udarbejdet af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, havde udvalget i § 7 foreslået en regel om, at udlejer ikke kunne modsætte sig, at lejeaftalen tinglyses, når lejemålet ikke var gyldigt mod enhver uden tinglysning, jfr. især tinglysningslovens § 3. Denne regel udgik efter forslag fra folketingsudvalget, idet ændringen karakteriseredes som værende mindre væsentlig, og sigtende til en tydeliggørelse, jfr. RT 1936–37, tillæg B, Sp. 656 og 664.

Tilbage blev en bestemmelse om, at lejeren er forpligtet til at lade lejeaftalen aflyse, når et tinglyst leje forhold ophører, jfr. gældende lovs § 68, stk. 3, samt en – senere ophævet – regel om, hvorledes udlejer efter lejeaftalens ophør kunne legitimere sin adgang til at kræve aflysning.

Det skønnes imidlertid, at der er behov for at fastslå i loven, hvornår tinglysning af lejeaftaler bør ske, og hvilke rettigheder der – som en uddybning af tinglysningslovens § 3 – er gyldige mod enhver uden tinglysning.

På denne baggrund foreslås det, indledningsvis i stk. 1, at lejerens ret er gyldig mod enhver uden tinglysning, når retten eksisterer i kraft af lejeloven. Hvad angår forudbetaling af leje o. lign. ind-

skudsydelser, foreslås det endvidere fastsat, at retten er gyldig mod enhver, når forudbetalingen ikke overstiger ½ års leje. Heri ligger modsætningsvis, at lejere bør sikre sig tinglysning, hvis der er tale om længere tids forudbetaling.

Som bestemmelsen er affattet, tager den sigte på at afklare lejerens rettigheder i forhold til udlejerens kreditorer. Bestemmelsen tager ikke stilling til lejerens modregningsret over for en erhverver af ejendommen.

I det almenyttige byggeri kan der ofte være tale om større indskud, men her vil tinglysning næppe være nødvendig, for at beboerne kan sikre sig, efter at det i § 50 i lov om boligbyggeri er blevet fastsat, at det offentlige garanterer for tilbagebetaling af beboerindskud, der ikke dækkes ved likvidation af en afdeling.

I stk. 2 fastsættes det, at lejere, der ved aftale har erhvervet sig en ret, der er videregående end lovens rettigheder, kan kræve aftalen tinglyst. Som eksempler nævnes uopsigelighed, afståelsesret og ret til godtgørelse for forbedringer, men også andre aftaler kan tænkes, f. eks. lang tids forudbetaling.

Endvidere fastsættes prioritetsstillingen for det tilfælde, at der ikke er truffet aftale herom.

Stk. 3 giver lejeren ret til at lade aftalen tinglyse, hvis udlejer ikke selv gør det inden en rimelig frist.

Stk. 4 svarer til lovens § 68, stk. 3.

#### *Til § 8.*

Bestemmelsen svarer til lovens § 7.

#### *Til kap. III.*

Det foreslåede kap. III om mangler ved det lejedes svarer til lovens kap. VI om det lejedes overlevering, ødelæggelse og forringelse.

I 1937-loven vedrørte reglerne i dette kapitel især det lejedes overlevering til lejeren. Dog indeholdt kapitlet også bestemmelser om det lejedes tilstand ved lejemålets senere fornyelse og regler om, hvorledes lejerens stilling er i den situation, at lejemålet bringes til ophør i utide som følge af udefra kommende begivenheder.

Ved senere lovændringer er bestemmelserne om det lejedes tilstand, medens leje forholdet løber, blevet udbygget noget, således at hovedbestemmelsen i den gældende lov – § 24 – nu omhandler både oprindelige og senere opståede mangler. Kapitlet handler i det hele om det lejedes overlevering til lejeren, dets ødelæggelse og forringelse.