

§ 45 om basiskontrakter og § 46 om faste bidrag til opvarmningen kan dermed ophæves.

Efter stk. 2 kan udlejeren og lejernes flertal – eller beboerrepræsentanterne – aftale med bindende virkning for de øvrige lejere, at varmeregnskaber afskaffes, således at varmeudgiften afholdes over lejen. Beslutningen gælder – ifølge § 46, stk. 3 – uanset modstående tidligere aftaler.

#### *Til § 45.*

Det foreslås i bestemmelsen fastsat, at reglerne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse, når udlejeren formidler andre løbende leverancer til lejerne. Hvis der er tale om leverancer, der ikke skal forarbejdes af udlejeren, kan han kun kræve sine positive udlæg refunderet.

#### *Til § 46.*

Den foreslåede bestemmelse angiver, i hvilket omfang reglerne er fravigelige. Stk. 1–2 svarer til lovens § 44, stk. 3, § 49, stk. 1, sidste pkt., og § 51, stk. 8. Stk. 3 fastsætter i lighed med lovens § 50, stk. 2, at ændringer af afregningsreglerne kan gennemføres uanset modstående tidligere aftaler.

#### *Til kap. VIII.*

Kapitlet om ændring af lejevilkår svarer i det væsentlige til reglerne i den gældende lejelovs kap. IX.

Dog er reglerne om lejeforhøjelse for forbedringer overført til et særligt kapitel om forbedringer. Det drejer sig dels om den generelle regel i lejelovens § 35, stk. 3 og 5, dels om den specielle regel om gårdrydninger i lejelovens § 43, stk. 2.

Endvidere er den gældende lovs § 36 og §§ 38–39 ikke optaget i forslaget. § 36 fastsætter, at hvis en lejer opsiges af udlejeren, og det skønnes, at opsigelsen er foranlediget ved eller står i forbindelse med forsøg fra udlejerens side på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige vilkår, kan boligretten forkaste opsigelsens gyldighed. Dersom lejeren har måttet fraflytte det lejede, kan han kræve erstatning af udlejeren for det herved forvoldte tab.

Efter § 38, stk. 1, kan boligretten give den lejer, hvis leje nedsættes, fordi den er urimelig, ret til at fortsætte lejeforholdet for en af retten fastsat rimelig leje i en vis periode. Dette gælder også, hvis boligretten forkaster en opsigelse.

Efter § 38, stk. 2, kan boligretten tilkende den lejer, der er fraflyttet efter en helt eller delvis ube-

rettiget opsigelse fra udlejerens side, en passende godtgørelse.

Efter § 39 kan boligretten, når sag mellem udlejer og lejer verserer, bestemme, at lejeren ikke må opsiges, før der er afsagt endelig dom.

De her nævnte regler havde navnlig betydning, da udlejeren efter 1937-loven havde en principiel opsigelsesret. Reglerne skulle sikre, at udlejeren ikke misbrugte denne ret.

Efter gældende lejelov er udgangspunktet, at lejeren ikke kan opsiges. Foreligger der en opsigelsesgrund, og vil lejeren ikke godkende opsigelsen, påhviler det udlejeren at anlægge sag. Kan lejeren under denne sag påvise, at opsigelsen er urimelig, vil domstolene nægte at godkende opsigelsen.

De lejeforhold, der efter gældende lov frit kan opsiges fra udlejerens side, er – jfr. lovens § 13 – tofamiliehuse, hvor udlejeren selv bebor den ene lejlighed, enkeltværelser til beboelse, garager, stalde m. v.

Der skønnes ikke i disse forhold at være behov for de nævnte regler, hvorved bemærkes, at disse regler ikke ses at være bragt i anvendelse i de senere år.

#### *Til § 47.*

Reglen svarer til lovens § 35, stk. 2 og stk. 4. Reglen vedrører den almindelige adgang til lejeforhøjelse, når lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Efter gældende lov kan lejeforhøjelser af denne art gennemføres med 2 års mellemrum i beboelseslejligheder og med 5 års mellemrum i lejeforhold, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse.

I boligreguleringsloven er såvel rene beboelseslejemål som blandede lejeforhold, dvs. lejeforhold, der både anvendes til beboelse og erhverv, omfattet af reglerne for beboelseslejligheder.

I lejeloven er beskyttelsen af lejere af rene beboelseslejligheder således i denne henseende ringere, end den er for lejere, der anvender det lejede til erhverv, og lejere af blandede lejemål er stillet som erhvervslejere.

I boligreguleringsloven har lejere af beboelseslejligheder og af blandede lejeforhold en beskyttelse, som ikke tilkommer de rene erhvervslejere.

Den omhandlede regel i lejeloven er ufravigelig. Forudsætningsvis må det dog antages, at den kan fraviges ved aftale om lejeregulering efter pristal eller lignende, hvilket finder sted i ret vid udstrækning.