

II. Udvalgets overvejelser vedrørende lov om leje.

Lovens systematik m.v.

1. Loven har i mange henseender bevaret sit udseende fra den oprindelige lejelov af 1937, men en række af lovens bestemmelser er blevet indsat senere, og dette har i nogen grad bragt forstyrrelser i den oprindelige lovs systematik.

Udvalget har i sit arbejde sigtet på at vende tilbage til den systematiske opbygning af 1937-loven, hvor de første kapitler vedrører indgåelsen af lejeaftalen, de følgende udlejers og lejernes indbyrdes forhold, medens lejemålet består, og de sidste kapitler lejeforholdets ophør. Dette har navnlig medført, at bestemmelserne om opsigelse m.v. (§§ 8-20) nu vil blive placeret i den senere del af loven.

Fravigelighed.

2. Det har været drøftet i udvalget, om lovens nuværende opbygning, hvor den som udgangspunkt er deklatorisk, men således, at visse bestemmelser er ufravigelige, bør ændres således, at loven bliver præceptiv.

Der har i udvalget været enighed om, at der ikke er grund til en væsentlig ændring af afgrænsningen mellem det præceptive og det deklatoriske område. Formålet med en ændring måtte derfor alene være fordelene ved en forenklet fremstilling af reglerne.

En nøjere analyse har vist, at der ikke opnås nogen fordel ved den overvejede ændring, som derfor er opgivet.

Systematisk har man fundet det hensigtsmæssigt at anvende den sidste bestemmelse i hvert kapitel til at fastsætte, hvilke af bestemmelserne i kapitlet der ikke kan fraviges ved aftale til ugunst for lejeren, idet det må antages at ville lette lovens anvendelse, at regler af denne art er placeret på ensartet måde overalt i loven.

Sprogbrug.

3. Vedrørende den anvendte sprogbrug bemærkes særligt, at udvalget har søgt at undgå ordet lejemål, der ikke er ganske entydigt. Man har i stedet anvendt betegnelsen lejeaftalen, lejeforholdet eller det lejede, hvor disse betegnelser har været dækkende.

Desuden er loven systematisk gennemarbejdet for at modernisere og forenkles sproget og for at gennemføre en ensartet sprogbrug i

overensstemmelse med sædvanlig terminologi.

Frister og procedureregler.

4. Udvalget har fundet det hensigtsmæssigt at foreslå, at lovens frister for visse reaktioner fra lejers eller udlejers side gøres ensartede. Hvor ikke forholdene har talt afgørende herimod, foreslås derfor frister på 6 uger (i stedet for 2 uger og 1 måned).

Der er i tidens løb gennemført forskellige regler om opsigelse og om lejeforhøjelse, hvor der – uden særlig begrundelse – er gennemført indbyrdes forskellige procedureregler. Dette har i væsentlig grad vanskeliggjort anvendelsen af reglerne.

Der foreslås indført mere ensartede og mere enkle procedureregler ved gennemførelse af lejeforhøjelser og ved opsigelse. Udlejers manglende iagttagelse af disse regler medfører ugyldighed, således at sagen må begynde forfra.

Begrebet ejendom.

5. Både i relation til beboerrepræsentation i lejeloven og i relation til omkostningsbestemt leje i boligreguleringsloven er det af stor betydning at få defineret begrebet ejendom.

Usikkerhed herom er navnlig opstået, hvor een eller flere ensartede bygninger er opført på flere matr.nr., grænsende op til hinanden.

I sådanne bebyggelser har det voldt vanskeligheder at afgøre, om der skal vælges én beboerrepræsentation for hele enheden under ét, eller om der skal vælges beboerrepræsentanter for hvert matrikelnummer for sig.

Tilsvarende problem opstår ved fortolkningen af begrebet ejendom i boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje.

Fordelen ved ét samlet budget for en større bebyggelse er, at dette medfører ensartet lejefastsættelse for hele bebyggelsen, hvorved man opnår, at lejligheder af samme type i pågældende bebyggelse får samme leje.

På denne baggrund må det anses for hensigtsmæssigt, at det fastsættes, at ikke blot hvor ejendommene er samvurderet, men også hvor de uden at være samvurderet er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, der har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab og drives af samme ejer, skal de anses som én ejendom i relation til begre-