

bet beboerrepræsentation og omkostningsbestemt leje.

### *Begrebet en lejlighed.*

6. Udvalget har overvejet i selve lovteksten at definere begrebet en lejlighed. Det har i flere henseender væsentlig betydning, om der er tale om udlejning af en lejlighed, og det må anses for ønskeligt, at udlejere og lejere i loven umiddelbart kan se, om det lejede er en lejlighed. Ved afgørelsen af om en beboelse kan anses for en lejlighed, har domspraksis især lagt vægt på om, det lejede omfatter et køkken, og om udlejeren har overladt hele brugsretten til dette køkken til lejeren. Imidlertid har udvalget fundet, at begrebet hensigtsmæssigt er defineret i den righoldige domspraksis, der findes på dette område. En i forhold hertil forenklet lovtekst ville kunne føre til en utilsigtet ændring af denne praksis, og man har derfor ikke fundet at burde give en definition i lovteksten.

Udvalget finder at lejere af møblerede beboelseslejligheder bør have samme beskyttelse som lejere af umøblerede lejligheder. Særreglerne for de møblerede lejligheder foreslås derfor ophævet.

### *Lejlighed contra enkeltværelse.*

7. Den væsentligste forskel på lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser er den, at en lejer af en beboelseslejlighed har en principiel uopsigelighed, medens lejeren af et enkeltværelse frit kan opsiges. Såfremt lejeren af beboelseslejligheden undtagelsesvis kan opsiges, er der et opsigelsesvarsel, der normalt er 3 måneder og som i særlige tilfælde forlænges til 1 år.

Lejeren af et enkeltværelse kan som regel opsiges til fraflytning ved udgangen af en måned efter opsigelse senest den 15. i måneden.

Udvalget finder ikke, at denne store forskel i reglerne kan anses for rimelig i alle tilfælde.

Udvalget finder, at den frie opsigelighed bør opretholdes; når værelser er en del af udlejerens lejlighed. Det samme bør gælde, hvor værelser er beliggende i et 1- eller 2-familiehus, hvor alene bygningstekniske forhold er bestemmende for, om værelset kan anses for at være en del af lejligheden.

I andre tilfælde bør lejeren have samme beskyttelse mod opsigelse som andre.

Af hensyn til udlejere, der har disponeret i tillid til gældende opsigelsesregler, tillægges beskyttelsen lejere, der indgår lejeaftale efter lovens gennemførelse.

### *Blandede lejeforhold.*

8. 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.

Selv om det må anses for hensigtsmæssigt at lade de såkaldte blandede lejemål følge reglerne for beboelseslejligheder, når beboelsen er den væsentligste funktion, kan det også med føje siges, at de bør følge reglerne for erhvervslokaler, når erhvervsudøvelsen er det væsentligste.

Udvalget har overvejet at foreslå etagearealet som et afgørende kriterium for, om et blandet lejemål anses for et erhvervslejemål. Dette skulle det, når mere end halvdelen af arealet udelukkende anvendes til erhverv. Dette kriterium vil dog ikke altid føre til det rigtige resultat, fordi der meget vel kan tænkes lejeforhold, hvor erhvervsarealet er den væsentligste og mest værdifulde del af det lejede, selv om arealet er lille i forhold til boligarealet. Derfor har udvalget afstået fra at foreslå særregler for lejeforhold, der overvejende benyttes til andet end beboelse.

I de fleste relationer følger disse lejeforhold reglerne for beboelseslejligheder. Derfor har udvalget foreslået fastsat som hovedregel i loven, at de blandede lejeforhold følger reglerne for beboelseslejligheder, medmindre andet udtrykkeligt er fastsat.

### *Dusør og mellemænd.*

9. Udvalget foreslår, at reglerne om forbud mod vederlag for indgåelse eller formidling af lejeaftaler flyttes fra boligreguleringsloven til lejeloven.

Man foreslår endvidere, at forbudet afkriminaliseres, således at sanktioner alene bliver en tilbagesøgningsret for lejeren. Denne tilbagesøgningsret gøres efter forslaget ubetinget, idet det er udvalgets opfattelse, at den hidtidige undtagelsesbestemmelse, hvorefter tilbagebetaling ikke kan ske, hvis den på grund af særlige omstændigheder ville være