

F. t. 1. om midlertidig regulering af boligforholdene.

den måde få dokumenteret lejens størrelse og de øvrige lejevilkår (§ 7, stk. 1).

Denne bestemmelse foreslås ophævet, idet det i øvrigt i loven er fastsat, at der skal være ensartet leje og ensartede lejevilkår i en ejendom.

Hvis lejeaftalen ikke er skriftlig, anses den indgået på lejelovens vilkår og for den leje, der fastsættes af huslejenævnet (§ 7, stk. 2).

Denne bestemmelse må anses for overflødig, idet reglen herom dels følger af lejeloven, dels følger af gældende boligreguleringslovs § 10, og lovforslagets § 5.

Endvidere indeholder § 7, stk. 3, regler om den nye lejers indseende med lejelovens konto for indvendig vedligeholdelse.

Denne regel foreslås overført til lejeloven.

Reglerne i § 8 omhandler forudbetalt leje. Der er fastsat regler for regulering af den forudbetalte leje i tilfælde af lejeforhøjelser. Endvidere er forskellen på forudbetalt leje og depositum defineret. Også denne regel foreslås overført til lov om leje, således at disse regler kan fraviges ved aftale. I den foreslåede § 6 opretholdes herefter alene bestemmelsen om størrelsen af forudbetalt leje.

Også den gældende lovs § 19 om dusør foreslås overført til lejeloven.

Den gældende lovs § 20, der fastsætter, at den udlejer, der er straffet for overtrædelse af dusørbestemmelsen, skal afgive sin ret til at udleje ledige lejligheder til boliganvisningsudvalget, er ophævet i konsekvens af, at boliganvisningsreglerne foreslås ophævet.

Til § 4.

Medens forslaget § 1 fastlægger det geografiske gyldighedsområde for kap. II, fastsættes i § 4, hvilke lejemål der er omfattet af kapitlet om huslejeregulering, jfr. lovens § 6.

Vedrørende de lejemål, som omfattes af reglerne, har det hidtil været fastsat, at almennyttigt byggeri ikke var omfattet af reglerne om indskud, og at almennyttige boligselskaber ej heller var omfattet af pligten til afsætning til vedligeholdelse og opretning.

Da det almennyttige byggeri har egne regler for lejefastsættelse m. v., og da selskaberne er undergivet et særligt offentligt tilsyn, er det fundet naturligt helt at undtage de almennyttige selskaber fra reglerne i kap. I i boligreguleringsloven.

Ved revisionen af lejeloven er det foreslået, at møblerede lejligheder skal følge samme regler som umøblerede lejligheder.

Det vil herefter være naturligt også at lade reglerne om omkostningsbestemt leje m. v. gælde for møblerede lejligheder.

Som hidtil er lejligheder, der tillige anvendes til erhverv, omfattet af reglerne.

Til § 5.

Den foreslåede bestemmelse tager sigte på i stk. 1 at fastslå, at lejen ikke må overstige det lejedes værdi, jfr. gældende lovs § 10, stk. 1, 1. led.

Reglen i den gældende lovs § 10, stk. 1, 2. led, § 10, stk. 2 og stk. 3, foreslås erstattet af en generel regel om, at der ikke må aftales en leje eller andre vilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der er gældende for andre lejere i ejendommen.

En sådan bestemmelse skal på den ene side sikre, at lejerne stilles ensartet, men udelukker på den anden side ikke, at udlejerens træffer sær aftaler med enkelte lejere, når der er vægtige grunde her til. Dette kan tænkes, hvis lejerens brugsret er udvidet, hvis der er behov for en ejendomsfunktionær ved ejendommen, eller hvis udlejerens selv midlertidigt er borte og derfor ønsker at udleje sin egen lejlighed tidsbegrænset.

Da der har været tvivl om, hvorvidt flere lejere af ejerlejligheder hos samme udlejer er omfattet af gældende lovs § 10, foreslås det udtrykkeligt fastsat i stk. 2, at de anses for at vedrøre samme ejendom, så længe de flere ejerlejligheder i samme ejerforening er udlejet af samme udlejer.

Efter lovens § 11, stk. 8, kan lejeforhøjelser efter kontraktsbestemmelser om pristalsregulering ikke gennemføres. Der er ikke i lovforslaget optaget en tilsvarende bestemmelse, idet det følger af forslaget til § 53 i lov om leje, at aftaler om, at en beboelsesleje kan forhøjes i henhold til kontraktsbestemmelser om lejeregulering efter pristal el. lign., er ugyldige.

Til § 6.

Bestemmelsen indeholder et forbud mod at kræve mere end 6 måneders leje forud, jfr. lovens § 8, og de deri angivne undtagelser er opretholdt. Den øvrige del af § 8, nemlig reglerne om regulering af forudbetalt leje, foreslås overført til lejeloven.

Det er hensigten, at et indskud i form af aktier i et aktieselskab fortsat skal være undtaget fra bestemmelsen, når lejerens – sammen med de øvrige lejere – får afgørende indflydelse på ejendommens ledelse. Det er ikke anset for nødvendigt at opretholde en udtrykkelig bestemmelse herom.