

Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 5 og 8 til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (L 8).

#### Til nr. 2

Det er en almindelig formueretlig regel, at en skyldner i et gensidigt bebyrdende retsforhold ikke kan sætte en anden skyldner i sit sted. Således kan en lejer – medmindre der er aftalt afståelsesret – ikke sætte en anden lejer i sit sted. En af de meget få undtagelser fra dette hovedprincip er, at en udlejer i et lejeforhold kan sætte en anden skyldner i sit sted, nemlig ved salg af ejendommen. Med lejerettigheder forholder det sig på samme måde som med servitutter og andre byrder, nemlig at de uden særlig aftale mellem en sælger og en køber går over på den nye køber, samt at dette ikke kræver den servitutberettigedes eller andre berettigedes samtykke. Lejeretten er på lige fod med en servitut en byrde, der hviler på ejendommen. Modstykket til denne adgang til for en udlejer at sætte en anden skyldner – en ny udlejer – i sit sted er, at den pågældende nye udlejer indtræder i forgængerens forpligtelser over for lejerne. Dette hovedprincip brydes udelukkende af ekstinktionsreglerne i tinglysningslovens § 1, hvorfra der igen gøres undtagelser med hensyn til rettigheder, der er gyldige mod enhver uden tinglysning. Dette er en gentagelse af, hvad der foran er sagt om, at også tinglysningslovens §§ 3 og 4 er undtagelser fra ekstinktionsreglen i § 1. På samme måde er som nævnt lejelovens § 7, stk. 1, en undtagelse fra ekstinktionsmuligheden i tinglysningslovens § 1.

Imidlertid kan der være noget rimeligt i, at en erhverver af en fast ejendom ikke skal kunne mødes med krav fra lejere, som er bortflyttet for lang tid siden. Der føles intet særligt behov for at give lejere, som er fraflyttet for mere end 1 år siden, adgang til pludselig at fremsætte krav over for en køber af ejendommen, når køberen er i god tro med hensyn til lejerens krav.

Da nogle spørgsmål vedrørende lejerens rettigheder mod en ny udlejer afgøres af huslejenævnet, findes det urimeligt, at lejere skal være tvunget til at anlægge sag ved boligretten inden 1 år efter lejeforholdets ophør. Når sag kan indbringes for huslejenævnet eller

måske oven i købet er indbragt for huslejenævnet, vil det være urimeligt at kræve sagsanlæg. Derfor foreslås en tilsvarende regel indsat i boligreguleringslovens § 17, stk. 1; blot med den forskel, at kravet skal være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra ophørstidspunktet. Samme regel bør gælde tilbagebetalingskrav i anledning af ulovligt opkrævede forbedringsforhøjelser. Blandt andet af denne grund er der foreslået en tilføjelse til boligreguleringslovens § 27, stk. 3, således at der for så vidt angår forbedringsforhøjelser henvises til bl.a. den netop omtalte regel i boligreguleringslovens § 17, stk. 1.

#### Til nr. 3

Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 6 til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (L 8).

#### Til nr. 4

Der er tale om en teknisk ændring, hvorefter formuleringen bliver i overensstemmelse med andre tilsvarende bestemmelser.

#### Til nr. 6

Bestemmelsen give viceværtten en rimelig beskyttelse, således at det i givet fald bliver boligretten, der tager stilling til, om arbejdet er udført på tilfredsstillende måde. Med hensyn til den meget grove forsømmelse med arbejdets udførelse vil udlejeren stadig væk kunne ophæve lejemålet i medfør af § 93, stk. 1, litra i.

Det er endvidere præciseret, at opsigelse efter § 83, litra c, kun kan ske, såfremt den nye vicevært også er lejer i ejendommen.

#### Til nr. 7

Ændringsforslaget tilsigter en præcisering af gældende ret på en sådan måde, at den umiddelbart fremgår af bestemmelsen.

#### Til nr. 8

Ved lejelovsrevisionen, der blev gennemført pr. 1. januar 1980, ændredes opsigelsesreglerne for klubværelser, d.v.s. værelser, der ikke er en del af udlejers lejlighed. Herefter er lejere af sådanne værelser beskyttet mod opsigelse efter samme regler som lejere af