

Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation udarbejder en standardlejekontrakt. Videre er forrentningsbestemmelsen i den gældende lejelovs § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., udgået. Baggrunden herfor er, at de forrentningsbestemmelser for en lejers krav mod udlejeren, der med virkning fra den 1. januar 1984 blev indført i lejeloven og boligreguleringsloven, ikke er konsekvente; bl.a. gælder de ikke for en lejers krav på efterbetaling af varmebidrag. Hertil kommer, at en forrentningsbestemmelse vil være uhensigtsmæssig i relation til det foreslåede system for lejeregulering, der indebærer, at et eventuelt over- eller underskud reguleres over lejen for det løbende regnskabsår. Ud fra et forenklingssynspunkt foreslås, at forrentningsbestemmelserne udgår af loven.

Til kapitel III

Til § 10

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 9, idet det præciseres, at den stand, som lejeren kan kræve at lejligheden er i ved lejeforholdets påbegyndelse, blot skal være forsvarlig og i øvrigt i overensstemmelse med aftalen mellem lejeren og udlejeren.

Til § 11

Bestemmelsen svarer med uændret formulering til den gældende lejelovs § 14, hvorefter lejeren skal reagere inden for 2 uger efter lejemålets begyndelse for ikke at miste retten til at påberåbe sig en mangel. Bestemmelsen har relation til reglerne om, i hvilken stand en udlejer kan forlange det lejede tilbageleveret ved lejeren's fraflytning, og indebærer derfor, at lejeren ved fraflytning er afskåret fra at påberåbe sig mangler, som ikke er gjort gældende senest 2 uger fra lejemålets begyndelse.

Til § 12

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 11, idet der dog gives lejeren ret til uden forudgående påkrav til udlejeren at afhjælpe uopsættelige mangler for udlejerens regning. Ligeledes er den gældende lovs § 11, stk. 2, udgået. Baggrunden herfor er dels, at adgangen for lejeren til at modregne udlagte beløb i lejen må følge af de almindelige regler om modregning, dels, at huslejenævnet efter forslaget § 68, stk. 5, får mulighed for at fastsætte et afslag i lejen, indtil mangelen er udbedret.

Til § 13

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 46 b. Den hidtidige bestemmelse har været praktiseret således, at kommunen ikke har kunnet lade ejendommen forsyne med varme i tilfælde, hvor f.eks. et fjernvarmeværk har nægtet varmeleverance på grund af restance for tidligere leveringer, jfr. pkt. 6 i boligstyrelsens cirkulære af 6. maj 1982 om ændringer i lejeloven. Ved det foreliggende forslag er det forudsat, at kommunerne i disse tilfælde også skal betale restancerne.

Bestemmelsens stk. 2 er ændret som følge af ændringen af lov om renter ved forsinket betaling m.v., jfr. § 1 i lov nr. 618 af 19. december 1984.

Til § 14

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 17.

Til § 15

Bestemmelsen er ny og præciserer, at aftaleloven og dansk rets almindelige erstatningsregler finder anvendelse ud over reglerne i §§ 10-14. Som følge heraf er den gældende lovs §§ 12, 13, 15 og 16 udgået.

Til kapitel IV

Til § 17

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32, idet der dog er givet udlejeren mulighed for også at anvise betalingsmåden, f.eks. således at lejeren skal anvende girokort, der er udstyret med tekst, der kan aflæses maskinelt.

Til § 18

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 33. Det er dog præciseret, at udskydelsen af forfaldstidspunkter ikke alene vedrører leje, men også andre pligtige pengeydelse.

Til § 19

Bestemmelsen vedrører dels i stk. 1 betaling af løbende leje og dels forudbetaling, jfr. stk. 2 og 3. Stk. 1 og stk. 3 svarer til den gældende lejelovs § 34, og stk. 2 svarer til bestemmelsen i den gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 6, idet dog den forudbetalte leje nu kun kan kræves for et tidsrum på 3 måneder, mod tidligere 6 måneder. Baggrunden herfor er, at denne leje kan »bos« op inden fraflytning, og at opsigelses-