

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Det radikale venstre fremsætter dette lovforslag, fordi det nu står klart, at der vil gå nogen tid, før en samlet revision af lejelovgivningen kan gennemføres. På den baggrund har vi fundet, dels at der er problemer på udlejningsområdet, som er så alvorlige, at de ikke kan afvente revisionen, men kræver et lovgivningsinitiativ her og nu, dels at der er urimeligheder i den eksisterende lovgivning, som bør rettes samtidig. De enkelte forslag er kommenteret i det følgende og dækker områderne:

1. løbende lejebetaling i enkeltværelser, nr. 1 og 3
2. forudbetaling af leje m.v., nr. 2
3. ejendomsskatter i fredede bygninger, nr. 4
4. bytteret, nr. 5 og 6
5. tilbudspligt, nr. 7 og 8
6. fradømmelse af ret til udlejning, nr. 9

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Den foreslåede regel findes i den hidtidig gældende § 34, stk. 1, der dog kun angår egentlige beboelseslejligheder. Det findes rimeligt, at samme regel skal gælde ved udlejning af enkeltværelser til beboelse. Samtidig foreslås reglen flyttet til § 33, idet der i denne bestemmelse gives andre regler om den løbende lejebetaling, herunder om forudbetaling, medens den gældende § 34 i øvrigt giver regler om den forudbetaling, der ydes ved lejeaftalens påbegyndelse, og som henstår som indbetaling hos udlejeren i hele lejeperioden, bortset fra den sidste periode, som svarer til det forudbetalte beløb.

Se nærmere forslag til ændring af § 34 (§ 1, nr. 2).

Til nr. 2

Til § 34, stk. 1

Det findes ikke rimeligt, at der vedrørende beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse i kommuner uden huslejeregulering kan opkræves forudbetaling, indskud, depositum eller lignende

for et større beløb end det, som er fastsat i § 7, stk. 1, 2. pkt., hvor lejerens krav på tilbagebetaling nyder beskyttelse over for udlejerens omsætnings- erhververe og kreditorer. Derfor foreslås der for disse lejeforholds vedkommende samme regel, som ifølge boligreguleringslovens § 6 gælder for de samme lejeforhold i kommuner med huslejeregulering.

Til § 34, stk. 2

Såfremt det antages, at der overhovedet – som fastsat i boligreguleringslovens § 6, stk. 2 – bør gives mulighed for, at udlejeren kan opkræve større beløb end fastsat i den foreslåede stk. 1, må være en klar betingelse herfor, at lejerens tilbagebetalingskrav sikres beskyttelse.

Til § 34, stk. 3

Reglen er identisk med den gældende § 34, stk. 2, med den forskel, at det fastslås, at begrænsningen kun skal gælde for lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse. Reglen har hidtil været uklar på dette punkt.

Det er således bl.a. ved Hvidovre boligrets dom af 15. januar 1986 i modstrid med en udtalelse af 16. oktober 1981 fra boligstyrelsen statueret, at depositum i et erhvervslejeforhold ikke kan kræves reguleret som følge af forbuddet i den gældende § 34, stk. 2. Det forekommer for det første ikke særligt velbegrundet at fastsætte en sådan begrænsning for lejeforhold om andet end beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse. For det andet er det under alle omstændigheder påkrævet, at reglens indhold afklares.

Til nr. 3

Ændringen er udelukkende af redaktionel art som følge af ændringerne af §§ 33 og 34.

Til nr. 4

Der henvises til østre landsrets dom af 6. august 1985 (Ugeskrift for Retsvæsen 1985, side 1107), som statuerer, at der ikke i den gældende lovgiv-