

F. t. l. om leje af almene boliger

Afgrænsningen har betydning, idet der efter lovfor-
slaget på visse områder gælder andre regler for væ-
relser end for lejligheder, f.eks. med hensyn til mulig-
heden for at fortsætte lejemålet.

Under begrebet almen bolig hører endvidere blan-
dede lejemål, jf. også § 2.

Det foreslås, at den almene lejelov som udgangs-
punkt skal regulere alle relevante elementer af leje-
forholdet om almene boliger mellem lejer og udlejer,
således at de omfattede lejeforhold ikke samtidig skal
være reguleret af andre lejelove, jf. nærmere herom i
de almindelige bemærkninger. Lov om leje skal såle-
des ikke længere gælde for de lejeforhold, der er om-
fattet af nærværende forslag. Dette foreslås præcise-
ret ved en senere teknisk ændring af lejeloven. På de
områder, hvor der fastsættes ensartede regler for al-
mene og private boliger, fastsættes reglerne derfor i
begge regelsæt. I de tilfælde, hvor lejeloven regulerer
forhold, der ikke er reguleret i nærværende lovfor-
slag, bliver lejeloven således ikke »tilbagefaldslov«,
således som det er tilfældet i dag.

Det foreslås dog, at enkelte særregler for det lille
antal blandede lejemål (lejemål, der både omfatter
beboelse og erhverv) i almene bebyggelser fortsat
skal være fastsat i andre lejelove. Endvidere vil der i
de tilfælde, hvor ministeren gives bemyndigelse til at
dispensere fra nærværende lovforslags regler - f.eks.
mht. vedligeholdelse af visse enkeltværelser - være
mulighed for i en bekendtgørelse at fastsætte særlige
regler, herunder også, at reglerne i lov om leje af pri-
vate udlejningsboliger i stedet skal gælde på det på-
gældende område.

Hvad angår afgrænsningen i forhold til lov om al-
mene boliger m.v. henvises til de almindelige be-
mærkninger. Det følger heraf, at de regler, som regu-
lerer forholdet mellem udlejer og lejer, som altover-
vejende udgangspunkt er medtaget i lejeloven for al-
mene boliger, mens øvrige forhold, der regulerer op-
førelsen og driften af almene boliger, forbliver i lov
om almene boliger m.v.

Det foreslås ved § 1, stk. 3, udtrykkeligt fastsat, at
lovens regler ikke gælder for fremleje af de ellers om-
fattede boliger - dvs. for retsforholdet mellem lejer og
fremlejetager - men alene i forholdet mellem lejer og
udlejer. Derimod er der medtaget regler om lejerens
ret til at fremleje det lejede (den legale fremlejeret).
Reglerne er fastsat i §§ 64-66. Heri foreslås endvidere,
at lejereren ikke i en aftale om fremleje kan betinge sig
en større husleje, end lejereren selv betaler.

Fremlejerforholdet mellem lejer og fremlejetager
vil - som hidtil - fuldt ud være reguleret af lov om leje
og - i de omfattede kommuner - tillige af lov om mid-
lertidig regulering af boligforholdene.

93 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

Til § 2

Det foreslås i § 2, stk. 1, fastslået, at loven finder
anvendelse, når der ved samme aftale er udlejet såvel
en beboelseslejlighed eller evt. et enkeltværelse til be-
boelse som lokaler til andet end beboelse.

De pågældende lejemål benævnes i loven som
blandede lejemål.

Dog foreslås, at lovens regler om lejefastsættelse
og lejeregulering ikke finder anvendelse for erhvervs-
lokaler i blandede lejemål, hvis bolig og erhverv lig-
ger i hver sin fysiske enhed. Lejefastsættelse og leje-
regulering for disse lokaler foreslås i stedet som hidtil
omfattet af de gældende regler om lejeregulering for
erhvervslejemål. Endvidere foreslås, at lejelovens
regler om erhvervsbeskyttelse ved opsigelse af visse
lejemål også skal gælde for blandede lejemål i alme-
ne bebyggelser, jf. § 86.

Det bemærkes, at en række bestemmelser i lovfor-
slaget ikke finder anvendelse på blandede lejemål.
Dette gælder f. eks. reglerne om bytte.

I § 2, stk. 2, er derfor foreslået, at en bolig og en ga-
rage udlejet ved samme aftale - uanset bestemmelsen
i stk. 1 om blandede lejemål - anses for en almen bo-
lig, der udelukkende er udlejet til beboelse. Reglen er
begrundet med, at det ville være urimeligt, såfremt de
pågældende lejere ikke i det hele er stillet som lejere
af rene beboelseslejemål.

Den foreslåede bestemmelse tilsigter ikke nogen
ændring af gældende praksis med hensyn til, hvilke
lokaler - som lofts- og kælderrum til opbevaring,
hobbylokaler m.v. - der kan være en del af en lejeaf-
tale om en beboelseslejlighed, uden at lejemålet af
den grund betragtes som et blandet lejemål.

Til § 3

I § 3 defineres betegnelserne »udlejer« og »lejer«.

Udlejer efter denne lov er herefter almene boligor-
ganisationer, kommuner, amtskommuner og selv-
ejende institutioner, medens lejereren er den person,
som har indgået lejeaftalen med udlejeren. Det be-
mærkes, at begrebet »lejer« også omfatter andelsha-
vere - det vil sige medlemmer af almene andelsbolig-
organisationer.

Det foreslås præciseret, at udlejeren skal udøve
sine rettigheder og forpligtelser efter denne lov i
overensstemmelse med de gældende regler om bebo-
erdemokrati. Disse regler findes i kapitel 1 og 2 i lov
om almene boliger m.v. og i de forskrifter, der er ud-
stedt i henhold til loven. Udlejer skal herefter admi-
nistrere i overensstemmelse med de beslutninger, der
er truffet af de beboerdemokratiske organer, ligesom
udlejer må sikre sig, at den enkelte beslutning er truf-
fet af det organ, som har kompetence til at træffe den