

Lovforslag nr. L 39. Fremsat den 23. oktober 2001 af Keld Albrechtsen (EL) og Frank Aaen (EL)

Forslag

til

Lov om leje

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje – herunder fremleje – af hus eller husrum.

Stk. 2. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Stk. 3. Loven gælder dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster.

§ 2. Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 2. Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en amtskommune, en kommune eller en selvejende institution, hvormed en amtskommune eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af kommunernes løningsnævn.

Stk. 3. Loven gælder ikke for leje af boliger, som er omfattet af § 1 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

§ 3. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, samt flere udlejede andelslejligheder, der henhører under samme andelsforening, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk. 3. Flere udlejede andelslejligheder, der henhører under samme andelsforening, anses i denne lov som én ejendom.

§ 4. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. Reglerne i kapitel 12 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

§ 5. Lovens kapitel 12 gælder ikke for enkelte værelser til beboelse, hvor værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

§ 6. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 7. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt. Aftaler om beboelseslejligheder eller enkeltværelser skal endvidere udfærdiges på en autoriseret blanket.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår, i det omfang der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 82. Bevisbyr-