

Halfdan Krag Jespersen

Lejeret 1

Lejelovgivningens anvendelsesområde
Lejeretlige grundbegreber og grundregler
Elementært lejeretligt leksikon
Lejeretlig lov- og regelsamling

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1989

Lejeret 1

© 1989 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Alle rettigheder forbeholdes

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
eller mangfoldiggørelse af denne bog
eller dele heraf
er uden forlagets skriftlige samtykke
ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Bogen er sat hos Jur-Sats ApS
og trykt hos Narayana Press, Gylling
Omslaget er tilrettelagt på grundlag
af forfatterens ide

Printed in Denmark 1989
ISBN 87-574-5610-0

Forord

Lejelovgivningen undergår ustandselig ændringer. Ikke mindst af denne grund er samtidig udgivelse af en samlet, ajourført fremstilling af lejeretten uhensigtsmæssig og på det nærmeste urealistisk. Denne bog er tænkt som den første (og grundlæggende) del af en række udgivelser om centrale lejeretlige problemstillinger. Næste bind forventes at udkomme i efteråret 1989 og vil omhandle vilkårsændringer i lejeforhold, herunder især reglerne om lejefastsættelsen i uregulerede (erhvervs-)lejemål.

Påvisning af fejl og unøjagtigheder i – samt forslag til forbedringer af – denne bog vil blive modtaget med taknemmelighed på den nedenfor angivne adresse. Det samme gælder tilsendelse af utrykte afgørelser og lignende vedrørende lejeretlige spørgsmål.

En særlig tak skal rettes til sekretær Inger Nyholm Krog, der har udført manuskriptarbejdet med hurtighed, dygtighed og overbærenhed.

Det har kun i begrænset omfang været muligt at medtage retsafgørelser og litteratur fremkommet efter den 1. maj 1989.

Halfdan Krag Jespersen
Institut for Privatret
Bartholins Allé, bygning 340
Universitetsparken
8000 Århus C

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1

Indledning. Emneafgrænsning. Foreløbige definitioner.

Plan for fremstillingen	13
--	----

Kapitel 2

Brugsrettigheders placering i retssystemet	18
---	----

I. Brugsrettigheder over løsøregenstande	18
--	----

II. Brugsrettigheder over fast ejendom	19
--	----

Kapitel 3

Lejelovgivningens anvendelsesområde	21
--	----

I. Hvad forstås ved »lejelovgivningen«? Retskilderne De centrale bestemmelser for anvendelsesområdet. Foreløbigt om præceptivitet	21
---	----

II. Lejeforholdet skal have tilknytning til fast ejendom. Begrebet fast ejendom	26
--	----

III. Lejeforholdet skal angå »lokaliteter« (»hus eller husrum« eller »lokaler«)	28
A. Indledning	28
B. Ubebyggede arealer	29
C. Bygningsmæssige krav	29
D. Mindst et »helt« husrum	30
E. Alle slags »hus eller husrum« er omfattet	31
F. De forskellige lejeretlige lokalitetstyper	31
1. Indledning	31
2. »Rene« beboelseslokaliteter (»beboelseslejemål«)	31
a. <i>Beboelseslejlighed</i>	31
b. <i>Enkeltværelse</i>	32

3. Lokalteter, som udelukkende anvendes til andet end beboelse – »lokaler«.....	33
4. Blandede lejemål.....	34
5. »Blandede ejendomme«.....	35
IV. Sammensatte kontraktforhold.....	37
A. Almindelige synspunkter med særligt henblik på lejelovgivningens anvendelsesområde.....	37
B. Ét eller flere kontraktforhold?.....	40
C. Retspraksis vedrørende erhvervsvirksomheder o.l.....	40
1. Hoteller, restaurationer o.l.....	40
2. Tankstationer o.l.....	41
3. Forretninger i øvrigt. »Franchising«.....	42
4. Samtidig brug af lokaliteter og ubebyggede arealer.....	43
5. Forskellige samarbejdsforhold.....	44
D. Præceptivitet. Den anvendte betegnelse ikke afgørende. Særligt om leasing.....	44
E. Særligt om visse timeshare-aftaler.....	47
F. Særligt om begrebet »forpagtning«.....	48
G. Særligt om kombinerede brugs- og arbejdsaftaler.....	48
H. Kort om forholdet til dusørreglerne i LL § 6.....	49
V. Atypiske brugsforhold (i øvrigt).....	50
VI. Brugsforhold med væsentlige ejermomenter. »Boligfællesskaber«.....	53
VII. Særligt om almennyttige (andels-)boligforeninger.....	57
VIII. Leje er brug mod vederlag.....	59
A. Almindeligt.....	59
B. Vederlaget skal referere sig til brugen af lokaliteter.....	60
C. Krav til vederlagets størrelse?.....	60
D. Hvorledes vederlaget erlægges. Engangsbetaling. Ejendomssalg med forbehold om livsvarig, vederlagsfri boligret.....	61
IX. Betingelser med hensyn til lejeforholdets tidsmæssige udstrækning?.....	63

X. Udtrykkeligt undtagne lejeforhold	67
A. Hotel- og pensionatsaftaler	67
B. Offentlige ansættelsesforhold	67
XI. Lex specialis – LL § 2 stk. 1 (»i det omfang«)	69
A. Almindeligt	69
B. Forholdet mellem reglerne i LL og BRL	70
C. Forholdet til lov om boligbyggeri (BBL)	71
D. Særregler i anden lovgivning	73
XII. Foreløbigt om fremleje	74
XIII. Kort om BRL's område og indhold	74
A. Indledning. Terminologi	74
B. Nærmere om hvilke lejeforhold, der er regulerede. BRL § 4	75
C. Reguleringens indhold i hovedtræk	76

Kapitel 4

Enkelte andre lejeretlige grundbegreber og grundregler	80
I. Kort om hel eller delvis succession på lejerside	80
A. Almindeligt. Kort om fremleje og afståelsesret	80
B. Særligt om fremleje	82
C. Særligt om afståelsesret	84
D. Lovbestemte regler om succession på lejerside	86
E. Forlejeret	87
II. Kort om succession på udlejerside	87
A. Indledning. Almindeligt. Undtagelse fra de almindelige regler om skyldnerskifte. Princippet om automatisk overgang af udlejerpligter	87
B. Særlige undtagelser fra de almindelige eksstinktionsregler	88
1. Hovedprincippet i LL § 7 stk. 1, 1. punktum	88
2. Særreglen i LL § 7 stk. 1, 2. punktum	89
3. Nærmere om omfanget af lejerens beskyttelse	89
4. Forældelsesreglen i LL § 7 stk. 1, 3. punktum	90
5. »Gyldig mod enhver«	91
6. Kun beskyttelse for ejerens umiddelbare medkontrahent. Særligt om fremleje	91

III.	Kort om aftalefrihed, præceptivitet og ugyldighed	92
A.	Indledning	92
B.	Aftalerettens almindelige ugyldighedsregler	93
C.	Præceptivitet i lejelovgivningen	94
1.	Begrebet præceptivitet	94
2.	Præceptivitet i kraft af fortolkning – LL's regler	96
3.	Præceptivitet i kraft af fortolkning – Reglerne i BRL	98
D.	Nærmere om aftalefrihed inden for BRL	100
1.	Problemet set i lyset af reglerne i BRL, forarbejderne hertil og almindelige aftaleretlige regler	100
2.	Retspraksis	104
a.	<i>Aftale contra varslings</i>	104
b.	<i>Afgørelser vedrørende BRL § 5 stk. 1 og stk. 4 som forudsætninger om aftalefrihed</i>	105
c.	<i>Særligt om »trappeleje«</i>	106
d.	<i>Aftaler vedrørende forbedringer</i>	109
	Elementært lejeretligt leksikon	112
BILAG 1.	Lejeloven (LL)	134
BILAG 2.	Boligreguleringsloven (BRL)	157
BILAG 3.	Tvangsadministrationsloven (TAL)	176
BILAG 4.	Erhvervslejerereguleringsloven (ERL)	180
BILAG 5.	Bekg. om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler	183
BILAG 6.	Bekg. om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond og om gebyr ved inddrivelse af disse	185
BILAG 7.	Bekg. om administrators virke og regnskabsafklæggelse samt om fastsættelse af gebyr	191
BILAG 8.	Bekg. om beboerrepræsentation	193
BILAG 9.	Tinglysningslovens §§ 1-5 og § 27	195
BILAG 10.	Retsplejelovens §§ 511, 564 og 573	196

Lovforkortelser og lignende	198
Litteratur- og øvrige forkortelser	198
Domsregister	199
Lovregister	201
Stikordsregister	204

KAPITEL 1

Indledning. Emneafgrænsning.

Foreløbige definitioner.

Plan for fremstillingen

Denne fremstilling vil være koncentreret om de *privatretlige regler*, der gælder for *lejeforhold* omfattet af lejelovgivningen.¹ Ved *lejelovgivningen* forstås her de lovbestemmelser, der gælder for leje af *hus eller husrum*, eller »*lokaler*« – her sammenfattende benævnt som lokaliteter – jfr. herom nærmere nfr. i kapitel 3 afsnit III. Denne lovgivning er: lov om leje (LL), lov om midlertidig regulering af boligforholdene (BRL) og lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. (ERL). Om anvendelsesområdet for hver af disse tre love se nfr. i kapitel 3 afsnit I med henvisninger.

I Danmark er der ca. 875.000 *lejeboliger*. Resten er såkaldte ejerboliger (især parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder). Lejeboligerne fordeler sig med knap 500.000 i den såkaldte *private udlejningssektor* og knap 400.000 i de *almennyttige boligselskaber*.² Af *øvrige lejeforhold* (erhvervslejemål og andre ikke-beboelseslejemål) er antallet skønsmæssigt formentlig et sted mellem 100.000 og 200.000.

Et lejeforhold er et såkaldt *vedvarende kontraktsforhold*, jfr. nfr. i slutningen af dette kapitel. Dette indebærer bl.a., at der fra begge parter side bestandigt – løbende – skal ske opfyldelse af forpligtelser over for den anden part. Lejeren skal primært betale leje (som regel en gang om måneden), og ud-

1. Begreberne *lejeforhold*, *lejeaftaler*, *lejekontrakter* og *lejemål* anvendes almindeligvis og i denne fremstilling som synonymer. Begrebet *leje* anvendes i almindelighed såvel om *selve* retsforholdet (brug mod vederlag, jfr. nfr. ved note 9 med henvisninger) som om det *vederlag*, der erlægges for brugen (= »husleje«). Det vil fremgå af sammenhængen, i hvilken betydning ordet er anvendt.

2. Jfr. s. 48 ff i »Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg«. Betænkning afgivet den 31. maj 1988 af udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år. Boligministeriet, august 1988.

Om lejeforhold i de almenyttige boligselskaber se i øvrigt nfr. i kapitel 3 afsnit VII med henvisninger.

Kapitel 1

lejerer skal holde ejendommen og det lejede til rådighed for lejerer og samtidig holde det i forsvarlig stand (opfylde sin vedligeholdelsespligt). Det følger af retsforholdets karakter, at det kan siges at være domineret af *interesses modsætninger*. Lejerer vil naturligvis have den bedst mulige ydelse fra udlejerens side mod et så lavt vederlag som muligt. Omvendt vil udlejerer i almindelighed slippe med færrest mulige forpligtelser og til gengæld oppebære den størst mulige leje.³

De to nævnte forhold – antallet af lejemål og det typisk interesses modsætningsbetonede retsforhold – indebærer, at reglerne om lejerforhold har *stor praktisk betydning*. Som det vil vise sig senere i denne fremstilling, har de fleste lejeretlige regler til forudsætning – eller sammenhæng med – centrale formueretlige, især aftaleretlige regler.⁴ *Lejeretten illustrerer således tillige den almindelige formueret.*

Den primære opgave i en fremstilling af reglerne om de forskellige *brugsrettigheder*, jfr. nfr. i kapitel 2, er, at finde frem til, hvilket sæt retsregler, der gælder for hver enkelt type af disse brugsrettigheder. Dette hænger især sammen med, at en del af brugsrettighederne, nemlig dem, som er omfattet af den foran omtalte *lejelovgivning*, er underkastet en lang række lovregler. En stor og central del af disse er endvidere af præceptiv karakter. For de *øvrige brugsrettigheders* vedkommende gælder der enten ingen speciel lovgivning, eller også er lovreguleringen yderst sparsom. Dette gælder f.eks. løsørebrug og brugen af ubebyggede arealer og faste anlæg, der ikke udgør hus eller husrum. I så fald er aftalefriheden næsten ubegrænset – naturligvis bortset fra aftalerettens almindelige ugyldighedsregler, jfr. afl. kap. 3 (§§ 28-36) m.v. Er et brugsforhold derimod omfattet af lejelovgivningen, gælder som anført i vidt omfang præceptive regler til beskyttelse af brugerens retsstilling. Af særdeles væsentlig betydning i så henseende er navnlig reglerne dels om brugerens *beskyttelse mod opsigelse* fra ejerens side, dels om *maximering af vederlagets (lejets) størrelse*.⁵ Allerede af denne grund ses det let, at ejeren som regel vil have en ganske betydelig interesse i, at brugsforholdet rubriceres uden for den omtalte lovgivning.

3. Denne interesses modsætning gælder også i visse andre kontraktsforhold, men næppe i så udstrakt grad som i lejerforhold. I nogle kontraktsforhold har parterne i vidt omfang betydeligt sammenfaldende interesser, f.eks. i interessentskabsforhold.

4. Reglerne har endvidere bl.a. sammenhæng med – foruden den såkaldte almindelige obligationsret – tingsretten, panteretten, tvangsfuldbyrdelseslæren og konkursretten.

5. Lovens begrænsninger med hensyn til *lejets størrelse* sikrer, at det almindeligt gældende *uopsigelighedsprincip* (der gælder for de fleste lejemål, jfr. LL § 82 modsætningsvis) ikke bliver illusorisk. Uden begrænsninger i adgangen til at kræve lejerforhøjelser ville udlejerer nemlig gennem en betydelig og for lejerens uacceptabel lejerforhøjelse kunne tvinge lejerer til selv at sige lejemålet op.

Den følgende fremstilling koncentrerer sig kun om aftalebestemte brugsrettigheder. Her behandles således ikke den brug, der er et led i en retsforfølgning mod tingens ejer (som tilfældet er med reglerne om brugeligt pant). Andre regler, der har sammenhæng med fyldestgørelsesreglerne (jfr. bl.a. RPL § 520 om rådighedsfratagelse og administration), falder ligeledes uden for denne fremstillings rammer.

Brugsretten (brugsrettighederne) kan foreløbig bestemmes som retten til brug af en andens (ejerens, udlejerens) ting, når brugerens udnyttelse af tingen har et sådant omfang, at den *nogenlunde svarer til en ejers sædvanlige råd over tingen i faktisk henseende* (i modsætning til den retlige rådighed: salg, pantsætning etc.).⁶

Har ejerens medkontrahent derimod kun ret til en *begrænset brug* af genstanden, f.eks. ret til færdsel over en fast ejendom, taler man om en *servitutret* (eller blot: servitut).⁷

For fast ejendoms vedkommende er der i en enkelt henseende afgørende forskel på den retlige behandling af en brugsret og en servitutret. Ifølge TL § 3 stk. 1 – der er en undtagelse fra TL § 1 – nyder brugsrettigheder inden for sædvanlige tidsvilkår beskyttelse mod enhver uden tinglysning, medens servitutter i alle tilfælde er underkastet det almindelige tinglysningskrav i TL § 1. Endvidere er i TL § 3 stk. 2 givet en særregel dels om forudbetaling for mere end et halvt år, dels om aftale om nedsettelse af vederlaget (»leje«).⁸

En *brugsret* kan opnås *mod eller uden vederlag*. Er der mellem parterne aftalt vederlag for brugen, kaldes retsforholdet *leje* (uanset om der er tale om brug af fast ejendom eller løsøre). *Leje* er med andre ord *aftalt brugsret mod vederlag*.⁹

Aftale om *vederlagsfri brug* kaldes *lån* (til brug).¹⁰

6. For at et brugsforhold er omfattet af lejelovgivningen stilles dog ingen særlige betingelser med hensyn til brugens *tidsmæssige* udstrækning, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit IX.
7. Jfr. om afgrænsningen mellem brugsret og servitut for så vidt angår fast ejendom se *Illum: Tinglysning* (6. udg. 1982) s. 65 f, *von Eyben: Formuerettigheder* (7. udg. 1983) s. 24 ff samt *Dansk Privatrecht* (6. udg. 1988) s. 22 f.
8. Jfr. om reglen i TL § 3 nfr. i kapitel 4 afsnit II A. I øvrigt henvises til *Illum: Tinglysning* (6. udg. 1982) s. 58 ff, *von Eyben: Formuerettigheder* (7. udg. 1983) s. 300 ff og *Elmer & Skovby: Ejendomsretten* 2 s. 108 f.
9. For at et brugsforhold er omfattet af lejelovgivningen, er det således en *nødvendig betingelse* at der ydes vederlag for brugen, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit VIII. Det er derimod *ikke* en *tilstrækkelig betingelse*, idet anvendelsen af lejelovgivningen kræver yderligere betingelser opfyldt, bl.a. og især at brugsaftalen primært angår lokaliteter, jfr. herom nærmere nfr. i kapitel 3 afsnittene III og IV.
10. Ved aftale om *lån til eje* får modtageren derimod ejendomsretten til det lånte mod til gengæld senere at tilbagegive noget af samme mængde og art. Den mest almindelige kontrakt af denne type vedrører lån af penge.

Kapitel 1

Den foran omtalte bestemmelse i TL § 3 angår *alle* brugsrettigheder over *fast ejendom* – altså såvel leje (brug mod vederlag) som lån (vederlagsfri brug). Som nævnt foran i note 9 gælder reglerne i lejelovgivningen derimod ikke for vederlagsfri brug.

Brugsaftaler henregnes til de såkaldte *vedvarende kontraktsforhold*. I ordet »vedvarende« ligger – foruden at aftalen nødvendigvis må strække sig over en vis tid – at retsforholdet *enten* er aftalt til at løbe en bestemt tid (tidsbestemt aftale) *eller* indtil det *opsiges* af en af parterne (hvilket kaldes aftale på opsigelsesvilkår).

En *tidsbestemt* brugsaftale kaldes undertiden tillige – især i lejeforhold omfattet af LL – en *tidsbegrænset* aftale. Sådanne aftaler bortfalder uden videre ved den aftalte lejeperiodes udløb – dvs. uden at opsigelse fra nogen af parterne er nødvendig, jfr. f.eks. LL § 80 stk. 1, 1. punktum.

I LL § 80 stk. 1 fastsættes følgende: »Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.«

En tidsbestemt aftale vil sædvanligvis være uopsigelig fra begge parter side (indtil den aftalte periodes udløb). Det kan dog aftales – eller fremgå tilstrækkelig klart af omstændighederne i øvrigt – at opsigelse fra den ene parts eller fra begge parter side skal kunne ske inden for den aftalte brugsperiode, jfr. den foran i småtrykket citerede LL § 80 stk. 1, 2. punktum.

Denne bestemmelses sidste led – »eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen« – er i flere henseender mærkværdigt og delvis misvisende. Den sædvanlige misligholdelsesbeføjelse ved (væsentlig) misligholdelse er *ophævelse* og ikke opsigelse, jfr. LL § 93 (selv om LL § 83 litra e som en særrregel for lejeforhold i visse mindre graverende misligholdelsestilfælde giver mulighed for opsigelse).

Forbehold om opsigelse inden for den aftalte periode fra *udlejerens side* må fremgå udtrykkeligt (eller klart) af den indgåede aftale (og kan derfor ikke fremgå – stiltiende – af omstændighederne). Dette forhold skyldes ikke så meget eksistensen af LL § 4 stk. 2, jfr. *H. Krag Jespersen* i *Juristen* 1979 s. 353, men den omstændighed at det tidsbestemte lejemål kan siges at være en lovmæssigt fastsat undtagelse fra det for næsten alle lejeaftaler (omfattet af LL) gældende *uopsigelighedsprincip* for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, jfr. især LL §§ 82 og 83. Af denne grund vil aftaler om tidsbestemte lejemål kunne tilsidesættes i medfør af LL § 80 stk. 3. Såfremt LL § 80 stk. 1, 2. punktum ikke åbnede mulighed for aftale om opsigelse fra udlejerens side inden for den aftalte lejeperiode, ville der ikke bestå en sådan aftalemulighed. Den ville nemlig – som nævnt – stride mod det uopsigelighedsprincip (fra udlejerens side), som er gældende for næsten alle lejeforhold omfattet af LL, jfr. foran. Derfor må sådanne forbehold fra udlejerens side antages at kræve en udtrykkelig (eller klar) aftale. Af samme grund er det aldeles oplagt, at opsigelse

fra udlejerens side inden for lejeperioden af de lejeforhold, som er omfattet af det almindelige uopsigelighedsprincip – nemlig alle lejeaftaler undtagen dem, der er nævnt i LL § 82 – kun kan ske, når betingelserne i LL § 83 er opfyldt. Udlejeren kan derfor – naturligvis – ikke omgå det gældende uopsigelighedsprincip ved at indgå aftale om et langvarigt, f.eks. 50-årigt, tidsbestemt lejeforhold og ved siden af forbeholde sig fri opsigelsesadgang inden for lejeperioden (dvs. uden at det skulle være nødvendigt at påberåbe sig nogen af opsigelsesgrundene i LL § 83). Ikke desto mindre er ideen – i fuldt alvor – lanceret som gangbar fra visse advokaters side.

Brugsaftaler på *opsigelsesvilkår* er som tidligere berørt dem, der af parterne kan bringes til ophør ved opsigelse med aftalt varsel eller *lovmæssigt* fastsat varsel.¹¹ Selv for brugsaftaler, hvor der ikke findes lovbestemmelser om opsigelsesvarsel, og hvor der heller ikke er aftalt noget opsigelsesvarsel, gælder som udgangspunkt den regel, at aftalen af begge parter kan siges op *med sædvanligt eller rimeligt varsel*.¹² Det samme gælder aftaler, der indeholder længere opsigelsesvarsler (fra ejerens side), men hvor brugerens ret til at påberåbe sig det aftalte, længere opsigelsesvarsel er bortfaldet ved eksstinktion – enten fordi retten ikke var tinglyst, jfr. TL § 1, eller fordi den som tinglyst på en dårlig prioritet var bortfaldet som udækket på en tvangsauktion, jfr. nfr. i kapitel 4 afsnit II B 1.

11. Jfr. i sidstnævnte henseende LL § 86 for lejeforhold omfattet af LL (det almindelige opsigelsesvarsel er 3 måneder).

12. Jfr. senest *Gomard: Obligationsret* 1. del (2 udg. 1989) s. 26 f med henvisninger. – Om et særtilfælde se dog dommen i U 1929.103 HD.

KAPITEL 2

Brugsrettigheders placering i retssystemet

I. Brugsrettigheder over løsøregenstande

Løsøreleje og anden brug af løsøregenstande er ikke underkastet et samlet sæt privatretlige, herunder formueretlige lovbestemmelser, således som forholdet er for de almindeligst forekommende tilfælde af leje af fast ejendom, jfr. særligt om LL, ERL og BRL nfr. i kapitel 3 afsnit I.¹

Manglen på lovregulering indebærer, at den indgåede *aftale* får en ganske særlig betydning ved lejeforhold om løsøregenstande. I det omfang aftalen ikke regulerer et bestemt tvistepunkt, må denne udfyldes på grundlag af kontraktsrettens almindelige principper for retsforhold af denne beskaffenhed. Domsafgørelser er i denne forbindelse vigtige støttepunkter.

Om en del kontrakter, som falder inden for begrebet *leje* (brug mod vederlag), anvender man undertiden udtryk, der ikke direkte angiver, at der er tale om lejeaftaler, f.eks. *leasing*. Det er imidlertid vigtigt at holde sig for øje, at der – på trods af sprogbrugen – i formueretlig henseende er tale om lejeforhold og ikke om kontraktstyper, som er væsensforskellige fra leje. Hermed være imidlertid ikke sagt, at en lejeaftale er noget entydigt, eller at der om alle lejekontraktstyper gælder helt de samme regler. Lejeaftalens område spænder fra leje af en teaterkikkert over sædvanlig, kortvarig leje af en bil til leje i måske flere år af en større entreprenørmaskine. Det er derfor klart, at der må være forskel på de deklatoriske regler, der gælder for de stærkt divergerende lejeforhold.

Om »leasing« af løsøregenstande se *Jesper Berning* : Finansieringsret (1977) s. 309 ff, der korrekt karakteriserer leasingaftalen som et lejeforhold i formueretlig hense-

1. Specielle retsregler, som vedrører brugen af løsøre findes i DL 5-8-12 og i retsvirkningslovens § 14. – Om beskyttelsen af brugsrettigheder over løsøregenstande se *H. Krag Jespersen* i Festskrift til Sjur Brækhus (Oslo 1988) s. 253 ff.

ende, jfr. f.eks. s. 310 f og s. 313. Anderledes *Jørn-Ulrik Kofoed-Hansen: Leasingkontrakter* (2. udg. 1983), der anser leasingaftalen som en særegen kontraktsform også i de formueretlige relationer, jfr. især s. 197.

Jfr. om den tilsvarende problemstilling vedrørende leje af fast ejendom nfr. i afsnit II samt især i kapitel 3 afsnit IV D.

II. Brugsrettigheder over fast ejendom

Brugsrettigheder over fast ejendom hører til de såkaldte *ejendomsbyrder*. Blandt andre ejendomsbyrder kan nævnes servitutrettigheder, grundbyrder, aftægtsrettigheder, køberettigheder, forkøbsrettigheder samt salgs- og pantsætningsforbud. Brugsrettens karakter af ejendomsbyrde fremgår bl.a. af RPL § 573,² TL § 21 stk. 3 og tinglysningscirkulærets § 20 nr. 2 (hvorefter ejendomsbyrderne indføres i tingbogens ejendomsblad under 2. afdeling).³

Retsplejelovens og tinglysningslovens regler (herunder TL § 3) om brugsrettigheder omfatter såvel brug mod vederlag (leje) som vederlagsfri brug (lån). Aftaler af den sidstnævnte art er sjældent forekommende og skal derfor ikke omtales nærmere her. Derimod vil spørgsmålet om, hvorvidt et aftalevederlag refererer sig til selve brugen eller til andre ydelser fra ejerens (udlejerens) side blive omtalt nedenfor i kapitel 3 afsnit IV. Dette afgrænsningsproblem har nemlig betydning for, om brugsforholdet er omfattet af lejelovgivningen.

Brugsrettigheder *mod vederlag* kaldes i retlig henseende som nævnt for leje. Dette gælder uanset, om de er behæftet med en anden betegnelse som f.eks. forpagtning eller leasing, jfr. foran i afsnit I i.f., der gælder tilsvarende ved leje af fast ejendom, samt nærmere nfr. i kapitel 3 afsnit IV D.

Derimod er som tidligere berørt ikke alle brugsrettigheder over fast ejendom omfattet af lejelovgivningen. Det er især dette spørgsmål, som nærmere skal behandles nedenfor i kapitel 3. Rent foreløbig kan det dog siges, at en fundamental betingelse for, at lejeaftalen er omfattet af lejelovgivningen er, at aftalen i det væsentligste angår *brug af lokaliteter* (»hus eller husrum« eller »lokaler«).

Er brugsaftalen om lokaliteter i vidt omfang kombineret med *aftaler af anden art*, f.eks. med aftale om brug enten af ubebyggede arealer, af faste anlæg (f.eks. tankanlæg), der ikke udgør lokaliteter, eller brug af maskiner, inventar

2. Jfr. endvidere RPL § 564 stk. 1 om, at indkaldelse til tvangsauktion også skal omfatte brugsberettigede, såfremt deres ret kan blive berørt af tvangssalget. – Betydningen af at brugsrettigheder, herunder lejeretten, er en ejendomsbyrde fremgår bl.a. nfr. i kapitel 4 afsnit II A.

3. Cirkulære 1979:16 (26/1).

Kapitel 2 II

eller lignende, vil retsforholdet som helhed kunne falde uden for lejelovgivningen. I samme forbindelse kan nævnes aftaler om fælles markedsføring og leveranceaftaler (herunder eneforhandlingsret og ikke mindst eneforhandlingspligt), jfr. herom nærmere nfr. i kapitel 3 afsnit IV om de såkaldte *sammensatte kontraktsforhold*. Tilsvarende gælder såfremt brugsaftalen er kombineret med betydelige *ejermomenter* fra brugerens side, således som tilfældet f.eks. er med hensyn til de såkaldte private andelsboligforeninger, jfr. herom nfr. i kapitel 3 afsnit VI.

For en jurist er det naturligvis vigtigt at kende eksistensen af og at forstå den nærmere rækkevidde af en lang række lovbestemmelser m.v. Mindst lige så vigtigt – ja ret beset præliminært i forhold til den nævnte opgave – er det at vide, *hvilke retsforhold* de pågældende regler *finder anvendelse på*. Dette er det væsentligste sigte med denne fremstilling. Hertil kommer fremhævelsen af de vigtigste *grundregler og grundbegreber*.

KAPITEL 3

Lejelovgivningens anvendelsesområde

I. Hvad forstås ved »lejelovgivningen«? Retskilderne. De centrale bestemmelser for anvendelsesområdet. Foreløbigt om præceptivitet

Som anført foran i kapitel 1 forstås ved *lejelovgivningen* i denne fremstilling LL, ERL og BRL.

LL er lov 1979:237 (8/6) om leje, jfr. lovbekendtgørelse 1986:524 (11/8) med senere ændringer ved lov 1986:797 (3/12), lov 1987:376 (10/6), lov 1988:828 (21/12) og lov 1988:831 (21/12).

ERL er lov 1988:829 (21/12) om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

BRL er lov 1979:238 (8/6) om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. lovbekendtgørelse 1986:525 (11/8) med senere ændringer ved lov 1986:797 (3/12), lov 1987:376 (10/6), lov 1987:377 (10/6) og lov 1988:831 (21/12).

I medfør af LL og BRL er udstedt 3 *bekendtgørelser*, nemlig bekendtgørelse 1986:449 (1/7) om beboerrepræsentation, bekendtgørelse 1983:311 (27/6) om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler og bekendtgørelse 1984:629 (14/12) om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond og om gebyr ved inddrivelse af disse.

Til LL og BRL knytter sig den såkaldte *tvangsadministrationslov* (TAL), som er lov 1984:610 (12/12).¹

Enkelte bestemmelser i lov 1983:532 (16/11) om *boligbyggeri* (BBL), jfr. lovbekendtgørelse 1989:82 (2/3), indeholder nogle få særregler for lejeforhold i ejendomme, der ejes af *almennyttige boligselskaber*, jfr. nærmere her-

1. I medfør af TAL er udstedt bekendtgørelse 1985:169 (26/4) om administrators virke og regnskabsaflægelse samt om fastsættelse af gebyr.

Kapitel 3 I

om nfr. i afsnit XI C. I medfør af denne lov er udstedt 2 bekendtgørelser, som i stærkt begrænset omfang indeholder regler af lejeretlig relevans.²

Af mere speciel karakter er de bestemmelser af betydning for retsforholdet mellem udlejere og lejere, som findes i lov 1982:300 (9/6) om *byfornyelse og boligforbedring* (*»byfornyelsesloven«*).³ – Også (spredt) i anden lovgivning findes enkelte særregler af betydning for lejeforholdets parter, jfr. herom nfr. i afsnit XI D.

Inden for lejelovgivningen er der af boligministeriet (boligstyrelsen) udstedt nogle *cirkulærer* om lejeloven (LL) og om boligreguleringsloven (BRL) og om ændringer i disse love, jfr. nfr. i småtrykket. Disse cirkulærer er af flere grunde helt *uden autoritativ kraft*, idet de ikke er bindende for lejeforholdets parter eller for de myndigheder, der afgør tvister mellem disse (domstolene og huslejenævnene). Cirkulærerne er for det første ikke udstedt med hjemmel i lov. For det andet bekendtgøres cirkulærer ikke i Lovtidende; en del af de udstedte cirkulærer bekendtgøres i Ministerialtidende. For det tredje er cirkulærer groft sagt kun tjenestebefalinger til underordnede myndigheder og forudsætter således et over-/underordningsforhold. Hverken huslejenævn eller domstole er underordnet boligministeriet (boligstyrelsen). Et cirkulæres bestemmelser er således som nævnt heller ikke bindende for lejeforholdets parter.

De omtalte cirkulærer om LL og BRL gengiver primært – ofte på en mere udførlig måde – en række af lovenes bestemmelser. En betydelig del af lovbestemmelserne er imidlertid ikke omtalt. Til en vis grad bærer valget tilfældighedens præg, men det er primært nye lovbestemmelser, der omtales. I tilknytning til omtalen af lovbestemmelser fremsættes jævnlige fortolkningsbidrag – især ved gengivelse af lovforarbejder (primært ministeriets bemærkninger til det fremsatte lovforslag). Endvidere forekommer i et vist omfang fremstilling af retsregler uden tilknytning til lovbestemmelser. Alt i alt er cirkulærerne ikke kendetegnet ved overskuelighed eller ved en konsekvent eller hensigtsmæssig systematik, og i visse tilfælde er endvidere de omtalte (lov-)fortolkninger af tvivlsom rigtighed.

De foran omtalte cirkulærer vedrørende LL og BRL er dels cirkulære 1979:213 (4/12) om LL og cirkulære 1982:78 (6/5) om ændringer heri, dels cirkulære 1979:212 (4/12) om BRL og cirkulærerne 1980:24 og 1980:218 om ændringer heri.

2. Det drejer sig om bekendtgørelse 1988:784 (14/12) om almennyttig boligvirksomhed og bekendtgørelse 1987:433 (22/6) om vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige boligselskabers boliger.
3. Jfr. lovekendtgørelse 1987:501 (21/7). Loven er senere ændret ved lov 1989:322 (24/5). I medfør af byfornyelsesloven er udstedt en række bekendtgørelser.

Jfr. endvidere cirkulære 1984:71 (24/5) om fritagelse for bindingspligten til Grundejernes Investeringsfond.

Inden for *lov om boligbyggeris område* (BBL) er blandt andre udstedt følgende cirkulærer: cirkulære 1986:27 (14/3) om organisation og udlejning af almennyttigt byggeri (»organisationscirkulæret«) og cirkulære 1985:117 (25/10) om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v. (»økonomicirkulæret«) med ændringer ved cirkulære 1986:15 (17/2) vedrørende bestyrelsesvederlag. Det første af de nævnte cirkulærer (»organisationscirkulæret«) omtaler en række forhold af betydning for lejeforholdets parter, men også »økonomicirkulæret« har enkelte udtalelser herom.

Om den retskildemæssige betydning af et cirkulære i almindelighed se *Claus Haagen Jensen* i Forvaltningsret, Almindelige emner (2. udg. 1988) s. 133-149, især s. 137 ff, *Bent Christensen*: Forvaltningsret, Forvaltningens opgaver og organisation (1987) s. 49 ff, især s. 52 f, *Claus Haagen Jensen & Carl Aage Nørgaard*: Administration og borger (3. udg. 1988) s. 51 f, *John Vogter* i Juridisk Grundbog bd. 2 (4. udg. 1989) s. 130 ff samt justitsministeriets vejledning 1987:153 (22/9) om udarbejdelse af administrative forskrifter kap. 1 og kap. 12.

LL er den *almindelige* lov på området – bl.a. i den forstand at et lejeforhold altid vil være omfattet af (de fleste bestemmelser i) denne lov, selv om enten ERL eller BRL tillige finder anvendelse. Disse to sidstnævnte love giver blot *visse særregler for visse lejeforhold*.⁴

For lejeforhold, som *udelukkende anvendes til andet end beboelse*, finder ERL kun anvendelse med hensyn til udlejerens varslings af lejeforhøjelse og lejerens adgang til nedsættelse af »misforholdsleje«, jfr. ERL §§ 3-9. For øvrige lejespørgsmål gælder for disse lejeforhold LL i sin helhed bortset fra denne lovs regler om varslings af lejeforhøjelse og nedsættelse af misforholdsleje (nemlig LL kap. VIII, altså §§ 47-53), jfr. ERL § 2 stk. 2 og LL § 3, 2. punktum.

I BRL er givet en lang række særregler om lejeforhold, der *helt eller delvis anvendes til beboelse*.⁵ En fundamental betingelse for anvendelse af BRL's regler på et lejeforhold er, at lejeforholdet er omfattet af LL. Dette fremgår udtrykkeligt af BRL § 4 stk. 1.

Dette er en *nødvendig, men ikke en tilstrækkelig betingelse* for BRL's anvendelighed. Anvendelsen af BRL's lejeretlige regler forudsætter endvidere for det første, at lovens kap. II-VI gælder i den kommune, de lejede lokaliteter er beliggende i, jfr.

4. Jfr. dels straks nfr. i teksten samt nfr. i afsnittene XI og XIII.

For de lejeforhold, som hverken er omfattet af ERL eller af BRL, gælder således udelukkende reglerne i LL (bortset fra helt specielle regler, bl.a. i BBL, som omtales nfr. i afsnit XI og bortset fra TAL, jfr. foran ved note 1.

5. De lejeforhold, der kun delvis anvendes til beboelse, kaldes som regel *blandede lejemål*, jfr. om dette begreb nfr. i afsnit III F 4.

Kapitel 3 I

BRL § 1, hvorom nærmere nfr. i afsnit XIII A. For det andet er visse lejeforhold, som efter det netop foran anførte er omfattet af BRL, i kraft af særlige bestemmelser undtaget fra denne lovregulering, jfr. BRL § 4 stk. 2 og stk. 3, hvorom nærmere nfr. i afsnit XIII B.⁶

Den følgende undersøgelse af lejelovgivningens anvendelsesområde kan derfor i første omgang koncentreres om LL's anvendelsesområde.

Helt afgørende i denne henseende er herefter en nærmere fortolkning af LL § 1 stk. 1, og det er denne bestemmelse, søgelyset skal rettes imod i resten af dette kapitel.

Af de øvrige lovbestemmelser i LL kap. 1: »Lovens anvendelsesområde« er § 1 stk. 3 og § 2 stk. 2 således helt specielt begrundede undtagelser, medens § 1 stk. 2 og § 2 stk. 1 ret beset ikke udsiger andet, end hvad der ellers ville gælde (uden at disse reglers tilstedeværelse i lovens indledningskapitel dog skal kritiseres). Endelig falder § 3 på en måde uden for kapiteloverskriften, idet den giver en regel for lejeforhold, som forudsættes at falde inden for lovens område. Sagt i korthed er meningen med reglen i LL § 3 den, at LL's regler om »rene« beboelseslejligheder også finder anvendelse på de såkaldte blandede lejemål (beboelseslejlighed og andre lokaliteter ved samme kontraktsforhold), jfr. nfr. i afsnit III F 4.

Foran er omtalt i hovedtræk dels betydningen af, at ERL gælder, dels – bl.a. gennem henvisninger til afsnit XIII – hvad det indebærer, at BRL gælder for et lejeforhold. Der skal derfor her kort gives en oversigt over, hvad LL's regler går ud på.

Som anført giver LL *kap. I* primært bestemmelser for lovens anvendelsesområde. – I *kap. II* findes i § 4 en summarisk bestemmelse om lejeaftalers indgåelse, i §§ 5 og 6 et par ugyldighedsregler (dels om lejekontraktsblanketter, dels om dusør) og i § 7 regler om lejeaftalens kreditor- og omsætningsbeskyttelse. – *Kap. III* indeholder regler om forsinkelse fra udlejerens side samt om faktiske mangler ved det lejede og endelig om såkaldte retsmangler, herunder vanhjemmel fra udlejerens side. – *Kap. IV* rummer reglerne om parternes vedligeholdelsespligt vedrørende ejendommen og det lejede. – *Kap. V* indeholder forskellige regler om lejerens brug af det lejede. – I *kap. VI* findes regler dels om betaling af leje (sted og tid), dels om begrænsninger i udlejerens adgang

6. Endelig kan der allerede her være grund til at nævne, at et enkelt kapitel i BRL, nemlig kap. VII, ikke blot angår lejeforhold, men er et sæt af *offentligretlige regler* om benyttelse af alle slags boliger, nemlig såvel leje- som ejerboliger. Sagt i korthed angår reglerne dels benyttelsespligt af helårsboliger (forbud mod »tomme boliger«), dels forbud mod nedlæggelse og sammenlægning af helårsboliger. Jfr. tillige nfr. i afsnit XIII A.

til at kræve forudbetaling, depositum, indskud eller lignende. – *Kap. VII* rummer reglerne om varmem betaling og varmeregnskab m.v. – *Kap. VIII's* overskrift er »Ændring af lejevilkår«, men angår kun regler om lejens beregning i forbindelse med udlejerens varsling af lejeforhøjelse samt varslingsregler m.v. samt den såkaldte regel om »misforholdsleje«, som lejerer kan påberåbe sig med henblik på lejenedsættelse. Det er reglerne i dette kapitel, der er erstattet af ERL §§ 3-9 for så vidt angår leje af de lokaliteter, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, jfr. foran. Det er endvidere regler i dette kapitel, nemlig § 47 stk. 1-3 og § 48, der »erstattes« af BRL §§ 7-13 for regulerede lejemåls vedkommende, jfr. nærmere nfr. i afsnit XI B. – *Kap. IX* indeholder visse regler om udlejerens adgang til det lejede. – *Kap. X* rummer primært regler om forbedringer foretaget af udlejerer. – I *kap. X A* findes regler om opkrævning af og hensættelse til den såkaldte forbedringskonto i Grundejerens Investeringsfond. *Kap. XI* rummer reglerne om beboerrepræsentation. – *Kap. XII*, der bærer overskriften »Brugsrettens overgang til andre«, indeholder mange af de regler, der nfr. i kapitel 4 er omtalt under overskriften »Succession på lejer side«, herunder lejerens fremlejeret. – I *kap. XIII* omtales opsigelsesreglerne. – *Kap. XIV* indeholder reglerne om udlejerens ret til at foretage ophævelse af lejeaftalen. – Flytteopgørsreglerne, der til en vis grad er sammenhængende med vedligeholdelsesreglerne, findes i lovens *kap. XV*. – I *kap. XVI* findes reglerne om ejerens tilbudspligt, på grundlag af hvilken lejerer efter etablering af en andelsboligforening har mulighed for at erhverve ejendommen. – *Kap. XVII* var et kapitel om mellemmand ved udlejning, som imidlertid er ophævet. – I *kap. XVIII* findes reglerne om boligrettens kompetence, sammensætning og sagsbehandling m.v. – *Kap. XVIII A* indeholder regler om mulighed for fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. – Endelig findes i *kap. XIX* regler om lovens ikrafttræden samt nogle øvrige mere almindelige bestemmelser.

En lang række af lejelovgivningens regler er *præceptive* i den forstand, at aftaleklausuler, der stiller lejerer dårligere end lejelovgivningens regler fører til, er ugyldige (naturligvis under forudsætning af, at lejerer påberåber sig ugyldighedsreglen). – Jfr. i øvrigt om præceptivitet nfr. i kapitel 4 afsnit III.

I det omfang lovgivning indeholder ufravigelige regler, vil også reglerne om lovbestemmelsernes anvendelsesområde være præceptive, selv om det ikke fremgår udtrykkeligt af lovens egne bestemmelser om dens anvendelsesområde. Skønt det således ikke fremgår af anvendelsesreglerne i LL, ERL eller BRL, at de er ufravigelige, kan en lejer alligevel ikke give afkald på – eksempelvis – LL's beskyttelsesregler (f.eks. om lejefastsættelse og uopsigelighed) ved at indgå aftale med udlejerer om, at LL's regler i det hele ikke skal finde anvendelse på retsforholdet. Dette resultat følger allerede af det beskyttelseshensyn, der ligger bag lovens enkelte præceptive bestemmelser. For god or-

Kapitel 3 II

dens skyld burde der dog til alle de tre loves anvendelsesbestemmelser have været knyttet en præceptivitetsbestemmelse. Jfr. om præceptivitet i øvrigt nfr. i kapitel 4 afsnit III C.

II. Lejeforholdet skal have tilknytning til fast ejendom Begrebet fast ejendom

For at være omfattet af LL skal lejeforholdet angå lokaliteter, der har tilknytning til fast ejendom. Dette forhold fremgår ikke direkte af LL, men i en lang række bestemmelser i loven er det bl.a. ved anvendelse af ordet »ejendommen« – klart forudsat, at der kræves ejendomsstilknytning. Udleje f.eks. af en husbåd (fast opankret ved kaj) falder derfor uden for LL. Det samme gælder en lejeaftale om en (udtjent) færge, der udlejes til restaurationsformål og lignende, og leje af et passagerskib, som eksempelvis udlejes som kollegieværelser.⁷ Af samme grund gælder LL heller ikke for udlejning af campingvogne, medmindre de er stationært anbragt f.eks. på en campingplads (»mobilhomes«). At de er flyttebare (på en blokvogn eller lignende) er uden betydning, når de dog er bestemt til anvendelse i længere tid på et bestemt sted. Det samme gælder visse større pølse- og iskiosker og lignende. For dem alle vil det formentlig yderligere kræves, at der er tale om en *bygning* i tinglysningslovens (og retsplejelovens) forstand, jfr. bl.a. TL § 19,⁸ samt nfr. i afsnit III C.

Det har i forskellige relationer betydning at gøre sig klart, hvad der i lejelovgivningen – i omfangsmæssig henseende – nærmere ligger i begrebet »fast ejendom«. Der sigtes her til det problem, hvilken udstrækning den enkelte faste ejendom har – den ejendom, der i de forskellige lejeretlige relationer skal betragtes som en enhed (idet som tidligere anført begrebet »ejendommen« eller lignende anvendes flere steder i lejelovgivningen og i øvrigt har betydning også i henseender, hvor dette begreb ikke udtrykkeligt er nævnt). Indtil den revision af lejelovgivningen, som fandt sted i 1979, opstod der jævnligt tvivl om, hvorvidt ejendomme, som på den ene side var beliggende på forskellige matrikelnumre, men som på den anden side enten var samnoteret og/eller var

7. Færgen »Pinen« fra Sallingsund-overfarten blev efter Sallingsund-broens opførelse solgt til en københavner til anvendelse som husbåd ved Kalvebods Brygge. Det kan endvidere nævnes, at Polen-Amerika-linieren »Batory« en tid var opankret i Københavns havn og blev anvendt til udlejning af kollegieværelser. Færgen »Sjælland« benyttes i dag til restaurationsformål, og flere fyrskibe, der ikke længere benyttes efter deres oprindelige formål, tjener nu til beboelse.

8. Jfr. H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986) s. 78 f med henvisninger.

opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, tilhørende samme ejer og med fælles friarealer eller fælles drift, skulle betragtes som en eller flere ejendomme.⁹ På samme måde opstod tvivl om, hvorvidt udlejede ejerlejligheder under samme ejerforening og tilhørende samme udlejer skulle betragtes som en eller flere ejendomme i lejelovgivningens forstand, jfr. ELL § 4 stk. 1. Ved den foran nævnte revision af lejelovgivningen var man opmærksom på dette problem. Det må således kunne slutes af lovens forarbejder, at i det omfang, der ikke i den enkelte lovbestemmelse er givet særregler om fast ejendomsbegrebet, skal det være lovgivningens – retsordenens – *almindelige fast ejendomsbegreb*, der skal anvendes.¹⁰ Dette fast ejendomsbegreb er det, der findes i udstykningslovens § 1 (jfr. TL § 10 stk. 1). En fast ejendom er herefter – sagt i almindelighed – dels arealer (med de bygninger, der måtte være herpå), som i matriklen er anført under ét matrikelnummer, dels arealer (ligeledes med påstående bygninger), som i matriklen er anført under flere matrikelnumre, når disse enten i forening udgør en landbrugsejendom, eller de i øvrigt ifølge notering i matriklen og tingbogen er pålagt forpligtelse til at holdes forenet. Specielt for *ejerlejligheder* gælder det ifølge ELL § 4 stk. 1, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.¹¹ Som eksempler på *specielle regler* i LL om fast ejendomsbegrebet kan nævnes LL § 64 stk. 5-7 (beboerrepræsentation) og § 73 stk. 3 (bytteret). For så vidt angår BRL er der sidenhen – som udelukkende gældende for denne lovs vedkommende – i § 4 a givet en generel definition af det fast ejendomsbegreb, som skal anvendes inden for denne lovs område.¹² Disse regler medfører således, at ejendomsbegrebet ikke er det samme i alle lejeretlige relationer; f.eks. vil der kunne være tale om, at der i relation til beboerrepræsentation, bytteret og beregning af omkostningsbestemt leje foreligger én ejendom, medens der i relation til reglerne om tilbudspligt er tale om to eller flere ejendomme.

9. Jfr. U 1979.27 HD og U 1983.23 HD (begge angående tilbudspligt) samt U 1980.309 ØLD (som angik beboerrepræsentation).

10. Jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2480 f samt nærmere H. Krag Jespersen i Karnovs Lovsamling 1988 bd. 7 s. 6302 note 11 afsnit II G samt s. 6340 note 465.

11. Jfr. *Illum*: Tinglysning (6. udg. 1982) s. 89 ff og s. 93 ff, *von Eyben*: Formuerettigheder (7. udg. 1983) s. 284 ff, *Elmer & Skovby*: Ejendomsretten 2 (1989) s. 28 ff og H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986) især s. 5 f.

12. Fast ejendomsbegrebet kan dog stadigvæk i visse særlige tilfælde give anledning til tvivl f.eks. i visse fremlejetilfælde. Der kan bl.a. forekomme den situation, at L har lejet flere lokaliteter af U og selv benytter det ene eller nogle af dem og lejer resten ud til forskellige fremlejetagere. Vanskeligheden ligger i, at også retsforholdet mellem L og de pågældende fremlejetagere skal bedømmes efter lejelovgivningens regler, jfr. bl.a. LL § 1 stk. 1 samt nfr. i afsnit XII.

Kapitel 3 III A

Det skal endelig præciseres, at det for anvendelse af lejelovgivningen er underordnet, om den eller de bygninger, der rummer de udlejede lokaliteter, er beliggende på *egen eller på lejet grund*.¹³

III. Lejeforholdet skal angå »lokaliteter« (»hus eller husrum« eller »lokaler«)

A. Indledning

Ifølge LL § 1 stk. 1 gælder loven (kun) for leje af »*hus eller husrum*«. ERL § 1 stk. 1 taler om »lokaler« (uden at der hermed er sigtet til andet, end hvad der som anført fremgår af LL § 1 stk. 1).¹⁴ Som det vil ses nfr. i afsnit IV, har denne betingelse vidtrækkende betydning ved fastlæggelse af lejelovgivningens anvendelsesområde.

Som det allerede er berørt foran i kapitel 2 afsnit II, kan det indledningsvis og i al korthed siges, at såfremt en aftale *væsentligst* angår *andet end selve brugen af lokaliteter*, f.eks. brug af ubebyggede arealer, faste anlæg (der ikke er hus eller husrum), maskiner, inventar eller andet end brug, f.eks. fælles markedsføring, leveranceaftaler (herunder eneforhandlingsret og pligt), vil retsforholdet i sin helhed falde uden for lejelovgivningen jfr. nærmere herom nfr. i afsnit IV om de såkaldte sammensatte kontraktsforhold.

Afgrænsningen af lovens område til brug af »hus eller husrum« hidrører fra lov 1959:251, som indebar en udvidelse i forhold til den oprindelige lejelov fra 1937. Denne fandt foruden på lejemål om »boliger« (kun) anvendelse på lejemål om »lokaler – herunder beboelseslejligheder – der benyttedes helt eller delvis til erhvervsmæssig virksomhed (sagfører-, læge-, tandlægevirksomhed o.lign.)« samt lejemål om »forretningslokaler med eller uden beboelse (butikker, beværtninger, kontorer – herunder embedskontorer – værksteder, lagre o.lign.)«.

Denne opregning gav imidlertid anledning til mange fortolkningsvanskeligheder og medførte en lidet rationel afgrænsning af lovens anvendelsesområde. Det antoges således i retspraksis, at loven ikke fandt anvendelse på lejemål om lokaler, der benyttedes til teater, sportsudøvelse, garage eller stald, selv om benyttelsen var af erhvervsmæssig karakter. Udenfor faldt ifølge retspraksis ligeledes en velgørende institutions lejemål om lokaler, der benyttedes til mødesal, bispisning m.v. – men ikke til kontorer – under hensyn til, at lejemålet ikke var af erhvervsmæssig karakter.

Man tog derfor det betydelige skridt at lade loven finde anvendelse på *ethvert* lejemål med den eneste modifikation – bortset fra de udtrykkeligt undtagne lejemål – at det skulle dreje sig om brug af *hus eller husrum*.

13. Jfr. hertil *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986) s. 15.

14. Jfr. nærmere om terminologien og de forskellige lejemålstyper nfr. i afsnit F.

Ved ændringen i 1951-loven af lejelovgivningens anvendelsesområde var man opmærksom på (og for så vidt også lidt betænkelig ved) den næsten altomfattende udvidelse af området, som ligger i vendingen »*ethvert* lejemål – – om hus eller husrum«. Man fandt dog, at betingelsen »*hus eller husrum*« gav en »rimelig begrænsning af lovens område ved at udelukke en række *lokaliteter*, der ikke er egnede til at omfattes af lovens regler« (fremh. her); jfr. s. 4 f i betænkning 1948 II angående ændringer i lejelovgivningen og RT 1950-51 tillæg A sp. 7675.

Ordet »enhver« udgik imidlertid af LL § 1 stk. 1 ved den omfattende lovændring i 1979, men uden at ændringen overhovedet omtaltes i motiverne på anden måde, end at den foreslåede § 1 stk. 1 svarede til den hidtil gældende regel, jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2934. I bemærkningerne tilføjes endvidere, at der ikke ved den ændrede sproglige affattelse af § 1 er tilsigtet nogen realitetsændring for så vidt angår den sontring, der ifølge domspraksis er fastlagt mellem leje og forpagtning, ligesom der heller ikke herved er tilsigtet ændringer med hensyn til den analoge anvendelse af visse af lovens bestemmelser, der ifølge domspraksis er fastlagt for forholdet imellem en andelsboligforening og dens medlemmer (sp. 2434 f).

B. Ubebyggede arealer

Lejelovgivningens krav om leje af lokaliteter indebærer først og fremmest, at leje af helt *ubebyggede arealer* af enhver art falder uden for lejelovgivningen. Dette gælder således leje af bl.a. landbrugsarealer, parkeringspladser i det fri og indhegnede oplagspladser.

Såfremt der ved samme kontraktsforhold er sket udleje af grund og bygning, behandles lejeforholdet som en enhed, jfr. f.eks. U 1946.1017 ØLD. Er bygningen ubetydelig i forhold til arealet, vil retsforholdet i almindelighed falde uden for lejelovgivningen, jfr. nærmere nfr. i afsnit IV om sammensatte kontraktsforhold, jfr. især afsnit C 4.

C. Bygningsmæssige krav

I bygningsmæssig henseende stilles endvidere visse minimumskrav, for at et lejeforhold er omfattet af lejelovgivningen. Hvor meget man vil kræve for at henføre nogle bygningsmæssige indretninger til hus eller husrum kan være tvivlsomt og må overlades til retspraksis at fastsætte nærmere.

Det blev således ved dommen i U 1954.973 HD antaget, at et kontor- og udsalgsskur på 5,25 m², forsynet med hjul, som i årenes løb var sunket næsten i jorden, samt et halvtagsskur på 13,5 m² »efter lejeforholdets hele karakter (?) og skurenes beskaffenhed« ikke kunne betragtes som et lejemål om hus eller husrum.

Derimod fandtes ved afgørelsen i U 1963.876 ØLK leje af 2 taxaholdepladser og parkeringsplads for indtil 6 personbiler tillige med »flere husrum af ikke uvæsentlig størrelse og beskaffenhed« omfattet af lejelovgivningen. Det drejede sig nærmere om et rum på ca. 7 m² i en træbygning, der brugtes til kontor, et »telefonrum« på

Kapitel 3 III D

ca. 4 m² og endelig et værelse på ca. 13 m², som lå i underetagen af en større ejendom tilhørende udlejer, og som var beregnet til spise- og opholdsrum for taxafirmaets chauffører. Det tillagdes ikke betydning, at lokaliteterne ikke for tiden anvendtes af lejer; dette synspunkt er korrekt, da det må være omfanget af den kontraktmæssigt tillagte ret – og ikke den øjeblikkelige, faktiske brug, der er afgørende for lejeforholdets kvalifikation.

Dommen i VLT 1955.120 er uegnet som præjudikat, dels fordi størrelsen af det pågældende træhus ikke er angivet i dommen, og dels fordi dommen ikke kommer ind på betydningen af, at træhuset i sin tid var opført af lejeren.

Jfr. fra tiden under den oprindelige lejelovs ordlyd (jfr. foran i afsnit A småtryk- ket), der dog i denne henseende indebar samme regel, p.d.e.s. U 1939.1055 og 1060 begge HKK (udf. LL) og p.d.a.s. U 1939.1058 HKK.

Leje af en *garage* af almindelig beskaffenhed falder uden tvivl inden for lejelovgivningens område, hvilket fremgår klart forudsætningsvis af LL § 82 litra d. Derimod kan det stille sig tvivlsomt for så vidt angår en *carport*. Hvis den er lukket på de tre sider, så der kun »mangler« en port, falder lejeforholdet formentlig ind under lejelovgivningen. Den samme problemstilling findes for så vidt angår leje af bl.a. hestebåse eller -bokse i en større staldbygning, f.eks. på en travbane, jfr. nfr. i afsnit D.

Leje af selv et større telt, f.eks. leje af »øltelt« i forbindelse med en byfest, festuge eller lignende, falder uden for lejelovgivningen, da der ikke er tale om en bygning.¹⁵

Leje af sommerhuse og kolonihavehuse af almindelig beskaffenhed falder derimod klart ind under lejelovgivningen, jfr. herom nfr. i afsnit IX.

D. Mindst et »helt« husrum

Uden for lejelovgivningen falder leje af en »fast« parkeringsplads i et parkeringshus, leje af en afgrænset del af et areal i en udstillingshal (»messehal«), i et kunstgalleri, i et pakhushus eller i en fragtmandsal eller lignende.¹⁶ Begrundelsen er, at der hverken er tale om brug af hus eller hus rum. Det samme gælder leje af f.eks. en eller nogle hestebåse i en staldbygning. Anderledes vil det forholde sig, såfremt det lejede udgør en (samlet) *lukket enhed* (rum), f.eks. leje af en samlet aflukket del i et parkeringshus eller leje af hesteboks(e), der er lukket på alle sider. Dette gælder formentlig også, selv om afgrænsningen til de øvrige lokaliteter kun er foretaget med en fast »tremmevæg« eller lignende.

15. Jfr. således Horsens boligrets kendelse af 3. juli 1984 (3603/1983).

16. Jfr. *Kallehauge & Blom* 1 s. 40 f.

Uden for lejelovgivningen falder endvidere aftaler om *begrænset brug* af hus (eller husrum), som udelukkende giver ret til anbringelse af reklameskilte, antenner, automater, postkasser og lignende.

E. Alle slags »hus og husrum« er omfattet

Er der tale om leje af hus eller husrum, er det underordnet, hvilken nærmere karakter lokaliteterne har (når der bortses fra de særlige lovmæssige undtagelser i LL § 1 stk. 3 og § 2 stk. 2, jfr. herom nfr. i afsnit X). Udleje af parcelhuse (villaer), rækkehuse, ejerlejligheder, sommerhuse¹⁷ og kolonihavehuse falder således klart inden for lejelovgivningen. Dette gælder også, selv om de udlejes i fuldt møbleret tilstand, jfr. nfr. i afsnit IV A ved og med note 33.

F. De forskellige lejeretlige lokalitetstyper

1. Indledning

Som tidligere anført – bl.a. foran i afsnit A – kaldes i denne fremstilling de hus og husrum, lejelovgivningen omfatter, med en samlet betegnelse for *lokaliteter*. Lejelovgivningen opererer i adskillige sammenhænge med forskellige typer af lokaliteter, således at der gælder særlige regler for bestemte typer (»beboelseslejligheder«, »enkeltværelser til beboelse«, lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse osv.). Det er derfor ikke blot hensigtsmæssigt, men også nødvendigt for forståelse af retsreglernes nærmere indhold at definere de pågældende begreber (lejemålstyper). Da lejelovgivningen ikke selv definerer disse begreber, må definitionerne primært foretages på grundlag af den foreliggende retspraksis.

2. »Rene« beboelseslokaliteter (»beboelseslejemål«)

Begrebet »beboelseslokaliteter« giver næsten sig selv. Det drejer sig om hus eller husrum, der benyttes som bolig for personer – altså til almindeligt ophold, til spisning og til overnatning. Beboelseslokaliteterne er i lejelovgivningen opdelt i to kategorier: dels *beboelseslejligheder* (nfr. a), dels *enkeltværelser til beboelse* (nfr. b).

a. Beboelseslejlighed. LL fastslår som omtalt ikke, hvad der skal forstås ved en *beboelseslejlighed*, men på grundlag af retspraksis taget som helhed kan en beboelseslejlighed defineres som (en eller flere) *beboelseslokaliteter med der-*

17. Jfr. herom nærmere nfr. i afsnit IX.

*til hørende selvstændig køkken, normalt med indlagt vand og afløb.*¹⁸ Det er således i denne henseende helt uden betydning, hvorledes beboelsens toilet- og badefaciliteter er, herunder om der overhovedet findes sådanne.

Til beboelseslejligheder vil ofte høre *kælder- og/eller loftsrum*, der er beregnet til pulterrum og lignende. Når sådanne rum knytter sig til beboelseslejligheden som *sædvanlige accessorier* til beboelsen, vil dette forhold ikke ændre lejeforholdets karakter som beboelseslejlighed (der udelukkende benyttes til beboelse), smlg. nfr. i afsnit 4 om de såkaldte blandede lejemål.

Beboelseslejligheder kaldes ofte i almindelighed blot for *lejligheder*. Dette er også praktisk og ubetænkeligt, når der hermed klart sigtes til *leje*forhold. I relation til ejerlejlighedsloven afviger begrebet »lejlighed« imidlertid helt fra det lejeretlige begreb. I ejerlejlighedsloven betyder »*ejerlejlighed*« noget langt mere vidtgående, nemlig »*ejerlokalitet*«, jfr. ELL § 1, og omfatter f.eks. også et eller flere enkeltværelser, hobbyrum, en eller flere garager, erhvervslokaliteter etc. etc.

b. Enkeltværelse. Begrebet kan siges at være modstykket til beboelseslejlighed. Et enkeltværelse er herefter *beboelseslokalitet u d e n selvstændigt køkken*, jfr. foran i afsnit a. I almindelighed taler man ofte blot om *enkeltværelser*, hvilket også er tilfældet i denne fremstilling.

I visse relationer er reglerne om enkeltværelser forskellige, f.eks. med hensyn til opsigelsesadgang og varsling af lejeforhøjelse (i regulerede kommuner, jfr. nfr. i afsnit XIII A). Forskellen beror på, om enkeltværelserne er eller ikke er *en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor*, jfr. LL § 82 litra a og BRL § 4 stk. 3. De enkeltværelser, der er en del af udlejerens egen beboelseslejlighed osv., kunne man kalde for *accessoriske* enkeltværelser, og dem, der *ikke er det*, for *separate* enkeltværelser. De separate enkeltværelser er omfattet af LL's almindeligt gældende princip om uopsigelighed fra udlejerens side – det såkaldte »legale uopsigelighedsprincip«. Derimod er de accessoriske enkeltværelser ikke omfattet af dette princip og derfor frit opsigelige fra udlejerens side, jfr. LL § 82 litra a. I regulerede kommuner beregnes varslede lejeforhøjelser for de separate enkeltværelser efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jfr. BRL § 4 stk. 3 modsætningsvis og § 11 stk. 3, medens LL § 47 (og § 48) finder anvendelse ved beregning (og varsling) af lejeforhøjelser for de accessoriske enkeltværelser.¹⁹

18. Jfr. BRL § 45 stk. 1. Se om retspraksis henvisningerne i Karnovs Lovsamling (1988) s.6300 note 11 II B (udfærdiget af *H. Krag Jespersen*).

19. Se dog – men forkert – udtalelsen i U 1982.874 (Lyngby boligret), hvorom nfr. i afsnit XI B note 91.

Særregler om enkeltværelser er endvidere bl.a. givet dels udtrykkeligt i LL § 46 stk. 2 og i LL § 86 stk. 1 samt dels indirekte – modsætningsvis – i alle de lovbestemmelser, hvis anvendelse forudsætter, at der er tale enten om lejligheder eller om blandede lejemål (jfr. nfr. i afsnit 4), f.eks. § 21, § 63 a stk. 1, § 69, § 70, §§ 73 og 74, § 75 stk. 2, § 76, § 87 og § 100 stk. 2. I BRL kap. V er givet nogle summariske bestemmelser om alle enkeltværelser i regulerede kommuner jfr. nfr. i afsnit XIII C.

3. Lokalteter, som udelukkende anvendes til andet end beboelse – »lokaler«
De lokaliteter, som er nævnt i overskriften, er naturligvis modstykket til de lokaliteter, der er omtalt foran i afsnit 2.

Lejemål om lokaliteter, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, benævnes ofte, men misvisende, som »erhvervslejemål«. De pågældende lokaliteter omfatter imidlertid tillige leje af mange andre slags lokaliteter, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. Dette gælder således lejemål, hvor lejerens brug *ikke har erhvervsmæssigt sigte*, f.eks. til ideelle, religiøse, velgørende formål og lignende. Der kan f.eks. være tale om lejemål med anvendelse som børnehaver, vuggestuer, undervisnings-, forenings-, møde-, selskabs- og sportslokaler, mødelokaler til ungdomsorganisationer, f.eks. spejdere, lokaler til vederlagsfri juridisk, social eller psykologisk rådgivning, garager, stalde, opbevarings- og hobbyrum, der ikke er accessorer til en beboelseslejlighed (jfr. foran i afsnit 2 a), etc. etc.

Den omtalte misforståelse har givet sig mange mere eller mindre bizarre udslag – også i lovgivningen m.v. LL § 115 a og BRL § 66 a taler således om beregning af »*boligers og erhvervslokalers*« bruttoetageareal. Kalamiteten er videreført til selve indholdet af den bekendtgørelse – 1983:311 (27/6) – om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler, der af boligministeren er udstedt med hjemmel i de to nævnte lovbestemmelser. Bekendtgørelsens indhold fører dels til uoverskuelige problemer, dels til oplagte urimeligheder.

Endvidere kan det nævnes, at titlen på de såkaldte huslejestoplove – senest lov 1988:358 (1/7) – var midlertidigt huslejestop for »erhvervslejemål« på trods af, at lovens anvendelsesområde ifølge § 1 angik lejeaftaler om hus eller husrum, der udelukkende anvendes til »*andet end beboelse*« (samt tillige var omfattet af LL).

Det kan endelig nævnes, at betegnelsen »erhverv« som det eneste modstykke til beboelseslokaliteter gentagne gange – og altså misvisende – er benyttet ikke blot sædvanligvis i lejeretslitteraturen, men også i skrivelser fra Boligstyrelsen som et led i dennes »responderende« virksomhed.

Den fulde titel på den tidligere omtalte ERL er »lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.«, men ifølge dens § 1 stk. 1 er dens anvendelsesområde leje af »*lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse*«. – Kun i kraft af tilføjelsen »m.v.« til lovens titel kan man af denne se, at loven fuldt ud også gælder for leje af de mangfoldige og betydningsfulde lokaliteter, som ikke har

erhvervsmæssigt sigte, jfr. foran. Ved beskrivelsen af retsreglerne har det på den ene side vist sig farligt at knytte erhvervsbetegnelsen til leje af alle de lokaliteter, der (udelukkende²⁰) anvendes til andet end beboelse. På den anden side er det praktisk at have en kort betegnelse for sådanne lokaliteter. I overensstemmelse med den sprogbrug, der anvendes i så henseende i norsk og i svensk ret, foreslås derfor – og anvendes undertiden i denne fremstilling – betegnelsen »lokale« (lokaleleje) om (leje af) *lokaliteter, der udelukkende anvendes til andet end beboelse*.²¹

4. Blandede lejemål

Ved et *blandet lejemål* forstås i lejelovgivningen leje dels af *beboelseslejlighed, dels af lokalitet(-er) til andet end beboelse (lokaler) ved samme kontraktsforhold*.²²

Der kan efter omstændighederne være tale om, at der foreligger to selvstændige aftaler – og altså ikke en enhed – selv om der kun foreligger ét aftaledokument (lejekontrakt).²³ Omvendt kan det undtagelsesvis forekomme, at flere aftaler (dokumenter) mellem de samme parter må antages at udgøre en enhed. Der kan f.eks. nævnes det tilfælde, at lejeren ved en tillægslejekontrakt har fået tillagt brugsret til yderligere lokaliteter. Det er således aftalen som sådan (i forbindelse med omstændigheder, der er knyttet til denne), *der afgør*, om der foreligger et blandet lejemål eller 2 (eller flere) adskilte lejeforhold.

For eksistensen af et blandet lejemål er det *ingen betingelse*, at de lokaliteter, aftalen omfatter, er *sammenhængende*. Et blandet lejemål kan f.eks. bestå dels af en beboelseslejlighed på 2. sal, dels af en butik i stueetagen (evt. ved en anden opgang i ejendommen) eller af en garage i gården. *Størrelsesforholdene* mellem de forskellige lokaliteter er endvidere *uden betydning*. Når der bortses fra de foran i afsnit 2 a omtalte accessorier til en beboelseslejlighed, vil således en lejeaftale dels om beboelseslejlighed, dels om andre lokaliteter, f.eks. til anvendelse til hobbyværksted eller til garage,²⁴ være et blandet lejemål med de deraf følgende konsekvenser, jfr. nfr.

20. Jfr. nfr. i afsnit 4 om de såkaldte blendede lejemål.

21. LL benytter således også i § 85 stk. 2 betegnelsen »lokaler« som modstykket til »lejlighed«. Jfr. endvidere som anført foran i teksten ERL § 1 stk. 1.

22. Sædvanligvis i samme ejendom. Er lokaliteterne beliggende i hver sin ejendom, vil overdragelse af en af disse indebære, at lejeren kommer til at stå i kontraktsforhold til forskellige udlejere (ejere). Dette kan ske såvel ved et frit salg som ved salg i forbindelse med retsforfølgning (tvangssalg). – I forbindelse med udstykning af ejendomme i ejerlejligheder er det ikke altid påset – og har givet anledning til betydelige vanskeligheder – at lokaliteter, som var lejet ud ved samme kontrakt, ikke burde have været udstykket i selvstændige ejerlejligheder.

23. Jfr. U 1957.614 VLD. – Jfr. endvidere om problemet i almindelighed nfr. i afsnit IV B.

24. Idet man jo som bekendt kan bo i en lejlighed uden at have bil eller uden at ville have sin bil i garage (eller i udlejerens garage).

Lejelovgivningen benytter ikke udtrykket »blandet lejemål«, men begrebet er identisk med det begreb, lejelovgivningen opererer med, jfr. straks nfr. Begrebet anvendes endvidere jævnligt som en kort og dækkende betegnelse på de omhandlede retsforhold. Idet der foreløbig bortses fra den nfr. omtalte oplagte fejl, der blev begået ved ændringen af LL § 3 i forbindelse med indførelsen af ERL, har reglen i LL § 3 (nu dennes 1. punktum) følgende indhold:

»Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse.«

På trods af bestemmelsens sproglige indhold, jfr. straks parentesens nfr., er der ud fra lovgivningsmotive og retspraksis ingen tvivl om, at bestemmelsen sigter til blandede lejemål i den her anførte forstand. (Taget på ordene går lovens tekst ud fra, at der altid (kun) foreligger en »*lejlighed*«, og at det er en *del af denne*, der er udlejet til andet end beboelse, f.eks. til kontor.²⁵ Reglen skal imidlertid helt klart læses, som om der stod: »når en lejlighed enten er udlejet delvis til beboelse eller tillige med lokaliteter til andet end beboelse«).

Det, reglen i LL § 3²⁶ vil udtrykke, er, at *lovens regler om beboelseslejligheder også gælder for de blandede lejemål*. Der burde endvidere i lovteksten have været formuleret det forbehold, at denne regel dog kun gælder, såfremt andet ikke fremgår af lovens enkelte bestemmelser. Der findes nemlig i LL bestemmelser, som (kun) tager sigte på lejligheder, som *udelukkende* er udlejet til (eller anvendes til) beboelse. Dette gælder bestemmelserne i § 21 (jfr. §§ 22-24), § 70, § 73 og til en vis grad § 100 stk. 2, 1. punktum. Disse bestemmelser finder således ikke anvendelse på blandede lejemål.

Konsekvenserne af det netop anførte er væsentlige og forekommer undertiden overraskende for nogle. Ved leje af en lejlighed med garage skal der således ikke ske hensættelse på konto for indvendig vedligeholdelse (og der kan heller ikke afkræves lejerens beløb hertil), jfr. LL § 21 (smh.m. §§ 22-24. Lejeren har endvidere ikke den særlige »udvidede« fremlejeret, der fremgår af LL § 70 og heller ingen bytteret jfr. LL § 73. Indeholder endelig en ejendom foruden 6-12 beboelseslejligheder blot en enkelt garage eller lignende – hvad enten den er knyttet til en beboelseslejlighed eller ej – er der ingen tilbudspligt på ejendommen; lejerens har således ved et salg ingen ret til at overtage ejendommen på andelsbasis.

Jfr. endvidere om de blandede lejemål *H. Krag Jespersen* i Karnovs Lovsamling 1988 bd. 7 note 11 afsnit I (s. 6299 f) og afsnit II E (s. 6300 f) med henvisninger til litteratur og domspraksis.

25. Jfr. tilsvarende inadækvat formulering i ABL § 1 stk. 3.

26. Nu 1. punktum. Om bestemmelsen i 2. punktum se nfr. ved og med note 28.

Kapitel 3 III F 5

Ved indførelsen af ERL (lov 1988:829) blev de blandede lejemål med virkning fra 1. januar 1989 opdelt i to forskellige typer, men *kun* i relation til reglerne om *lejens fastsættelse*, jfr. ERL § 1 stk. 2. Såfremt det blandede lejemåls beboelsesdel og øvrige del (lokaledelen) er beliggende *i hver sin fysiske enhed*, skal med hensyn til leje fastsættelsen i det hele reglerne for beboelseslejligheder gælde for *beboelsesdelen*,²⁷ og reglerne i ERL kap. 2 (§§ 3-9) for *lokaledelen*, jfr. LL § 3, 2. punktum.

Er de omtalte dele af det blandede lejemål – beboelsesdelen og lokaledelen – ikke beliggende i hver sin fysiske enhed, skal leje fastsættelsen som hidtil ske samlet for lokaliteterne under ét.

Om de vanskeligheder, der er forbundet dels med at afgøre, om lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed, dels med den separate legeberegning, især hvor beboelsesdelen er reguleret, se *H. Krag Jespersen* i Karnovs Lovsamling (1988) bd. 7 s. 6367 note 4 afsnit e. Jfr. endvidere *Lejeret* 2 kap. 3 afsnit VI.

Ved den foran omtalte konsekvensændring af LL § 3 (ved lov 1988:828) som følge af indførelsen af ERL, udgik i afskriften af den tidligere § 3 (som skulle fortsætte uændret som § 3 stk. 1) ved en fejl ordet »*delvis*« i vendingen: »når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse«. ²⁸ *Taget på ordene* er det reelle indhold af § 3, 1. punktum nu følgende: »De regler, som lejeloven fastsætter for leje af beboelseslejligheder, gælder også for leje af alle andre lokaliteter«!

Går man således frem efter lovens ord, er konsekvenserne af fejlen uoverskuelige og bl.a. følgende: Dusørreglen i LL § 6 gælder også for leje af lokaler (bl.a. erhvervslejemål). I ejendomme helt uden beboelseslejligheder skal der endvidere ske afsætning på den såkaldte forbedringskonto (LL §§ 63 a-63 h), og der kan af lejerne etableres beboerrepræsentation (§§ 64-68). Endelig er der tilbudspligt ved salg, såfremt der er mindst 13 (måske endda kun 6) lejemål i ejendommen.

5. »Blandede ejendomme«

Begrebet *blandet ejendom* anvendes i forskellige betydninger, bl.a. om ejendomme, hvor der udlejes dels beboelseslejligheder og dels andet, f.eks. til

27. Dette er LL kap. VIII (§§ 47-53) for uregulerede beboelseslejligheder og BRL kap. II (§§ 5-17) for regulerede lejligheder. Jfr. om begreberne uregulerede og regulerede lejemål nfr. i afsnit VIII A.

28. Fejlen forelå i lovforslaget dels under Folketingets boligudvalgs behandling, dels ved vedtagelsen i folketingssalen den 16. december 1988. Der kan således ikke blive tale om at omgøre fejlen ved at udsende et omtrykt eksemplar af Lovtidende.

erhvervsformål, eller hvor der findes såvel regulerede som uregulerede lejemål i ejendommen, jfr. nfr. i afsnit XIII A. Lejelovgivningen hverken tvinger til eller gør det hensigtsmæssigt at operere med et sådant begreb. Vil man endelig benytte det, bør det i hvert fald specielt fremhæves, i hvilken betydning det bruges.

IV. Sammensatte kontraktsforhold

A. Almindelige synspunkter med særligt henblik på lejelovgivningens anvendelsesområde

En aftale kan rumme flere kontraktstyper. F.eks. kan der indgås en aftale, som omfatter dels en arbejds- eller entrepriseaftale, dels en købsaftale. Endvidere kan fast ejendom sælges sammen med løsøre. Man kan betegne sådanne aftaler som sammensatte kontraktsforhold.

Såfremt den indgåede, sammensatte aftale tager stilling til et bestemt problem, anvendes som udgangspunkt aftaleklausulen ved løsningen af en eventuel tvist (når der ikke foreligger en præceptiv lovbestemmelse i modsat retning). Hvor aftalen derimod ikke rummer stillingtagen til et opstået tvistepunkt, vil man normalt anvende de udfyldende regler, der gælder for den kontraktstype, tvisten angår. Vedrører denne således i det senest anførte eksempel den faste ejendom, f.eks. en mangel ved denne, anvendes de udfyldende regler om mangler ved fast ejendom. På tilsvarende måde anvendes købelovens mangelsregler, såfremt noget af det medfølgende løsøre lider af mangler.

Når en aftale om *leje af hus eller husrum* (»lokaliteter«) ved *samme kontraktsforhold* er sammensat med *aftaler af anden art*, anvendes derimod en *helhedsbedømmelse* af kontraktsforholdet på den måde, at såfremt *kontraktsforholdets væsentligste moment er brugen af lokaliteter*, antages retsforholdet *i sin helhed* at falde ind under lejelovgivningen.²⁹ Opstillingen af dette kriterium er baseret på *hovedindtrykket* af den nfr. omtalte retspraksis, idet der er forskellige nuancer i domstolenes præmisser hvad angår dette centrale problem.³⁰

29. Dette har naturligvis først og fremmest betydning for så vidt angår lejelovgivningens præceptive bestemmelser. De deklaratoriske bestemmelser kan jo fraviges ved aftale. En del af lejelovgivningens bestemmelser er endvidere ikke altid anvendelige på den del af kontraktsforholdet, som er andet end brug af lokaliteter, f.eks. en arbejdsaftale.

30. Jfr. *O.I. Kaarsberg* i *Sagførerbladet* 1948 s. 14 og *Kallehauge & Blom* I s. 18 (hvor formuleringen dog er en noget anden end i teksten ovenfor, men nogen realitetsforskel er der dog næppe tale om, jfr. i det følgende). Se tillige *R. Koch Nielsen* i *Juristen* 1960.127 ff, især s. 136 ff. – Jfr. *Lejman* s. 14 ff for svensk rets vedkommende.

Når denne helhedsbedømmelse anlægges ved sammensatte kontraktsforhold, hvoraf en del angår brugen af lokaliteter, og ikke ved f.eks. de indledningsvis omtalte købsforhold, hænger det især sammen med lejelovgivningens omfattende *præceptivitet* (til lejerens fordel).

Brugsaftaler om lokaliteter kan være sammensat med andre aftaler af vidt forskellig beskaffenhed. Det kan for det første være *brugsaftaler*, nemlig brug af ubebyggede arealer, faste anlæg (som ikke er lokaliteter, f.eks. benzin- og olietankanlæg), forskellige installationer, maskiner og andet driftsinventar og driftsmateriel. For det andet kan der være tale om *aftaler af markedsføringsmæssig karakter*, f.eks. aftaler om vareleverancer, eneforhandlingsret og -pligt, fælles varemærke(-r) og fælles markedsføring i øvrigt, løbende betaling for good-will etc. etc.

Et markant eksempel på sådanne sammensatte kontraktsforhold, hvor der – foruden om brug af lokaliteter – kan være tale om dels andre brugsaftaler, dels aftaler af markedsføringsmæssig karakter, kender man fra såkaldte *franchising-forhold*. Dette begreb – blot ikke dets navn – har været almindeligt kendt i Danmark i mere end 50 år, bl.a. i forbindelse med såkaldt forpagtning af benzintankstationer.³¹

Når der i det foregående er nævnt bl.a. brugen af maskiner og inventar samt good-will m.v., tænkes der naturligvis på de tilfælde, hvor disse ting og rettigheder *ikke tilhører brugeren* (f.eks. ved at være købt ved brugsforholdets oprettelse). Hvis nemlig brugeren er ejer af disse ting og rettigheder, falder udnyttelsen heraf jo uden for brugsaftalen, og brugeren betaler ikke løbende vederlag til ejeren for udnyttelsen. Man kan heraf drage den slutning, at den part, der ønsker forholdet undtaget fra lejelovgivningen (normalt ejendommens ejer), ved kontraktsindgåelsen dels vil søge at lade det løbende vederlag omfatte betaling for så meget som muligt af de omtalte ting og rettigheder (ved siden af brugen af lokaliteter), dels til det samlede kontraktsforhold vil knytte så mange andre gensidige rettigheder og forpligtelser som muligt ud over brugen af lokaliteter.

Som et andet praktisk eksempel på sammensatte kontraktsforhold kan nævnes et *lejeforhold* kombineret med en *arbejdsaftale*, f.eks. hvor en ansat vicevært, direktør eller husassistent som en del af lønnen har fribolig i arbejdsgeberens ejendom. De forskelligartede forhold af denne karakter behandles nfr. i afsnit G.

31. Franchising defineres i Juridisk Ordbog som et forretningssystem, hvorefter en franchisegiver giver en franchisetager ret og pligt til under anvendelse af et varemærke, som tilhører franchisegiver, at sælge varer eller tjenesteydelser, som leveres af franchisegiver eller produceres af franchisetager efter franchisegivers anvisninger.

En anden variant er kombinationen af *lokaleleje* og *forvaring*. Såfremt en person betaler en anden dels for at opbevare hans ting i særskilt rum (jfr. foran i afsnit III D), som tingens ejer har fri adgang til, dels for at udføre visse opbevaringsforpligtelser (tilsyn etc.), kan det efter omstændighederne være tvivlsomt, om forholdet skal bedømmes som et lejeforhold eller som et forvaringsforhold.³²

Den omstændighed, at brugsforholdet til en lejlighed tillige omfatter »fuld møblering«, bringer ikke forholdet uden for lejelovgivningen. Dette fremgår bl.a. af, at der i tidligere lejelovgivning fandtes særregler for leje af møblerede lejligheder, hvilket klart forudsætter, at disse retsforhold var omfattet af lejelovgivningen.³³

I konkrete situationer kan det selvfølgelig være vanskeligt at afgøre, hvad aftalen i første række går ud på, og hvilken vægt man skal tillægge de forskellige momenter ved afgørelsen. Da aftalen forudsættes indgået som en helhed, vil det sjældent være muligt at afgøre, *hvor stor en del af vederlaget*, der referer sig henholdsvis til brugen af hus eller husrum og til andre momenter. Hvis dette imidlertid skulle være tilfældet, f.eks. på baggrund af oplysninger om forhandlinger i forbindelse med aftalens indgåelse, synes det rimeligt at lade vederlagets fordeling på de enkelte elementer være et væsentligt moment for aftalens kvalifikation (nemlig som henhørende under eller uden for lejelovgivningens område).

Såfremt et sammensat kontraktsforhold, som delvis rummer brugen af lokaliteter, efter det anførte falder uden for lejelovgivningen, vil reglerne heri dog efter omstændighederne kunne finde *analog anvendelse* som udfyldende regler ved løsningen af konflikter, som vedrører brugsretten, såfremt parterne ikke gennem deres aftale har fastsat regler for det pågældende tvistepunkt. Det centrale i denne forbindelse er dog, at lejelovgivningens præceptive regler *ikke nødvendigvis* skal anvendes på disse sidstnævnte retsforhold.

Når der foreligger et sådant sammensat kontraktsforhold som omtalt i det foregående, skal aftalen også i relation til parternes *opsigelsesadgang* bedømmes som en helhed. Dette gælder, uanset om retsforholdet henføres til lejelovgivningen eller ej. En af parterne kan således ikke foretage separat opsigelse af – eller varsle vilkårsændring af – enkelte led i kontrakten, medmindre forbehold er taget herom. Er retsforholdet omfattet af lejelovgivningen, er dennes præceptive lovregler i vidt omfang til hinder for, at sådant forbehold ta-

32. Jfr. *Lejman* s. 11.

33. Bl.a. var lejeforhold om møblerede lejligheder tidligere undtaget fra det legale uopsigelsesprincip fra udlejerens side. Efter den gældende lovgivning er lejeforhold om møblerede lejligheder omfattet af det almindelige uopsigelsesprincip fra udlejerens side.

ges. Dette gælder f.eks. om udlejerens adgang til at foretage opsigelse af leje-forholdet i strid med det almindelige uopsigelsesprincip, jfr. LL § 92.

B. Ét eller flere kontraktsforhold?

De samme kontraktsparter kan naturligvis indgå flere aftaler, som er uafhængige af hinanden, f.eks. dels en lejeaftale om lokaliteter, dels en aftale af anden art. I så fald skal hvert enkelt kontraktsforhold bedømmes for sig efter de regler, der gælder for det pågældende kontraktsforhold.

Undertiden kan der være tvivl om, hvorvidt der er tale om ét eller to (flere) selvstændige kontraktsforhold eller et sammensat kontraktsforhold. Er de udformet på hvert sit dokument, er der i almindelighed en klar formodning for, at der er tale om selvstændige aftaler.³⁴ Dette gælder dog ikke ubetinget. Et tillæg til en lejekontrakt indgår således som en del af den oprindelige kontrakt, men også i andre tilfælde kan der være tale om, at flere selvstændigt udformede aftaler udgør en enhed.³⁵ Omvendt kan der efter omstændighederne være tale om to separate kontraktsforhold indeholdt i samme dokument, f.eks. og især såfremt der er fastsat separat vederlag for aftalens forskellige elementer (kontrakstyper).³⁶ – Generelt kan det kun siges, at det ved fortolkning i hvert enkelt tilfælde må afgøres, om det har været parternes hensigt at indgå en sammensat aftale eller flere separate aftaler.³⁷

C. Retspraksis vedrørende erhvervsvirksomheder o.l.

1. Hoteller, restaurationer o.l.

Ved aftale om brug af hoteller, restaurationer og lignende vil brugen af lokaler normalt have et sådant omfang i forhold til de øvrige aftalemomenter, der sædvanligvis er knyttet til kontraktsforhold af denne art, at forholdet er omfattet af lejelovgivningen.

I følgende fire sager – hvor aftalen i alle tilfælde benævntes som »forpagtningskontrakt«, jfr. nfr. i afsnit D – ansås forholdet for *omfattet af lejelovgivningen*:

34. Jfr. JD 1949.305, hvor der antoges at foreligge en særskilt lejeaftale og en særskilt arbejdsaftale. – I den nfr. i afsnit C 2 omtalte dom i U 1958.479 HD anså Østre landsret tre særskilte aftaler for at være en helhed. Højesteret kom ikke direkte ind på dette spørgsmål, men præmisserne taget i betragtning må tilsvarende synsmåde formentlig have ligget til grund for afgørelsen.

35. Jfr. U 1946.1017 ØLD (lejeaftale om grund og bygning anset for at udgøre en helhed).

36. Jfr. U 1957.614 VLD, som angår de foran i afsnit III F 4 omtalte blandede lejemål.

37. Jfr. U 1959.581 ØLK, hvor servering i et restaurationslokale havde et så ubetydeligt omfang, at den ikke kunne anses som et led i den indgåede aftale om lokalernes udlejning til danseundervisning.

U 1954.592 ØLD (Haslev Jernbanehotel med tilhørende restaurant og teatersal). – U 1960.749 BRD (hotel og restaurationsvirksomhed). – U 1962.702 VLD (Restaurant »Rosenlund« i Fredericia). – U 1977.748 VLD (Restaurant »Rådhuskroen« i Vejle). Jfr. endvidere U 1941.440 ØLD (sommerpensionatsvirksomhed i Hornbæk).

Uden for lejelovgivningen: Ved U 1954.326 HKK fandtes »det mellem bevillingshaveren [ejereren af Randers zoologiske Have] og bestyreren bestående retsforhold – – at være af en så særegen beskaffenhed«, at det ikke omfattedes af lejelovgivningen. Ejeren havde restaurationsbevillingen, og en del af de lokaler »bestyreren« benyttede, var opført af hende. En overenskomst mellem parterne benyttede udtryk som pegede hen på et lejeforhold (»lejemålet«, »lejereren« og »ret til fremleje«). Sagen, der var ret speciel, drejede sig reelt om opsigelse af »bestyreren«, og forgænge- ren for LL § 82 litra c (LL 1951 § 84 stk. 2 nr. 1) kunne formentlig derfor uden videre have været anvendt. Se endvidere om afgørelsen nfr. i afsnit V om atypiske brugsforhold ved og med note 57.

I medfør af den indtil 1969 gældende konkurslovs § 33 nr. 2 litra a var lejekrav udstyret med konkursprivilegium. Ved U 1960.1096 ØLD ansås brugen af lokalerne på Odense Stadion kun at være et accessorium til de øvrige rettigheder, der var tillagt brugeren. En væsentlig del af dennes omsætning hidrørte fra salg af varer ved om- bæring. Ejers krav på vederlag var derfor ikke privilegeret. – Jfr. tillige U 1971.236 SHD, hvor det – ligeledes i et specielt tilfælde – antoges, at det først og fremmest var restaurationsvirksomheden (og ikke lokalerne i Haandværkerfore- ningen i København), der var overladt fallenten. Vederlaget ansås derfor ikke »i før- ste række at have haft lokalernes almindelige lejeværdi for øje.« Da endvidere kon- traktsforholdet måtte »opfattes som en helhed«, ansås ejers krav ikke for at være privilegeret.

Hvor brugeren ikke selv driver restaurationsvirksomhed, vil aftale om brug af restaurationslokaler *med servering* i ikke ubetydeligt omfang formentlig fal- de uden for lejelovgivningen, jfr. muligvis forudsætningsvis U 1959.581 ØLK (hvorom tillige nfr. i afsnit IX). Jfr. endvidere som eksempel den nfr. i samme afsnit omtalte VLK af 23. juli 1959.

2. Tankstationer o.l.

Aftaler af sædvanlig beskaffenhed om brugen af tankstationsanlæg indehol- der så mange og/eller væsentlige elementer, som ikke er brugen af lokaliteter, at de falder uden for lejelovgivningens område, jfr. foran i afsnit A.³⁸

Der skal imidlertid efter retspraksis ikke være tale om brug af lokaliteter i noget videre omfang ud over det sædvanlige (eller indskrænkning i de øvrige aftalemomenter), for at forholdet falder ind under lejelovgivningen.

38. Jfr. U 1938.377 ØLK, U 1941.140 HKK og U 1949.297 HKK. Jfr. endvidere med udførlige præmisser VLT 1957.83 (lagt vægt på good-will, værdien af maskiner, som brugsaftalen og- så omfattede, køberet for brugeren og konkurrenceklausul. Kontrakten kunne derfor »ikke i sin helhed betragtet« »opfattes som væsentligst vedrørende hus eller husrum«.

Kapitel 3 IV C 3

U 1958.479 HD: Aftalen angik bl.a. en ca. 360 m² bygning, i hvis ene halvdel der var indrettet automobilværksted og i den anden halvdel smørehal, kontor og lager. Foruden den oprindelige overenskomst var der mellem parterne indgået to andre aftaler, nemlig dels en leveringsaftale om motorbrændstof, dels en aftale om pasning af benzinselskabets tankanlæg på grunden. Østre landsret betragtede desuagtet hele retsforholdet som »en helhed«, jfr. foran i afsnit B, og herefter »så stærkt afvigende fra et almindeligt lejeforhold«, at det ikke ansås for omfattet af lejelovgivningen. Højesteret ændrede imidlertid afgørelsen bl.a. under henvisning til, at brugeren ved aftalens indgåelse primært var interesseret i den omhandlede bygning, og at det derfor måtte antages, at overenskomsten i første række drejede sig om udlejning af bygningen.

I VLD af 14. januar 1980 (VI 3370/1979) var det ejeren, som påstod LL anvendt, idet hans eneste grundlag for ophævelse af kontrakten var reglen i dagældende LL § 63 stk. 1 nr. 9 (svarende til nugældende LL § 93 stk. 1 litra h) om, at brugeren ikke holdt den pågældende benzintankstation åben. Der var ingen aftale om levering af motorbrændstof mellem parterne og heller ikke andre markedsføringsmæssige aftaler. Der var et salgslokale på ca. 20 m² og et toilet på ca. 5 m² samt et (blot) overdækket tankningsareal på ca. 140 m². Landsretten fandt, at aftalen omfattede brug af hus eller husrum af et sådant omfang og med en sådan nødvendig funktion i relation til tankstationens drift, at LL fandt anvendelse. Herefter fandtes ejerens ophævelse af lejeforholdet berettiget.

I Århus boligrets dom af 17. december 1980 angik brugsretten lokaler til autoværksted på det areal, hvor ejeren drev benzintankstation. Til værkstedsbygningen hørte omklædnings- og baderum samt frokoststue. Brugsretten angik tillige en del af pladsen foran værkstedet. Brugeren havde ifølge aftalen pligt til at købe sit eget forbrug af benzin, smøreolier etc. hos ejeren. Der forelå endvidere visse andre forpligtelser, som ikke angik brugsretten. Retten antog, at kontraktsforholdet i første række drejede sig om udlejning af et værkstedslokale. Det forhold, at kontrakten pålagde brugeren visse forpligtelser, som isoleret bedømt måtte anses for mere vidtgående end almindelige lejekontraktsvilkår, fandtes over for den omstændighed, at brugeren var ejer af den virksomhed, han drev fra lokalerne, ikke at bringe kontraktsforholdet uden for lejelovens område.

3. Forretninger i øvrigt. »Franchising«

Også ved aftaler vedrørende andre forretninger end dem, som er nævnt foran i afsnit I og II, beror spørgsmålet om lejelovgivningens anvendelse på omfanget af brugsmomentet vedrørende lokaliteter i forhold til aftalens øvrige momenter, eller på om aftalekomplekset i det hele taget er så atypisk, at det afgørende adskiller sig fra et lejeforhold af sædvanlig beskaffenhed, jfr. nfr. i afsnit V.

Omfattet af lejelovgivningen:

U 1956.162 ØLD: Frisørsalon indrettet i hotel.

U 1960.863 VLK: En farveri-/renserivirksomhed (L) overlod butikslokalerne til F, som for egen regning skulle ekspedere ind- og udlevering af farve- og rensesøj til udførelse hos L. Endvidere solgte F dameundertøj leveret i kommission af L. F solg-

te tillige helt for egen regning damehatte. Især under henvisning til at F's indtjeningsmuligheder i overvejende grad beroede på driften af hatteforretningen, samt at F havde istandsat lokalerne og betalte husleje, fandtes forholdet omfattet af lejelovgivningen.

U 1960.972 VLD: Vederlaget for benyttelsen af en fotografiforretning – uanset at vederlaget betegnedes som »forpagtningsafgift« – antoges i første række at skulle opfattes som vederlag for benyttelsen af lokalerne og kun i mindre omfang som vederlag for goodwill og brug af inventar m.v.

Sagen i U 1970.763 HD angik »Folketeatret«. Brugsretten omfattede foruden lokalerne det dertil knyttede inventar, good-will, »teaterrettigheder«, dekorationer, musikaler etc. Der var pligt til at gennemføre et vist antal forestillinger. Højesterets 7 dommere fandt enstemmigt – ligesom landsrettens flertal – at disse rettigheder m.v. sammenlignet med bygningerne som sådan havde en forholdsvis underordnet betydning. Kontrakten ansås (bl.a.) derfor i første række at omfatte brugen af teaterbygningen med tilbehør i form af tekniske installationer m.m., og kontraktsforholdet fandtes ikke at være så afvigende fra et almindeligt lejeforhold, at det faldt uden for lejelovens regler. – Jfr. om dommen *P. Spleth* i U 1971B.69 f. – Boligministeriet havde i øvrigt til brug under sagen afgivet en erklæring, hvis konklusion var den modsatte af dommens.

Uden for lejelovgivningen:

I sammenligning med den foran refererede – ca. 1/2 år senere afsagte – højesteretsdom i U 1970.763 må højesteretsdommen i U 1970.451 anses for at være vidtgående i retning af at holde retsforholdet uden for lejelovgivningen. Dommen blev da også afsagt med 4 dommerstemmer mod 3. Sagen angik brug af 2 sammenhængende kiosker i en rutebilstationsbygning i Viborg. Kioskerne var lejet af et grossistfirma G, der igen havde overladt brugen til kioskindehaveren (K). Fra den ene kiosk solgtes aviser, blade, bøger, frimærker, tobaksvarer, solbriller, film etc. Fra den anden solgtes chokoladevarer og lignende, is og frugt, som overvejende leveredes af G, der kunne kræve varerne leveret i kreditkonsignation. Ifølge det oplyste var konsignationsbestemmelserne imidlertid aldrig blevet praktiseret på grund af K's gode økonomi og prompte afregning. Omsætningen vedrørende den sidstnævnte kiosk udgjorde 20-25 % af K's samlede omsætning og ca. halvdelen af nettoomsætningen. På trods heraf fandt Højesterets flertal, at retsforholdet – der måtte betragtes som en helhed – afveg så stærkt fra et almindeligt lejeforhold, at det ikke kunne anses for omfattet af lejelovgivningen. Mindretallet lagde bl.a. vægt på, at kun den ene kiosk benyttedes til salg af varer omfattet af konsignationsforholdet, at dette aldrig var blevet håndhævet, at salget af disse varer kun repræsenterede en mindre del af den samlede omsætning og kun ca. halvdelen af nettoindkomsten, samt at vederlaget var fastsat til en fast, af omsætningen uafhængig ydelse.

Det kan umiddelbart give anledning til forundring, at denne dom hverken omtales i noten til den foran omtalte dom i U 1970.763 HD eller i *P. Spleths* kommentar hertil i U 1971B.69 f.

4. Samtidig brug af lokaliteter og ubebyggede arealer

Ved aftale om brug af en større landejendom vil aftalen i det væsentligste angå brugen af jord og i mindre grad brugen af bygninger (lokaliteter). Forholdet vil derfor falde uden for lejelovgivningen, jfr. foran i afsnit III B. Om-

Kapitel 3 IV D

vendt vil en brugsaftale af et nedlagt gårdbrug med ringe jordtilliggende og bygninger i sædvanligt omfang almindeligvis være omfattet af lejelovgivningen. Det er klart, at der også i denne henseende vil kunne forekomme afgrænsningsproblemer for tilfælde, der ikke klart hører under den førstnævnte eller den sidstnævnte kategori.

Omfattet af lejelovgivningen var tilfældet i U 1939. 1058 HKK: Lejeforholdet angik »i første række et stuelokale til mekanikerværksted.« – Jfr. omvendt om en gartneriejendom U 1960.696 ØLD: Idet der særlig lagdes vægt på jordarealets størrelse og værdi samt på den del, beboelsen udgjorde af den samlede brugsværdi, fandtes retsforholdet at være så stærkt afvigende fra et almindeligt lejeforhold, at det ikke var omfattet af lejelovgivningen.

5. Forskellige samarbejdsforhold

Brug af lokaliteter kan indgå som et element i aftaler af forskelligartet beskaffenhed, herunder interessentskabskontrakter og lignende. Om lejelovgivningens anvendelighed gælder også her det almindelige kriterium som anført foran i afsnit A. Ofte vil – som det udtrykkes af flertallet i U 1946.1029 HD – brugsretten ikke kunne udskilles fra sammenhængen med kontraktsforholdet i øvrigt på en sådan måde, at det kan komme på tale at bringe lejelovgivningen til anvendelse.

D. Præceptivitet. Den anvendte betegnelse ikke afgørende.

Særligt om leasing

Når en lovgivning – som f.eks. lejelovgivningen – indeholder en lang række præceptive bestemmelser, nyder en aftale om, at retsforhold, der ellers er omfattet af loven, i det hele skal falde uden for lovgivningen, ikke beskyttelse. Den part, som den præceptive lovgivning beskytter, er ikke bundet af aftalen. Dette gælder, selv om de lovregler, der bestemmer lovgivningens anvendelsesområde, ikke direkte udtaler, at de er ufravigelige, jfr. foran i afsnit I i.f.

Det kan derfor så meget mindre være afgørende i denne henseende, hvilken betegnelse parterne har givet retsforholdet. Det samme gælder naturligvis om de forskellige udtryk, man har anvendt i kontraktens enkelte klausuler. En lang række af de foran i afsnit C nævnte retsafgørelser har statueret, at kontraktsforholdet faldt inden for lejelovgivningen, selv om parterne havde benævnt det som »forpagtning« eller lignende.³⁹ På grund af at nogen har for-

39. Jfr. f.eks. U 1954.592 ØLD, U 1960.749 BRD, U 1960.972 VLD, U 1962.702 VLD, U 1970.763 HD, U 1977.748 VLD samt Århus boligrets dom af 17. december 1980 (jfr. om denne foran i afsnit C 2).

kærlighed for udenlandske ord og udtryk, støder man i vore dage endvidere undertiden på begrebet »managementaftale« (især når man ikke finder begrebet forpagtning tilstrækkelig sofistikeret). – Man sætte ølse for, man sætte ølse bag, pølsen beholder dog sin smag.

Falder et givet brugsforhold uden for lejelovgivningen, vil parterne dog kunne aftale, at kontrakten – eventuelt blot i visse henseender – skal udfyldes efter reglerne i lejelovgivningen. Anvendelsen af betegnelsen leje på retsforholdet vil endvidere kunne indicere en øget analog anvendelse af lejelovgivningen end ellers.

Angår en aftale i så væsentligt omfang brugen af lokaliteter, at lejelovgivningen efter det foran – især i afsnit A – anførte finder anvendelse, ændrer det naturligvis heller ikke på dette forhold, at parterne har benævnt deres aftale som franchisingaftale eller lignende.

Hvorledes lejen *beregnes*, er endvidere ligegyldigt, jfr. nfr. i afsnit VIII D.

Det har i det praktiske liv adskillige gange givet anledning til tvivl og diskussion om, hvorvidt *leasingaftaler* vedrørende fast ejendom – og som primært angår lokaliteter – er omfattet af lejelovgivningen. Som anført foran i kapitel 2 afsnit I er en leasingaftale i formueretlig henseende et *lejeforhold*. Den opfattelse er imidlertid gjort gældende, at leasingaftalen – og der sigtes her til såkaldt *finansiell leasing*⁴⁰ – primært er en finansieringsaftale (penge-lånsaftale) og ikke et lejeforhold. Dette skulle især gælde, såfremt der foreligger et såkaldt »sale and lease back-forhold«. ⁴¹ I så fald vil ejeren ikke være udlejer, men långiver. Til sikkerhed for låntagerens forpligtelser er ikke givet pant i ejendommen, men der foreligger i realiteten en overdragelse af ejendommen til sikkerhed. Dette er imidlertid ikke den konstruktion, parterne har valgt, jfr. nfr., og hvis det var tilfældet, ville det være særdeles tvivlsomt, om skattemyndighederne ville anerkende afskrivningsret for ejeren.

40. Da der som omtalt er aftalefrihed vedrørende løsøreleasing, forekommer der i praksis mange forskellige typer af leasingkontrakter. Som to hovedtyper kan nævnes *finansiell leasing* og *operativ leasing*. *Finansiell leasing* er typisk et surrogat for anskaffelse af den pågældende genstand, som brugeren skal benytte i en årrække: I stedet for køb af genstanden arrangeres forholdet således, at en anden person end brugeren anskaffer genstanden eller stiller denne til rådighed for brugeren mod et fast vederlag i en længerevarende grundperiode, hvori aftalen sædvanligvis er uopsigelig fra begge parter side. Det faste vederlag – leasingydelsen – vil typisk være af en sådan størrelse, at det i den pågældende periode dækker dels en fuldstændig afskrivning af det leasede aktiv, dels en passende forrentning af den investerede kapital. Ejeren (financieren) har den skattemæssige afskrivningsret, medens brugeren fratrækker leasingydelsen i sin helhed som en driftsudgift. – *Operativ leasing* har derimod ikke karakter af at være et surrogat for anskaffelse af genstanden, idet brugeren sædvanligvis kun har genstanden stillet til rådighed i kortere tid.

41. Dvs. at ejeren sælger sin ting (ejendom) og umiddelbart efter lejer den af køberen. I så fald vil ejeren ikke være udlejer, men långiver.

Kapitel 3 IV D

Vælger man at fastholde låne-/finansieringskonstruktionen, skal man foretage en kraftig abstraktion fra, at låntageren (nødvendigtvis) skal bruge ejendommen. Det er alfa og omega i hele arrangementet, at den tidligere ejer fortsat skal bruge ejendommen – ikke længere som ejer, men – i princippet på samme måde som enhver anden lejer. Det nærmere indhold af de i praksis anvendte leasingaftaler vedrørende fast ejendom viser også retsforholdets karakter af lejeaftale (og ikke af et pengelånsforhold). Bl.a. findes formentlig undtagelsesfrit omfattende vedligeholdelses- og flytteopgørsklausuler, bestemmelser om erlæggelse af deposita samt en række andre klausuler af lejeretlig karakter (herunder ofte en henvisning til lovbestemmelser om legeberegning). I det hele taget ligner kontrakterne i det væsentligste sædvanlige lejekontrakter af den pågældende beskaffenhed. Såfremt låntagerpositionen skulle anses for at være det væsentligste moment ved aftalen, er det usandsynligt, at skattemyndighederne vil anerkende, at »låntageren« kan fratrække ydelsen (ikke blot renter, men også afdrag) til långiveren som driftsudgift.

Det er almindelig og fundamental lærdom, at såfremt man af hensyn til de skattemæssige forhold vælger en bestemt retlig konstruktion (her: et ejerforhold og et brugerforhold) binder denne konstruktion også i de øvrige retlige relationer, hvor der ikke hersker aftalefrihed. Man kan f.eks. heller ikke skatteretligt være ægteskabeligt skilt eller separeret og samtidig være gift i bodelings- og arvemæssig (herunder arveafgiftsmæssig) henseende. – Man må tage det sure med det søde.

Da brugeren ved leasing ikke (længere) er ejer, tilhører ejerbeføjelserne en anden person, nemlig udlejerens, og brugeren har kun en begrænset ret over ejendommen som andre lejere. Leasingydelsen er ret beset vederlag for denne brug. I konkurstilfælde vil ejendommen blive inddraget i udlejerens konkursbo, men ikke i lejerens. – Disse selvfølgelige konstateringer har til formål at illustrere, at selv om der er en særlig skattemæssig og finansieringsmæssig baggrund for indgåelse af en leasingaftale om fast ejendom (hus eller husrum), er dog ejer/bruger-forholdet en så altdominerende faktor i retsforholdet, at dette *med stor grad af sikkerhed falder inden for lejelovgivningen*. Alligevel er det en ret almindeligt forekommende misforståelse, at parterne ved at anvende leasingformen vedrørende brugsaftaler om fast ejendom uden videre kan holde retsforholdet fri af lejelovgivningens præceptive regler. – Der er således stadig nogle, der har den opfattelse, at man blot ved at anvende særlige trylleformularer og lignende kan sikre sig imod at blive ramt af fjendtlige giftpile.

Det, som er anført i det foregående, gælder dog naturligvis ikke, såfremt der til brugsaftalen vedrørende lokaliteterne er knyttet andre aftaleforhold, som efter det tidligere anførte – jfr. især foran i afsnit A – indebærer, at bru-

gen af lokaliteterne ikke er det væsentligste moment ved aftalen som helhed.⁴²

Til støtte for lejelovgivningens anvendelighed på leasingaftaler kan endelig henvises til, hvad der er sagt foran i afsnit III A om hensigten med ændringen i LL 1951 af lovens anvendelsesområde (»ethvert« lejemål).

E. Særligt om visse timeshare-aftaler

Bl.a. fordi personer uden tilknytning til Danmark ikke kan erhverve fast ejendom i landet uden justitsministerens tilladelse,⁴³ er visse såkaldte timeshare-forhold organiseret som rene brugsaftaler.⁴⁴ Typisk betales vederlaget én gang for alle (ved forholdets påbegyndelse), og typisk omfatter brugsretten benyttelse af en ferielejlighed i kortere tid ad gangen (en eller to uger om året, ofte på forskellige tidspunkter år for år). Ingen af disse omstændigheder bringer imidlertid i sig selv forholdet uden for lejelovgivningen, jfr. nfr. henholdsvis i afsnit VIII D og IX. Heller ikke undtagelsesreglen i LL § 1 stk. 3 om aftaler mellem et hotel og dets gæster finder anvendelse på forholdet, jfr. nfr. i afsnit X A. Det må derfor konstateres, at medmindre der til brugsforholdet er knyttet andre aftaleforhold af en sådan karakter og i et sådant omfang, at brugen af lokaliteter ikke længere er aftalens væsentligste moment, vil forholdet være reguleret af lejelovgivningen.

42. Jfr. *H. Kallehauge* i U 1971B.97, *Kallehauge og Blom I* (1980) s. 13 f, *Niels Gangsted-Rasmussen*: Erhvervslejemål (2. udg. 1989) s. 22 samt *Niels Gesner*: Erhvervslejeret (1984) s. 6.

En afgrænsning af lejelovgivningens anvendelsesområde dikteret ud fra de socialt prægede hensyn, der måtte foreligge i den konkrete situation, forekommer derimod ikke at have noget grundlag i de retsregler, der afgør anvendelsesområdet. Se dog tilsyneladende *H. Kallehauge a. st.*

At parternes valg af juridisk ramme ikke kan være afgørende i relation til anvendelse af love med præceptive bestemmelser, kendes fra andre retsområder. Ifølge kreditkøbslovens § 2 stk. 2 skal som køb med ejendomsforbehold også anses aftaler, der er betegnet som lejekontrakt, eller hvorefter betalingen i øvrigt fremtræder som vederlag for brug af tingen, såfremt det må antages at have været meningen, at modtageren af tingen skal blive ejer af den. – Jfr. mere almindeligt om denne problemstilling *Kurt Grönfors* i Festskrift till Håkan Nial (1966) s. 216 ff.

43. Jfr. nu lovebekendtgørelse 1986:566 (28/8) om erhvervelse af fast ejendom.

44. Jfr. om timeshare bl.a. *Michael Elmer & Lise Skovby*: Ejendomsretten 2 s. 46 f og s. 108, og *Helle Blomquist* i Revisorbladet 1986:7 s. 39 ff samt Planstyrelsens rapport nr. 4, 1987: Timeshare. Analyse og vurdering (udarbejdet af advokatfirmaet Arne Stecher & Partnere).

At brugsforholdet måske alligevel kan tilsidesættes som en omgåelse af den lov, der er nævnt foran i note 43, er en anden sag. Jfr. herom s. 87 i den omhandlede rapport fra Planstyrelsen.

F. Særligt om begrebet »forpagtning«

Begrebet »forpagtning« har ingen fast juridisk betydning. Som det vil være fremgået af de foregående afsnit C og D anvendes begrebet – på grund af den herskende aftalefrihed – i praksis om en lang række forskelligartede brugsforhold. Det kan f.eks. gælde landejendomme og mange arter af virksomheder. En positiv afgrænsning af begrebet forekommer derfor ørkesløs. Den er tillige unødvendig, da der ikke findes (præceptive) lovbestemmelser, som tvinger til en sådan definition. – I det netop foregående er der naturligvis set bort fra, hvad der er anført foran i afsnit D, nemlig at selve betegnelsen »forpagtning« på et brugsforhold, der i det væsentligste angår lokaliteter, ikke bringer retsforholdet uden for lejelovgivningen.

Af de foran nævnte grunde forekommer det derfor mest hensigtsmæssigt at definere begrebet forpagtning negativt, nemlig på den måde, at det sigter på *brugsaftaler med erhvervsmæssigt sigte, der ikke er omfattet af lejelovgivningen*. Dette vil i hvert fald ske i denne fremstilling, men det må fremhæves, at der udelukkende er tale om et fremstillingsmæssigt hjælpebegreb. Der er (derfor) ingen grund til at begrænse begrebet til brug, der er knyttet til fast ejendom. Overladelse af brugen (mod vederlag) af et telt i en forlystelsespark, jfr. foran i afsnit III C, vil derfor også kunne falde inden for begrebet.

G. Særligt om kombinerede brugs- og arbejdsaftaler

Brug af lokaliteter er ofte sammensat med forskellige arbejdsaftaler. Også her gælder der det samme som i almindelighed vedrørende retsforholds henførelse til lejelovgivningen. Allerede i motiverne til den oprindelige LL § 2 (svarende til nugældende § 1 stk. 2) forudsættes det, at arbejdsforholdet i den grad kan dominere den indgåede aftale, at forholdet i sin helhed falder uden for lejelovgivningen.⁴⁵ Det kan eksempelvis dreje sig om husassistenter og direktører, hvis ret til bolig indgår som et led i arbejdsaftalen. Det samme gælder ejendomsfunktionærer (»varmemestre«), der er heltidsansat til at udføre arbejde vedrørende ejendommen, men også dem, hvor arbejdet (blot) har en så dominerende karakter i forhold til retten til bolig, at arbejdsmomentet har det væsentligste omfang. Aftaler med viceværter, der bor i ejendommen, og hvis arbejde er af mindre væsentlig betydning end retten til bolig, falder derimod ind under lejelovgivningen. Dette er klart forudsat i LL § 83 litra c og § 93 stk. 1 litra i.

45. Jfr. RT 1935-36 tillæg A sp. 2817. Se tillige *Kaarsberg & Gøtzsche* s. 15 og *Kallehaug & Blom* l s. 42. Jfr. endvidere dommen i U 1942.847 ØLD (fodermester) samt forudsætningen i den foran i afsnit B omtalte JD 1949.305.

Opsigelsesreglen i LL § 83 litra d angår ikke sammensatte kontraktsforhold, men derimod dels en selvstændig arbejdsaftale, dels en selvstændig lejeaftale. (Angik reglen nemlig en sammensat aftale, ville den misvisende give udtryk for, at lejelovgivningen var anvendelig på forholdet. Dette er ikke tilfældet, da reglen primært sigter på arbejdsaftaler med fuldtidsbeskæftigelse). At der er et *afhængighedsforhold* mellem de to aftaler, er en anden sag – nemlig på den måde, at lejeaftalen er opnået i kraft af arbejdsaftalen, og at der i disse tilfælde gælder en særlig opsigelsesadgang fra udlejerens side nemlig i kraft af den nævnte regel i LL § 83 litra d. Man kunne i sådanne tilfælde tale om (delvis) *afhængige kontraktsforhold*.

Også LL § 2 stk. 2 sigter på grund af sit indhold primært til fuldtidsbeskæftigelse og dermed til blot afhængige kontraktsforhold. Såfremt nemlig reglen tog sigte på sammensatte kontraktsforhold, ville den være overflødig, da den omstændighed, at arbejdsforholdet ville være det væsentligste moment ved aftalen, i sig selv ville medføre, at LL ikke fandt anvendelse på retsforholdet, jfr. i øvrigt om LL § 2 stk. 2 nfr. i afsnit X B.

Derimod omfatter reglen i funktionærlovens § 2 stk. 9 om såkaldt efterbolig såvel sammensatte som afhængige aftaler. Hvad enten funktionæren således har fribolig *som et led* i ansættelseskontrakten eller har opnået ret til bolig *ved siden* af ansættelsesforholdet, gælder retten til efterbolig under de i bestemmelsen i øvrigt angivne betingelser.

H. Kort om forholdet til dusørreglerne i LL § 6

I forbindelse med omtalen af sammensatte kontraktsforhold skal det kort nævnes – men ikke gøres til genstand for nærmere analyse – at ikke ethvert retsforhold lovligt kan sammenknyttes med et lejeforhold (omfattet af lejelovgivningen). Der sigtes her til reglen i LL § 6, der bl.a. er sanktioneret med straf. Ifølge denne bestemmelse er det (bl.a.) ved udlejning til beboelse ikke tilladt at betinge sig, at lejerer indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Denne kategoriske regel rammer for så vidt også arbejdsaftaler, men det er klart i LL § 1 stk. 2 forudsat, at der til leje (også) af beboelseslokaliteter kan knyttes arbejdsforpligtelser.⁴⁶ Derimod vil det ikke være lovligt at betinge en lejeaftale om beboelseslokaliteter af, at lejerer skal betale for fuld forplejning på en restaurant tilhørende tredjemand⁴⁷ eller aftage benzin fra udlejerens tankstation.⁴⁸

46. Jfr. tillige LL § 83 litra c og litra d samt § 93 stk. 1 litra i. Jfr. endvidere U 1947.851 HD.

47. Og næppe heller tilhørende udlejerer; se dog tilsyneladende anderledes vedrørende dusørreglen i 1951-lejelovens § 127 stk. 1, 2. punktum. U 1952.442 ØLD. Smlg. hermed afgørelsen i næstfølgende note.

48. Jfr. U 1956.384 VLD vedrørende 1951-lejelovens § 127 stk. 1, 2. punktum. Lejeaftalen angik erhvervslokaler, som dengang også var omfattet af dusørreglen.

V. Atypiske brugsforhold (i øvrigt)

I forbindelse med de i de foregående afsnit omtalte grænsedragninger vil man – som andre steder inden for lejeretten og formentlig i det hele taget inden for alle juridiske discipliner – møde *atypiske tilfælde*, som undertiden kan være lidt svære at placere. Tilfældet i U 1975.663 VLD bekræfter den tidligere fremsatte opfattelse, hvorefter sammensatte aftaler, hvis væsentligste momenter ikke er retten til lokaliteter, men derimod arbejde og eventuelt tillige andet, ikke er underkastet lejelovgivningens regler (bl.a. med hensyn til opsigelse af beboelsen).

Der var i den pågældende sag tale om en person, som bl.a. i kraft af sin stilling som direktør for et aktieselskab havde ret til at bebo et parcelhus, som tilhørte selskabet, mod betaling af en stærkt nedsat leje. Ved ophøret af dette ansættelsesforhold ved selskabets likvidation som insolvent (efter tidligere gældende regler svarende til konkurs) ansås likvidationsboet for berettiget til straks at frigøre sig fra boligforpligtelsen. Det siges ikke direkte i landsrettens domsbegrundelse, at resultatet var begrundet i, at forholdet ikke skulle bedømmes efter lejeretlige regler, men det er den mest nærliggende fortolkning af dommen. Ellers ville landsretten formentlig – ligesom boligrettens afgørelse – have sprunget over, hvor gærdet var lavest, og anvendt en regel, der svarer til den nuværende LL § 83 litra f (»vægtige grunde i øvrigt«). Når det antages – jfr. nfr. i afsnit VIII – at nedsat vederlag for brugsretten ikke isoleret set bringer forholdet uden for lejeloven, har den omstændighed, at direktøren i årlig leje kun betalte 8.000 kr. i forhold til de årlige ydelser på de offentlige lån i ejendommen på godt 40.000 kr., næppe haft selvstændig betydning for dommens resultat, jfr. at ordene i præmisserne »næsten kun symbolsk leje« ikke indgår i den afgørende del af domsbegrundelsen. Heri henvises foruden til stillingen som direktør for og som bestyrelsesmedlem og aktionær i selskabet endvidere dels til direktørens familiemæssige tilknytning til selskabets hovedaktionær (faderen), dels til det arbejde, som han løbende udførte for selskabet indtil dets likvidation.

Af dommen må man kunne drage den slutning, at hvor arbejds-, selskabs- og familiemæssige forhold tilsammen er aftalens væsentligste momenter, falder retsforholdet principielt *i det hele* uden for lejelovgivningen.⁴⁹

Som det antydes i den foran refererede dom, er det ikke blot arbejds- og familiemæssige forhold, der efter omstændighederne kan bringe en beboelsesret uden for lejelovgivningen, men også andre momenter. Det er klart, at visse *familiemæssige forhold* – selv om de har karakter af egentlige aftaler – kan bringe en beboelsesret uden for lejelovgivningen. Det kan f.eks. dreje sig om voksne el-

49. Noget andet er, at visse af lejelovens bestemmelser vil være analogt anvendelige som udfylldende retsregler, hvor parterne ikke har truffet anden aftale, og hvor der heller ikke på grundlag af retsforholdets karakter kan opstilles deklaratoriske regler.

ler halvvoksne børn, samlevere og lignende, der på en eller anden måde yder vederlag for logi og benyttelse af lokaler i det hele taget.

Jfr. U 1954.190 ØLD: M og H boede i en villa, som var H's særeje, og som indeholdt et værksted, der benyttedes af M. Da ægtefællerne blev separeret, søgte H ved en umiddelbar fogedforretning at sætte M ud af villaen. Den omstændighed, at M havde betalt alle udgifter vedrørende ejendommen, fandtes *ikke* at gøre hans brug af værkstedet til et lejemål i *lejelovens forstand*, og fogedforretningen fremmedes. – Jfr. *Lejman* s. 20. Se dog tilsyneladende herimod ægteskabsudvalgets 3. betænkning 1974:716 s. 28.

Samme resultat som foran anført vil efter omstændighederne kunne gælde for så vidt angår *andre personligt prægede forhold*, jfr. nærmere nfr.

Et blot *interessefællesskab* eller på anden måde særligt *nære relationer* mellem parterne, bringer i almindelighed ikke retsforholdet uden for lejelovgivningen.⁵⁰

Hvem udlejerer eller lejerer er, er ligeledes uden betydning. Der er hverken i lejelovgivningen eller i almindelige principper – snarere tværtimod, jfr. nfr. – nogen mulighed for at holde et retsforhold uden for lejelovgivningen udelukkende under henvisning til, at udlejerer eller lejerer er en *særegen juridisk person* eller lignende.

Om *udlejerer* er en fysisk person eller en *juridisk person* er ligegyldigt. Hvilken slags juridisk person, der er tale om, er også ligegyldigt. Udlejerer kan være et aktieselskab, et anpartsselskab, en fond (en såkaldt selvejende institution,⁵¹ en stiftelse eller en loge), en forening (f.eks. en fodboldklub), staten eller en kommune. At det sidstnævnte (stat eller kommuner) er tilfældet, fremgår bl.a. klart forudsætningsvis af LL § 2 stk. 2, som netop positivt undtager de lejeforhold, der er forbundet med de omtalte ansættelsesforhold.⁵² Det forudsættes naturligvis, at der for *selve brugsretten* til lokaliteterne *ydes et vederlag*, der ikke er rent symbolsk, jfr. nfr. i afsnit VIII, og at retsforholdet er *aftalebestemt* og *ikke lovbundet*.

Lovbundet er derimod kommuners pligt til i henhold til bistanndslovens § 31 (tidligere forsorgslovgivningen) at skaffe boliger til husvilde personer, jfr. U 1959.919 VLD og U 1959.945 ØLD (begge vedrørende § 279 i dagældende forsorgslov). Udtalel-

50. Jfr. den nfr. i næstfølgende note omtalte VLD af 14. september 1984 (selvejende institution).

51. I sagen i VLD af 14. september 1984 (III 2322/1983) var såvel udlejerer som lejerer såkaldte selvejende institutioner (henholdsvis Den Danske Menighedspleje og en vuggestue). Jfr. foran ved foregående note. Jfr. tilsvarende om stiftelser i svensk ret, *Lejman* s. 18.

52. Jfr. herom nærmere nfr. i afsnit X B. Se tillige den nfr. i småtrykket omtalte U 1952.885 ØLD (Københavns kommune som udlejer).

Kapitel 3 V

sen i den førstnævnte afgørelses præmisser om, at beboeren forinden indflytningen var blevet gjort bekendt med retsforholdets karakter, kan ikke opfattes som udtryk for, at der forelå en aftalemæssig udelukkelse af lejelovgivningens regler – kun for, at den pågældende formentlig kunne have krævet sig beskyttet af lejelovgivningens regler, såfremt han ikke forinden indflytningen var blevet gjort bekendt med retsforholdets særlige karakter. – At lejelovgivningen i vidt omfang må finde analog anvendelse på sådanne retsforhold, er en anden sag, jfr. foran note 49.

I U 1952.885 ØLD forelå tilsyneladende ikke et lovbundet forhold, men et almindeligt lejeforhold i en – som det dengang kaldtes – kommunal aldersrentebolig, jfr. herom nærmere nfr.

Den ret til leje af lejlighed, som i medfør af ægteskabslovens § 55 stk. 2 ved domstolsafgørelse kan tillægges en tidligere ægtefælle i den andens ejendom kan på en måde siges at være lovbestemt og retsbestemt (i den forstand at lejeforholdet er bestemt af en domstol). Alligevel må det lejeforhold, der herved etableres, formentlig antages at blive omfattet af lejelovgivningens regler i det omfang, det er foreneligt med rettens fastlæggelse af vilkårene.⁵³

Den benyttelsesret til fast ejendom (herunder lokaliteter), som et konkursbo kan give skyldneren i henhold til konkurslovens § 106 stk. 2 er derimod formentlig ikke omfattet af lejelovgivningen, selv om benyttelsen sker mod vederlag.⁵⁴

Hvem lejeren er, er som anført uden betydning for forholdets henførelse under lejelovgivningen. Der tænkes her på, at lejemål kan være forbeholdt for en bestemt gruppe eller kreds, f.eks. uddannelsessøgende, pensionister,⁵⁵ handicappede, medlemmer af en bestemt forening (sportsklub), enker efter logebrødre eller efter lokale håndværksmestre etc. – alt naturligvis stadig under den forudsætning, at de almindelige betingelser, herunder vederlagsbetingelsen, for anvendelsen af lejelovgivningen er tilstede.

Når der stadig ses bort fra særligt lovbundne forhold og fra, at der i anden lovgivning kan være specielle regler om retsforholdet, *som i det pågældende omfang afviger fra lejelovgivningens regler*, jfr. om LL § 2 stk. 1 nfr. i afsnit XI, vil heller ikke lokalernes (ejendommens og lejlighedernes) *specielle indretning*, f.eks. til ældre, handicappede, uddannelsessøgende osv., bringe forholdet uden for lejelovgivningen. De nævnte boligformer er i vidt omfang opført som støttet byggeri i medfør af lov om boligbyggeri.⁵⁶ At de pågældende

53. Jfr. *Strange Beck i Jørgen Graversen* (red.): *Familieret* (2. udg. 1988) s. 299 ff, især s. 301. Anderledes for norsk rets vedkommende, jfr. *Kåre Lilleholt*: *Personskifte i husleigeforhold* (1986) s. 72 f.

54. Jfr. *Mogens Munch*: *Konkursloven*, 6. udg. (1988) s. 592.

55. Jfr. den foran i småtrykket omtalte U 1952.885 ØLD (aldersrentebolig).

56. Jfr. nfr. i afsnit XI C om forholdet til lov om boligbyggeri.

retsforhold som udgangspunkt er omfattet af lejelovgivningen, kan til en vis grad siges at fremgå forudsætningsvis af LL § 2 stk. 1, hvorom nærmere nfr. i afsnit XI C. I dette afsnit fremgår bl.a., at lejeforhold, som falder inden for lov om boligbyggeri (BBL), henhører under lejelovgivningen i det omfang, hvori der ikke i BBL (eller i bekendtgørelser udstedt ved hjemmel heri) er givet særregler om visse elementer i lejeforholdet.

I det foregående er det forudsat – foruden som anført at forholdet ikke specielt er lovbundet – at der ikke til retsforholdet er knyttet så væsentlige øvrige momenter, f.eks. om pleje, pasning og forplejning, at disse forhold indebærer, at selve brugen af lokaliteter ikke længere er aftalens væsentligste moment.

Til illustration kan nævnes, at der til visse statshospitaler er (eller har været) knyttet to forskellige typer boliger for sindslidende. Til den ene er der knyttet (efter-)behandling og forplejning i så vidt omfang, at lejelovgivningen ikke gælder. En anden type har derimod (i det væsentligste) blot til formål at skaffe den pågældende en almindelig bolig efter endt indlæggelse (selv om vedkommende undertiden efterbehandles ambulant).

Atypicitet af en sådan karakter, at retsforholdet falder uden for lejelovgivningen, vil kunne opstå på mange andre måder. F.eks. er det antaget i retspraksis, at midlertidig benyttelsesret for sælgeren i forbindelse med en ejendomshandel ikke er omfattet af lejelovens regler.⁵⁷

VI. Brugsforhold med væsentlige ejermomenter. »Boligfællesskaber«

Når man i daglig sprogbrug vedrørende *ejerboliger* (parcelhuse, rækkehuse og ejerlejligheder) taler om den årlige eller månedlige netto- eller bruttohusleje, har dette forhold naturligvis intet at gøre med et lejeforhold. Ejeren og brugeren er samme person.⁵⁸

57. Jfr. U 1960.696 ØLD og U 1978.834 VLK. Se derimod om ejendomssalg med forbehold for sælgeren om længerevarende boligret nfr. i afsnit VIII D.

Atypicitet af en anden art forelå formentlig endvidere i den foran i afsnit IV C 1 omtalte dom i U 1954.326 HKK (Randers zoologiske Have).

58. De særlige fællesskabsforhold vedrørende *ejerlejligheder* er reguleret dels af lov 1966.199 (8/6) om ejerlejligheder (ELL), jfr. lovbekendtgørelse 1982:455 (10/8), dels af (normal-)vedtægten, jfr. udførligt herom *Peter Blok: Ejerlejligheder*, 2. udg. (1982).

Hvis et (samlevende) par i fællesskab køber en ejerbolig og deler brugsretten til de forskellige lokaliteter mellem sig samt hver betaler en nærmere fastsat del af prioritetsydelse, skatter og afgifter m.v., er der også her tale om et *ejerforhold*, nemlig et *samejeforhold*, og ikke et lejeforhold. Tilsvarende gælder, selv om flere end to personer etablerer et sådant *samejeforhold* – altså hvor der til samejeandelen er knyttet brugsret til en bolig. Sådanne fællesskaber kalder man ofte for *anpartsboliger*. Der kan også være tale om *interessentskabsforhold*, hvor der til interessentskabsandelen er knyttet en brugsret. Man taler i så fald om »*boliginteressentskaber*«. Terminologien – og de juridiske konstruktioner – på dette område er dog stærkt vekslende.⁵⁹

Boligfællesskabet kan endvidere være organiseret som en *andelsforening*. Den faste betegnelse er her *andelsboligforening*.⁶⁰ Der sigtes her primært til de såkaldte »*private*« *andelsboligforeninger* og ikke til de *almennyttige* andelsboligforeninger, jfr. om disse nærmere nfr. i afsnit VII.

Fælles for alle de her nævnte boligfællesskaber er, at selv om det primære formål for den enkelte er at skaffe sig en bolig mod vederlag, rummer retsforholdet så *væsentlige momenter af ejendomsret*, at forholdet falder *uden for lejelovgivningen*. Den enkelte kan således i princippet sælge og pantsætte sin andel (anpart), der ligeledes som udgangspunkt kan gøres til genstand for retsforfølgning. Andelens værdi stiger (og falder) i takt med ejendommens værdi.

Vedrørende den faktiske rådighed over ejendommen (vedligeholdelse, udførelse af forbedringer etc.) er den enkelte beboer medbestemmende efter de regler, der gælder for den pågældende *selskabstype*, og efter de aftaler, som måtte være indgået. Disse aftaler benævnes ofte som »vedtægter« eller »love«, der gælder for fællesskabet som helhed. Hertil kommer ofte tillige en »boligoverenskomst« eller lignende, der regulerer forholdet mellem foreningen og det enkelte medlem.

Der er således tale om *medejendomsret*, herunder *medbestemmelsesret*, i et sådant omfang, at brugsforholdet falder uden for det sædvanlige lejebegreb og dermed uden for lejelovgivningen. I forhold til den egentlige ejerbolig er sammenhængen mellem ejendomsretten og brugsretten blot mindre umiddelbar.

ABL giver stort set kun regler for, dels i hvilket omfang de af loven omfattede boligfællesskaber lovligt kan etableres, dels til hvilken pris overdragelse lovligt kan ske. Disse regler skal ikke omtales i denne forbindelse.

59. Jfr. i øvrigt om emnet den fortrinlige fremstilling hos *Peter Blok* a.st. s. 651 ff.

60. Jfr. § 2 stk. 1 i lov 1979:239 (8/6) om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL), jfr. lovbekendtgørelse 1985:361 (25/7). Hovedindholdet af ABL omtales kort i det følgende. Jfr. endvidere tinglysningsbekendtgørelsen § 30.

Når der bortses fra de få regler i ABL,⁶¹ er det en følge af det i Danmark almindeligt gældende selskabsfrihedsprincip, at parter kan etablere fællesskaber i den selskabsretlige form, de måtte ønske. Der kan derfor optræde andre boligfællesskaber. Såfremt fællesskabet er organiseret som et aktieselskab eller et anpartsselskab i henhold til lovene herom,⁶² og der til aktie- eller anpartsbesiddelsen er knyttet en brugsret til en bolig i selskabets ejendom, taler man om henholdsvis *boligaktieselskaber* og *boliganpartsselskaber*, jfr. ABL § 8 stk. 1.⁶³ Såfremt hele aktie- eller anpartsbesiddelsen er umiddelbart knyttet til brugsretten til ejendommens lejligheder, falder forholdet klart uden for lejelovgivningen af de samme grunde, som er anført vedrørende de tidligere omtalte boligfællesskaber. Beboerne har i fællesskab den fulde ejendomsret, herunder bestemmelsesretten til at træffe beslutninger vedrørende ejendommen. Her – som stort set overalt i hvert fald inden for formueretten – forekommer mere eller mindre typiske blandingsformer og dermed afgrænsningsproblemer. Undertiden har det været en betingelse for at opnå en boligret i en ejendom, at brugeren købte en aktie, men således at det samlede aktiebeløb, som brugerne hermed kom til at overtage, udgjorde et klart mindretal i forhold til den eller dem, som brugerne kontraherede med (ofte et håndværkerkonsortium, der havde stået for ejendommens opførelse). Da brugerne i forening således ikke erhvervede hovedparten af ejerrepræsentativerne, nemlig aktierne, og dermed heller ikke den afgørende indflydelse på ejendommens drift, kom der til at foreligge et sædvanligt lejeforhold omfattet af lejelovgivningen.⁶⁴ – Der skal ikke megen fantasi til at konstruere retsforhold, hvis henførelse inden for, respektive uden for lejelovgivningen er så tvivlsom, at der ikke på forhånd kan gives et blot nogenlunde sikkert bud på svaret. Af de mange varianter, som er set i praksis, kan det f.eks. nævnes, at det er forekommet, at beboerne på den ene side har besiddet langt mere end 50% af aktierne (som betingelse for at opnå boligretten), men at beboernes aktier (som »B-aktier«) har været med begrænset stemmeret. For hvert enkelt selskab må der derfor ud fra aktiebesiddelsens omfang og vedtægternes indhold foretages en konkret vurdering af, *om brugernes forskellige ejerbeføjelser til sam-*

61. I denne forbindelse bør det fremhæves, at der før tilkomsten af lov 1979:239 (8/6) om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL) lovligt er etableret boligfællesskaber, som ikke kunne have været etableret efter lovens ikrafttræden.

62. Jfr. henholdsvis lov 1973: 370 (lovbekendtgørelse 1988:433) og lov 1973:371 (lovbekendtgørelse 1988:434).

63. De sidstnævnte må ikke forveksles med de foran omtalte anpartsboliger, der som nævnt er baseret på et sameje- eller et interessentskabsforhold, jfr. foran ved note 59.

64. I så fald er udlejer en »ejendomsaktieselskab« (der således ikke må forveksles med et »boligaktieselskab«).

Kapitel 3 VI

men er så væsentlige, at ejermomentet er det dominerende træk ved retsforholdet (i modsætning til lejemomentet).

Bortset fra perioden 1958-1964 har der i lejelovgivningen fra 1951 og indtil 1979 (senest ved BRL 1967 § 8 stk. 4 sidste punktum) eksisteret særregler for nogle af de foran omtalte retsforhold i forbindelse med den 6 måneders begrænsning, der stadig gælder for udlejerens adgang til at opkræve depositum, indskud, forudbetaling o.l., jfr. nugældende LL § 34 og BRL § 6. Bestemmelsen i LL 1951 § 36 stk. 3 sidste punktum lød således: »Såfremt andre boligforeninger (nemlig end de statsstøttede), interessentskaber eller sådanne boligaktieselskaber, hvis aktier væsentligst ejes af lejerne, ønsker at fravige bestemmelserne i stk. 1, skal størrelsen af og vilkårene for de indskud, der kræves, godkendes af huslejenævnet.«

Rent logisk kunne man sige, at lovgiveren ved indførelsen i lejeloven af en sådan særregel for disse retsforhold har forudsat, at alle (private) andelsboligforeninger, boliginteressentskaber og boligaktieselskaber for fremtiden skulle falde ind under lejelovgivningen, jfr. tilsyneladende således *A. Götzsche* i *Juristen* 1955 s. 403. – En sådan synsmåde kan imidlertid ikke accepteres i det pågældende tilfælde. Der er for det første flere andre eksempler på, at lejelovgivningen har indeholdt/indeholder særregler om retsforhold, som i alle andre henseender falder uden for lejelovgivningens regulering.⁶⁵ For det andet ligger det fast og er statueret i retspraksis, at private andelsboligforeninger ikke er omfattet af lejelovgivningen, jfr. f.eks. U 1963.392 HD og hertil *P. Spleth* i U 1963B.247 ff. Jfr. endvidere *H. Kallehauge* i U 1971B.86 ff. (Af præmisserne i U 1983.810 ØLD fremgår ganske vist, at dusørreglen i LL § 6 »efter retspraksis finder anvendelse også ved erhvervelse af andelslejligheder«. – Uden at dette problem skal drøftes nærmere i denne forbindelse, skal det dog blot bemærkes, at den nævnte retspraksis havde en helt anden lovmæssig baggrund end efter ikrafttrædelsen af ABL pr. 1. januar 1980, efter hvilket tidspunkt den pågældende tvist opstod).

Hvad der er anført foran om kriteriet for, om et boligfællesskab falder inden for, respektive uden for lejelovgivningen, gælder også for mere atypiske – eller i hvert fald mere sjældne – boligfællesskaber. Af grunde, som ikke nærmere skal omtales her –nemlig lovligheden i forhold til ABL – er også etableret *boligkommanditselskaber*. Endvidere kendes fra tidligere tid fænomenet *obligationslejligheder*, hvor brugsretten umiddelbart er knyttet til besiddelsen af en panteobligation i ejendommen. For i hvert fald nogle af disse gælder det, at brugerne i fællesskab i kraft af vedtægtsbestemmelser m.v. har sådanne ejerbeføjelser, at retsforholdet falder uden for lejelovgivningen.

For de boligfællesskaber, der falder uden for lejelovgivningen, er det nærliggende at rejse spørgsmålet om, *hvilke regler, der da regulerer forholdet mellem på den ene side selskabet (foreningen etc.) og på den anden side den enkel-*

65. Jfr. således BRL 1967 § 69 a (som indsat ved lov 1969:288), som gav regler om begrænsning i salgsprisen for *ejerlejligheder*, der som ejerboliger falder uden for lejelovgivningens område, jfr. foran i dette afsnit ved note 58.

te bruger samt forholdet mellem brugerne indbyrdes. I modsætning til lovgivningen om ejerlejligheder (ELL) giver ABL slet ikke regler af betydning om disse forhold. Derfor må løsningen af tvister primært ske ud fra selskabets vedtægter (eller »love«), indgåede (bolig-)overenskomster etc. – altså ud fra de indgåede aftaler. Hvor disse ikke tager stilling, vil det om visse typer af tvistepunkter være nærliggende at anvende de almindelige deklaratoriske *selskabsretlige* (foreningsretlige, andelsretlige) *regler*, som gælder for et boligfællesskab af den pågældende art. Andre typer af konflikter vil bedst kunne løses på grundlag af en *analog anvendelse af lejeloven*. Dette gælder f.eks. spørgsmålene om varmeudgiftens fordeling (LL kap. VII, §§ 36-46 b) og den enkelte brugers eksklusion på grund af misligholdelse (LL § 93).⁶⁶

Fremstillingen foran skal forstås med det forbehold, at lejelovgivningen naturligvis gælder, såfremt boligfællesskabet foretager *udlejning til en person, der ikke er deltager i fællesskabet*. Det er således almindeligt forekommende, at der i private andelsboligforeninger findes beboere (lejere), der ikke er medlem af andelsboligforeningen. Dette gælder især, hvor en ejendom i kraft af reglerne om tilbudspligt – jfr. LL kap. XVI, §§ 100-105 – er overgået til en andelsboligforening etableret af nogle af, men ikke alle lejerne. Foreningens forhold til de lejere, som ikke blev andelshavere, er derfor fortsat et ganske almindeligt lejeforhold omfattet af lejelovgivningen.

VII. Særligt om almennyttige (andels-)boligforeninger

Det er gentagne gange slået fast i retspraksis og fremgår tillige klart forudsætningsvis af lejelovgivningen, at denne omfatter lejeforhold i ejendomme, som ejes af almennyttige boligselskaber, jfr. nærmere herom nfr. i afsnit XI C. Der skal dog i denne sammenhæng fremsættes nogle kortfattede bemærkninger herom. Såfremt det nemlig ikke var tilfældet, at de pågældende lejeforhold var omfattet af lejelovgivningen, ville bestemmelsen i BRL § 4 stk. 2 nr. 1 dels være overflødig, dels være misvisende. En betingelse for at reglerne i BRL kap. II-VI⁶⁷ overhovedet gælder, er, at forholdet er omfattet af lejeloven, hvilket fremgår udtrykkeligt af BRL § 4 stk. 1. Hvis derfor de pågældende lejeforhold ikke var omfattet af LL, ville der ikke være nogen grund til at undtage dem fra BRL kap. II-VI.⁶⁸ Endvidere kan der henvises til forudsætningen i LL § 46 stk. 2.

66. Jfr. herom *H. Kallehauge* i U 1971B.86 ff.

67. Når BRL § 4 stk. 1 i begyndelsen henviser til »reglerne i kap. II-IV«, er det misvisende. Der burde rettelig have stået »reglerne i kap. II-VI«, jfr. herom nfr. i afsnit XIII A note 101.

68. Jfr. foregående note.

Kapitel 3 VII

Hvad der er sagt foran, gælder også langt, langt de fleste almennyttige *andels*-boligforeninger. Disse er nemlig stort set kun baseret på andelsret af navn – ikke af gavn. Andelen udgør som regel et ubetydeligt beløb, f.eks. 120 kr., der ikke forrentes og ikke reguleres opad (eller nedad) i takt med ejendommens værdi. Andelen kan ikke pantsættes og kan heller ikke frit overdrages.⁶⁹ Der er derfor almindeligvis *ikke* tale om, at det pågældende medlem besidder *ejerbeføjelser i et sådant omfang*, at retsforholdet mister sin karakter af et leje-forhold. Andelsformen er i realiteten blot udtryk for en (særlig) måde at organisere beboerdemokratiet på i den pågældende slags almennyttige boligselskab, nemlig efter andelsretslige eller foreningsretlige principper.

Det kan dog ikke udelukkes, at der fra ældre tid stadig findes enkelte almennyttige andelsboligforeninger, hvor indskuddet har haft en sådan betydelig størrelse og (stadig) reguleres i takt med ejendommens værdistigning, og hvor ejerbeføjelserne i øvrigt er så væsentlige, at forholdet i det hele er domineret af ejermomentet – alt med den følge at retsforholdet kan falde uden for lejelovgivningen.

Selv i et tilfælde – nemlig i sagen i U 1966.506 ØLD – hvor andelsbeviset i 1956 lød på 650 kr., og hvor det i de næste ca. 10 år blev tilskrevet knap 1.800 kr. (så andelsretten udgjorde godt 2.400 kr. – dengang et ikke ubetydeligt beløb), blev det statueret, at lejeloven principielt fandt anvendelse på forholdet. Det fremgår ikke direkte af domsreferatet af ugeskriftet, at der var tale om en *almennyttig* andelsboligforening. For det første er der dog stærk grund til at antage, at dette var tilfældet, på grundlag af de anvendte betegnelser, andelens størrelse og den pågældende tilskrivning af andelen. For det andet er det i og for sig ligegyldigt til illustration af det afgørende kriterium for, om et brugsforhold falder inden for eller uden for lejelovgivningen.

Lejeforhold i alle slags almennyttige boligselskaber falder derfor som nævnt for næsten alles vedkommende ind under lejelovgivningen. Dette indebærer imidlertid *ikke*, at *alle lejelovgivningens regler* gælder for disse lejeforhold. Som anført foran gælder for det første ifølge BRL § 4 stk. 2 nr. 1 *reglerne i BRL kap. II-VI ikke* for lejeforhold i ejendomme tilhørende almennyttige boligselskaber. For det andet er der i BBL og i to bekendtgørelser udstedt med hjemmel i denne lov givet regler, der *i et vist omfang fraviger reglerne i LL*, jfr. LL § 2 stk. 1, hvorom nærmere nfr. i afsnit XI C.

69. Med enkelte, mindre betydningsfulde modifikationer i udvidende retning, kan overdragelse kun ske efter samme regler som LL kap. XII, §§ 69-79.

VIII. Leje er brug mod vederlag

A. Almindeligt

Som anført foran i kapitlerne 1 og 2 er lejelovgivningens anvendelsesområde baseret på det traditionelle lejebegreb: brug mod vederlag. Vederlagsfri brug falder derfor uden for lejelovgivningen.⁷⁰ Reglen om, at der skal betales vederlag for brugen, kan endvidere siges at være forudsat i LL § 1 stk. 2 og ERL § 1 stk. 3 (betaling af lejen med andet end penge).

Aftaler, hvorefter brugeren en vis (kortere) tid – f.eks. i den første del af lejeperioden – er fritaget for at betale leje, må dog antages at være omfattet af lejelovgivningen. Tilfældet har været fremme i forbindelse med førstegangsudlejning af især nyopførte butikcentre. For at få udlejningen igang, har ejerne i nogle tilfælde givet den eller de første lejere fritagelse for lejebetaling det første år, hvorefter lejen inden for en kort årrække skulle stige til den »egentlige« leje. I sådanne tilfælde kan hverken udlejeren eller lejereren med rette kræve forholdet holdt uden for lejelovgivningen det første år.

Det er forekommet i praksis, at f.eks. en ejerforening eller andelsboligforening eller lign. i et større boligkompleks vederlagsfrit har stillet lokaler til rådighed for en person med henblik på, at denne skal drive forretning fra lokalerne. Et af tilfældene drejede sig om en ejerforening i et omfattende boligkompleks, som vederlagsfrit havde stillet lokaler til rådighed til anvendelse til vaskeri. Det samme eksempel har foreligget, hvor den pågældende forretning var en »nærbutik«.

Spørgsmålet er nu, om den pågældende bruger nyder beskyttelse af bl.a. lejelovens opsigelsesregler, eller om retsforholdet falder uden for lejelovgivningen under henvisning til, at der ikke betales vederlag for benyttelsen.

Der er formentlig næppe nogen tvivl om, at forholdet falder uden for lejelovgivningen. Ganske vist får udlejeren – ejerforeningens eller andelsboligforeningens medlemmer – en ydelse fra butiksindehaveren i kraft af, at de får bedre butiksfaciliteter, men dette forhold må antages opvejet af, at brugeren til gengæld får »foræret« et betydeligt kundeunderlag. – Konklusionen må herefter være, at retsforholdet falder uden for LL.

Denne antagelse medfører imidlertid det utilfredsstillende resultat, at brugeren overhovedet ikke har nogen opsigelsesbeskyttelse og (derfor) heller ikke nogen erhvervsbeskyttelse i henhold til LL §§ 88-90. I de tilfælde, hvor brugeren har oparbejdet en god forretning – bl.a. ved at tiltrække kunder dels fra det pågældende ejendomskompleks og dels fra omkringliggende beboelser – forekommer dette resultat utilfredsstillende.

70. Dommen i U 1942.408 ØLD antog således, at vederlagsfri overladelse indtil videre af værelse og portrum til en slægtning faldt uden for lejeloven. Jfr. endvidere U 1961.623 VLD, hvorom nfr. i afsnit B (småtrykket). Tilsvarende Fredericia fogedrets kendelse af 15. oktober 1986 (2537/1986) om en bolig, der af Dansk Flygtningehjælp vederlagsfrit var stillet til rådighed for en flygtning.

B. Vederlaget skal referere sig til brugen af lokaliteter

Såfremt brugeren ikke betaler vederlag for selve brugen af de pågældende lokaliteter, men udelukkende betaler for forbrug af varme, vand, el, rengøring, pleje og lignende ydelser samt for almindelig istandsættelse af lokaliteterne ved fraflytning, falder forholdet uden for lejelovgivningen.

Jfr. U 1961.623 VLD, der angik en fribolig i et alderdomshjem (»stiftelse«) mod betaling af varmebidrag, og hvor der *kunne* pålægges beboerne at betale dels til boligens indvendige istandsættelse samt – »om fornødent« – et mindre årligt beløb til bestridelse af forefaldende vedligeholdelsesudgifter.

C. Krav til vederlagets størrelse?

I det omfang vederlaget som anført foran i afsnit B vedrører selve brugen af lokaliteterne, er vederlagets størrelse underordnet, når blot det ikke er rent symbolsk.⁷¹ At lejen i f.eks. visse pensionistboliger er stærkt nedsat, så man kan tale om delvis fribolig, bringer ikke forholdet uden for lejelovgivningen.⁷²

Det anførte gælder, selv om ejendommen er en fond (»selvejende institution« eller »stiftelse« eller lignende), som helt eller delvis hviler på en donation.⁷³ Problemet har været fremme, hvor der oprindeligt har været tale om fuldstændig fribolig (eventuelt mod betaling for diverse ydelser, jfr. foran i afsnit B), men hvor betydelige udgifter til ejendommens vedligeholdelse (f.eks. nyt tag og altanrenovering), og forbedringer (herunder lovpligtig brandsikring) samt øvrige udgifter bl.a. til stærkt stigende skatter og afgifter ikke lænere har kunnet afholdes af fonden (»institutionen«, »stiftelsen«), og hvor man derfor har måttet opkræve vederlag hos beboerne også for selve brugen. I tilfælde af denne art, som er forekommet, har dette vederlag nærmet sig – og i visse tilfælde endog overskredet – den leje, der i andre ejendomme betales for tilsvarende boliger. Det forekommer oplagt, at selve det oprindelige grundlag for brugsforholdet – at der tilsigtedes en fribolig for beboerne – ikke kan holde retsforholdet uden for lejelovgivningen. Ofte vil kun få af de nuværende beboere – om overhovedet nogen – være flyttet ind på et tidspunkt, da der forelå et friboligforhold.

71. Jfr. U 1975.663 VLD hvorom foran i afsnit V.

72. Jfr. U 1952.885 ØLK, hvorom foran i afsnit V i småtrykket efter note 52. Se dog anderledes og uden argumentation eller dokumentation *Illum* : Tinglysning, 6. udg. (1982) s. 61 note 122.

73. Jfr. herom foran i afsnit V.

D. Hvorledes vederlaget erlægges. Engangsbetaling. Ejendomssalg med forbehold om livsvarig, vederlagsfri boligret

Som det fremgår af LL § 1 stk. 2 og ERL § 1 stk. 3 omfatter lejelovgivningen også tilfælde, hvor vederlaget for brugen skal betales med andet end penge.

Det er ligeledes underordnet, hvorledes lejen beregnes – om det sker i henhold til lejelovgivningens egne regler,⁷⁴ eller efter særlige reguleringsaftaler. Der kan f.eks. være tale om procentregulering, pristalsregulering, regulering efter brutto- og/eller nettoomsætning⁷⁵ eller en kombination af to eller flere af de nævnte beregningsmetoder. Jfr. *Lejeret* 2 kapitel 12.

Vederlaget kan i princippet erlægges en gang for alle.⁷⁶ Såfremt en ejendomssælger i forbindelse med salget forbeholder sig livsvarig, vederlagsfri boligret – eller vederlagsfri boligret i en årrække – mod at opnå en (tilsvarende) lavere salgspris, er der betalt vederlag for brugen, og forholdet er omfattet af lejelovgivningen.

Jfr. U 1977.343 VLD. Se endvidere U 1965.924 ØLD, hvor dette spørgsmål dog ikke var omtvistet. – Dommen i U 1978.834 VLK kan ikke antages at gå imod det anførte synspunkt. Sælgeren blev i henhold til skødevilkårene boende på ejendommen i to måneder efter overtagelsesdagen mod betaling af 755 kr. månedlig. Brugsforholdet ansås som et led i overdragelsesvilkårene og kunne ikke betegnes som et lejemål. Redaktionsnoten henviser endvidere ikke til den citerede dom i U 1977.343 VLD, men derimod til dommen i U 1960.696 ØLD, der sammen med den netop omtalte U 1978.834 VLK er omtalt foran i afsnit V blandt de lejeforhold, som falder uden for lejelovgivningen som følge af retsforholdets atypicitet.

I lejeforhold om *beboelseslokaler* opstår et enkelt problem vedrørende vederlagsfri boligret (eller boligret mod nedsat vederlag) i forbindelse med erlæg-

74. Omkostningsbestemt leje for regulerede lejemål, jfr. BRL §§ 7-11, »markedsleje« for uregulerede beboelseslejemål og blandede lejemål (der ikke er »fysisk adskilt«, jfr. ERL § 1 stk. 2), jfr. LL § 47, eller »markedsleje« for øvrige lejemål, jfr. ERL § 3. Det bemærkes, at blandede lejemål også kan være regulerede, når der ikke foreligger nogen fysisk adskillelse mellem beboelsesdelen og den øvrige del; i så fald beregnes lejen efter de foran nævnte regler om omkostningsbestemt leje.

75. Lejens beregning sat i forhold til omsætningen ses bl.a. i U 1954.592 ØLD, U 1962.702 VLD og U 1977.748 VLD. – Jfr. endvidere *Lejman* s. 15. – I dissensen i U 1970.451 HD blev det dog som et moment blandt andre tillagt en vis betydning for forholdets henførelse til lejelovgivningen, at vederlaget var fastsat til en fast, af omsætningen uafhængig ydelse, jfr. om dommen foran i afsnit IV C 3.

76. Jfr. dog om særlige problemer herved for beboelseslejemåls vedkommende nfr. i teksten.

gelse af en engangsydelse, bl.a. i forbindelse med ejendomssalg. Ifølge LL § 34 stk. 1, 1. punktum *kan lejen* i lejeforhold om beboelseslejligheder⁷⁷ og enkeltværelser til beboelse *ikke kræves forudbetalt for et længere tidsrum* end 6 måneder ad gangen.⁷⁸ Der sigtes med bestemmelsen i LL § 34 ikke til løbende forudbetaling, hvorom der er givet en regel i LL § 33 stk. 4, men derimod til – hvad man kunne kalde – *den permanente forudbetaling* i forbindelse med lejeaftalens indgåelse (lejeforholdets påbegyndelse). Forskellen mellem på den ene side denne forudbetaling og på den anden side depositum og indskud, der ligeledes er nævnt i § 34 stk. 1 (sidste punktum), er især, at lejeren kan benytte forudbetalingen som lejebetaling i den sidste del af lejeforholdets beståen (så langt forudbetalingen rækker). Af reglen i LL § 34 stk. 1, 1. punktum skulle man således kunne drage den slutning, at det ikke skulle være tilladt en udlejer at sælge en vederlagsfri boligret (livsvarigt for lejeren eller i en årrække) for et engangsbeløb, der overstiger et beløb svarende til 6 måneders leje. Problemet er bl.a., at der jo ved helt vederlagsfri boligret ikke er en månedlig leje at gå ud fra. Ved nedsat lejebetaling bliver endvidere den tilladte engangsbetaling mindre, jo større beløb engangsvederlaget fastsættes til. Faren for omgåelse af beskyttelsesreglerne i LL § 34 og BRL § 6 er nærliggende, hvis man ubetinget tillod en udlejer at sælge en boligret mod nedsat lejebetaling under lejeforholdets beståen. Det kunne derfor tænkes, at man undlod at bringe disse regler til anvendelse udelukkende i de tilfælde, hvor boligretten skulle være helt vederlagsfri. I så fald ville der intet være til hinder for at praktisere den ikke sjældent anvendte fremgangsmåde ved ejendomssalg, hvor sælgeren mod en lavere salgssum forbeholder sig vederlagsfri brugsret på livstid eller for en årrække. Dette problem kan som anført foran ikke løses ved at lægge til grund, at disse brugsforhold slet ikke er omfattet af lejelovgivningen,⁷⁹ hvilket også kunne give mulighed for omgåelse af de beskyttelsesregler, der heri er givet til lejerens fordel.

Spørgsmålet er yderligere kompliceret ved, at de omtalte regler i LL § 34 og BRL § 6 korresponderer med reglen i LL § 7 stk. 1, 2. punktum om lejerens beskyttelse for sit tilbagebetalingskrav. Lejeres krav vedrørende tilbagebetaling af forudbetaling, deposita og indskud eller lignende, som overstiger et beløb svarende til 6 måneders leje, bør derfor – set med lejerens øjne – under

77. Og blandede lejemål – også selv om beboelsesdelen og den øvrige del er fysisk adskilt – jfr. LL § 3 samt foran i afsnit III F 4.

78. Jfr. tillige BRL § 6 stk. 1, der på baggrund af LL § 34 kan synes overflødig. Dette er imidlertid ikke tilfældet, idet BRL § 6 stk. 1 er suppleret med en dispensationsbeføjelse fra huslejenævnets side, mens denne beføjelse for uregulerede beboelseslejemål tilkommer boligretten, jfr. LL § 34 stk. 2. – Endvidere er overtrædelse fra udlejerens side af BRL § 6 stk. 1 straf-sanktioneret i henhold til BRL § 16.

79. Jfr. om dommen i U 1977.343 VLD foran i småtrykket.

alle omstændigheder tinglyses på ejendommen med sikker prioritet. Det samme bør alle aftaler, som hjemler lejerens vederlagsfri brugsret.

Problemet kunne løses ved, at man generelt fandt LL § 34 og BRL § 6 anvendelige på alle aftaler af den omtalte art. I så fald ville de nævnte ordninger kræve tilladelse (»dispensation«) fra henholdsvis boligretten og huslejenævnet. Dette ville medføre den ønskede effekt, nemlig at boligretten eller huslejenævnet som betingelse for tilladelsen krævede, at lejerens ret blev tinglyst på en sikker plads i ejendommens prioritetsorden, jfr. den nævnte bestemmelse i LL § 7.

Uanset hvorledes nu dette særlige spørgsmål forholder sig, må det pointeres, at såfremt den foran omtalte dom i U 1977.343 VLD står ved magt – hvad den som følge af hensynet til at undgå omgåelse af lejelovgivningens beskyttelsesregler til lejerens fordel bør – er retsforholdet under alle omstændigheder omfattet af lejelovgivningen.

Det foran sagte – om opnåelse af helt eller delvis vederlagsfri brugsret mod et engangsvederlag – får betydning for mange *timeshare-forhold*.⁸⁰ Da aftalerne angår brugsforhold med beboelse for øje, er der således mulighed for, at også timeshare-forhold rammes af de omtalte regler i LL § 34 og BRL § 6. Problemet er som anført ret beset ikke så stort, som det umiddelbart kunne se ud til. Dispensation fra reglerne kan som anført gives af boligretten eller af huslejenævnet og vil formentlig altid blive givet under forudsætning af, at der stilles betryggende sikkerhed for brugerens ret⁸¹ – et formål som i sig selv synes at kunne bære forholdets henførelse under de nævnte regler.

Når reglerne anvendelse på timeshare-forhold måske forekommer umiddelbart forbløffende, har det formentlig først og fremmest sammenhæng med et andet forhold – nemlig brugsrettens kortvarige (»sporadiske«) karakter. Dette kunne være grunden til, at disse forhold i det hele måske burde falde uden for lejelovgivningen, men brugsforholdets kortvarige karakter er ifølge nugældende dansk lejelovgivning og retspraksis ikke i sig selv tilstrækkelig grund til at undtage det fra lejelovgivningen. Herom handler det næste afsnit.

IX. Betingelser med hensyn til lejeforholdets tidsmæssige udstrækning?

Ifølge landsretspraksis stilles ikke store krav til længden af det tidsrum, en brug mod vederlag skal angå, for at retsforholdet er omfattet af lejelovgivningen.

80. Der jo som regel er baseret på opnåelse af en eller to årlige, kortere perioders brugsret mod betaling af et engangsbeløb, jfr. foran i afsnit IV E.

81. Jfr. som anført LL § 34 stk. 2 og BRL § 6 stk. 2 smh.m. LL § 7.

Kapitel 3 IX

Daglig brug (til danseundervisning) i tiden fra kl. 15.30-24, hvor ejeren selv benyttede lokalerne om formiddagen, og rengøring foretoges af ejeren, er således antaget at falde ind under lejelovgivningen, U 1954. 1026 ØLD. Det samme er endog antaget i et tilfælde, hvor et selskabslokale med garderobe kun benyttedes af lejeren *to gange ugentligt* (og formentlig ikke om formiddagen) *og kun i vinterhalvåret*, U 1959.581 ØLD (også danseundervisning).

Jfr. tillige forudsætningen i VLK af 23. juli 1959 (862/1959) kort refereret i Fuldmægtigen 1960 s. 15 f. Sagen angik »Grenåhallen«, som var udlejet til brug for et reklamashow en lørdag for 950 kr. Under aftalen var indbefattet lys, varme og rengøring, 900 siddepladser, kalver, højtaleranlæg med betjening samt tælleapparater. Vestre landsret fandt i modsætning til byretten »efter lejemålets karakter, *herunder* begrænsningen i tid til en enkelt dag«, at lejemålet ikke henhørte under lejelovens bestemmelser (min fremhævelse). – Tager man afgørelsen på ordene, var den korte lejeperiode ikke i sig selv tilstrækkelig til at holde retsforholdet uden for lejelovgivningen, men denne omstændighed i forbindelse med at aftalen i vidt omfang angik andet end brug af lokaler, bragte forholdet uden for lejelovgivningen, jfr. foran i afsnit IV om sammensatte aftaler.

Jfr. endvidere om spørgsmålet *H. Kallehauge* i U 1971B.97 sp. 1 samt *Lejman* s. 32.

At selv kortvarige brugsforhold falder inden for lejelovgivningen kan endvidere til en vis grad siges forudsætningsvis at følge af reglen i LL § 1 stk. 3.

Ifølge denne bestemmelse gælder loven bl.a. ikke for aftaler mellem et hotel og dets gæster. Sådanne aftaler er typisk af meget kortvarig natur, og såfremt denne omstændighed alene var tilstrækkelig til at bringe forholdet uden for lejelovgivningen, ville der ikke være anledning til specielt at friholde dem efter reglen i LL § 3 stk. 1. Såfremt således denne specielle undtagelse ikke havde været gældende, ville disse typisk ganske kortvarige forhold have henhørt under lejelovgivningen. Der er med andre ord tale om et eksempel på en undtagelsesbestemmelse, der kan siges at kræfte en hovedregel af modsat indhold.

I den tidligere lejelovgivning (indtil lovene af 1979) fandtes endvidere – senest i 1967-lejelovens § 10 nr. 3 og 4 – regler, som også klart forudsatte, at kortvarige lejeaftaler omfattedes af lejelovgivningen. Disse regler omhandlede opsigelsesvarslet i de tilfælde, hvor lejen beregnedes henholdsvis for en uge og for kortere tid end en uge. Reglerne udgik som anført ved lovrevisionen i 1979, uden at der i denne forbindelse tilsigtedes nogen ændring i omfanget af lejelovgivningens anvendelsesområde.

Den faktiske rådighed over de pågældende lokaliteter, som indebærer, at der foreligger et brugsforhold og ikke en servitut eller et servitutlignende forhold, skal som anført foran i kap. 1 ved note 4 i det væsentlige svare til en ejers sædvanlige faktiske råden. Som det fremgår af foranstående gælder dette krav således ikke udstrækningen af brugen i tidsmæssig henseende. Det kræves *ikke*, at brugeren anvender lokaliteterne permanent, og heller *ikke* at

de *udelukkende* anvendes af den pågældende bruger. Der kan være tale om, enten at ejeren selv eller andre anvender lokaliteterne i den øvrige tid.

I *Kallehauge & Blom* I s. 39 udtales det, at *enkeltstående lejemål* er undtaget fra loven, selv om de følger hyppigt efter hinanden, f.eks. danseskolers eller foreningers leje af en sal på *enkelte ikke faste ugentlige aftener*. Under henvisning til de Østre landsretsafgørelser, der er omtalt i det første småtryksafsnit i dette afsnit IX, siges derefter, at udlejning af sådanne lokaler en enkelt eller flere enkelte aftener ugentlig eller månedlig er omfattet af lejelovgivningen. – Derimod cires der ikke retsafgørelser til støtte for det førstnævnte standpunkt vedrørende de »enkeltstående lejemål«. Resultatet kan heller ikke støttes på de omtalte Østre landsretsafgørelser, der som anført bekræfter det sidstnævnte standpunkt.

Ligesom man som anført ikke kan stille krav om permanent brug, kan man *næppe heller* opstille et krav om *regelmæssighed* i den forstand, at det skal dreje sig om *faste tidspunkter* (ugentlig, månedlig etc.). Hvis f.eks. en lejer har fået tillagt ret til at benytte et lokale, som udlejeren ellers benytter, i indtil 200 timer om året på tidspunkter efter eget valg, kan en sådan optionsmulighed næppe i sig selv bringe forholdet uden for lejelovgivningen – heller ikke selv om den kommer til at medføre uregelmæssighed i benyttelsen. Selvfølgelig kunne det overvejes at lade det være afgørende for forholdets henførelse til lejelovgivningen, om brugstiden var *lagt fast gennem forudgående aftale*. Modsætningen hertil er tilfælde, hvor udlejningsaftalen indgås for hver gang, lejeren har behov derfor. Det kunne f.eks. dreje sig om kortvarig udleje af selskabslokaler, koncertsale og haller til foreningsarrangementer, afholdelse af koncerter m.v. – Mange af de lejemål, som med sikkerhed omfattes af lejelovgivningen, f.eks. tidsbegrænsede lejemål som omhandlet i LL § 80, er imidlertid enkeltstående i samme forstand som nævnt ovenfor, nemlig at de udelukkende indgås med henblik på en bestemt periode – måske fornys de, måske ikke. Den omstændighed, at der mellem de samme parter indgås *flere* sådanne *lejeforhold efter hinanden* om de samme lokaliteter, kan i hvert fald ikke trække forholdet ud af lejelovgivningens regi. Det må alt andet lige snarere veje til fordel for lovgivningens anvendelse (i forhold til engangsudlejning). Som foran nævnt kræves der heller ikke aftale om permanent brug eller om regelmæssighed.

Det, som herefter er tilbage som grundlag for at holde aftaler af denne karakter – kortvarig udleje af selskabslokaler m.v. – uden for lejelovgivningen, er *alene lejeperiodens længde*. Og som det fremgår af den retspraksis, der er omtalt i det første småtryksafsnit her i afsnit IX, tyder ikke meget på, at der vil blive stillet tidsmæssige krav af betydning, for at et lejeforhold omfattes af lejelovgivningen. Netop Vestre landsrets smst. omtalte kendelse af 23. juli 1959 angik et brugsforhold af helt enkeltstående karakter. Det samme gælder de omtalte forskellige forudsætninger i den nuværende og tidligere lejelovgivning.

Af det foran anførte fremgår herefter, at der ikke er holdepunkter for at undtage (sædvanlig) *udlejning af ferieboliger* fra lejelovgivningens anvendelsesområde. Dette indebærer, at sådan udlejning i f.eks. 1 eller 2 uger eller mere – enten som et enkeltstående tilfælde eller ad gangen (om året) – er omfattet af lejelovgivningen. Forholdets kortvarige karakter bringer det som tidligere anført ikke uden for lejelovgivningen. Det samme gælder formålet – feriebrug

Kapitel 3 IX

– idet forholdet i almindelighed ikke er omfattet af den foran omtalte regel i LL § 1 stk. 3 (hotelaftaler), jfr. herom nfr. i afsnit X A. Denne retstilstand var også forudsat i tidligere regler i lejelovgivningen.⁸² I de forslag til en ændret lejelovgivning, som har været fremsat i Folketinget (men ikke vedtaget) i de seneste år, findes der endvidere bestemmelser, som positivt undtager de nævnte ferielejemål fra lejelovgivningen.⁸³ Også heri må antages at ligge en forudsætning om, at de pågældende lejeforhold ellers ville være omfattet af lejelovgivningen.

At retsstillingen for leje af ferieboliger er som anført foran, kan måske umiddelbart forbyse. Udlejere, formidlere af ferieudlejning samt lejere regner normalt heller ikke med det. Flere af lejelovgivningens bestemmelser egner sig da også mindre godt til at regulere forholdet mellem parterne i denne situation. Da de fleste sommerhusudlejninger indgås som tidsbestemte og er relativt kortvarige, opstår sjældent juridiske problemer mellem parterne (om opsigelse, ophævelse, vedligeholdelse m.v.). Hvis imidlertid det kommer til en tvist mellem parterne om f.eks. vedligeholdelse af og mangler ved det lejede, er det dog praktisk, at der findes regler, der regulerer forholdet. Man kan også udtrykke tankegangen således, at for så vidt angår udlejning af ferieboliger, gør lejelovgivningens anvendelighed formentlig større gavn end skade.

Det kan oplyses, at Hjørring huslejenævn har antaget, at leje i 9 uger af et sommerhus i Lønstrup var omfattet af LL og dermed af BRL. Huslejenævnet fandt dog ikke grundlag for i medfør af BRL § 5 stk. 1 at nedsætte den ugentligt fastsatte leje, jfr. kendelse af 6. juni 1983, j.nr. 03.480.3805-004/008.

Ikke alle LL's og BRL's nuværende regler er dog hensigtsmæssige ved korttidslejemål, herunder fremlejemål, som jævnligt er af kortere varighed.

Dette gælder f.eks. LL § 20, 1. pktum. Reglen fører til, at såfremt f.eks. en lås, en rude, et blandingsbatteri etc. går i stykker i den korte lejeperiode, vil lejeren (fremlejetageren) bære risikoen herfor (jfr. VLD af 19. januar 1984, IV 742/1983, hvor det blev statueret, at lejeren havde vedligeholdelsespligten af – og således bar risikoen for – punkterede termoruder). – Specielt med hensyn til risikoen for punktering af termoruder kan det dog siges, at det nævnte resultat heller ikke forekommer rimeligt for andre lejemål end korttidslejemål.

Reglerne i BRL kap. III og III A om lejekonti egner sig endvidere heller ikke til anvendelse ved korttidslejemål.

82. Der tænkes her på det forhold, at reglerne i det nu ophævede LL kap. XVII om mellem-mænd ved udlejning først gjaldt udlejning af ethvert hus eller husrum, som omfattedes af LL § 1. Ved lovændringen af LL i 1979 blev dette forhold ændret, således at reglerne kun angik udlejning for en samlet periode på over 4 måneder. Hensigten hermed var at undtage sommerhusudlejning fra ordningen. En sådan lovændring på dette punkt ville ikke have haft nogen mening, såfremt sommerhusudlejning generelt var undtaget fra lejelovens anvendelsesområde. Se endvidere *Ehlers & Blom I* (1976) s. 306 og *Kallehauge & Blom I* s. 393.

83. Jfr. f.eks. § 1 stk. 1 i lovforslag L 56 til lov om leje af boliger m.v. Herefter skulle loven gælde for leje – herunder fremleje – »af beboelseslejligheder eller husrum til helårsbeboelse«.

X. Udtrykkeligt undtagne lejeforhold

A. Hotel- og pensionatsaftaler

Ifølge LL § 1 stk. 3 gælder loven ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster. Af bestemmelsens første led, der angår såkaldte *pensionatsforhold*, må modsætningsvis kunn slutes, at leje af bolig med *delvis kostforplejning*, f.eks. dels morgenmad, dels frokost (eventuelt i form af madpakke), falder uden for lejelovgivningen.

Bestemmelsens andet led giver anledning til nogle praktiske afgrænsningsproblemer. Hvis således en hotelvirksomhed samlet udlejer en del af hotellets værelser til en person, der vil benytte værelserne til almindelig udlejning af enkeltværelser – altså fremleje⁸⁴ – til studerende m.v. vil forholdet ikke blot mellem hotellet og fremlejegiveren, men også mellem denne og de enkelte lejere (fremlejetagerne) falde inden for lejelovgivningen. Er det derimod hotelindehaveren selv, der lejer værelserne ud for længere tid ad gangen til andre end egentlige hotelgæster, f.eks. studerende m.v., beror det nærmere på de konkrete forhold, om forholdet er omfattet af lejelovgivningen.⁸⁵

Et andet problem er enkeltstående lejeaftaler⁸⁶ om ferieboliger (sædvanlige ferieperioder) i feriecentre – og hvad de ellers kaldes – hvor der vel er visse hotelfaciliteter knyttet til centret, men hvor disse ikke indgår som et led i aftalen om brugen af boligen. Denne vil som regel have eget køkken og være beliggende fysisk adskilt fra feriecentrets restauration og øvrige fællesfaciliteter. Disse faciliteter – restauration, cafeteria, svømmebad, tennis- og golfbaner etc. – kan benyttes af brugerne, men kun mod betaling i hvert enkelt tilfælde. Der vil således sjældent være tale om, at der til brugsaftalen om ferieboligen er knyttet sædvanlige hotelfaciliteter og -service. Forhold af denne karakter må antages at falde inden for lejelovgivningen, jfr. foran i afsnit IX om lejeaftalens tidsmæssige udstrækning.

B. Offentlige ansættelsesforhold

Ifølge LL § 2 stk. 2 finder lejeloven ikke anvendelse, såfremt 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.

84. Se herom nfr. i afsnit XII.

85. Jfr. U 1953.1088 HD, hvor landsretten og 2 dommere i Højesteret fandt, at forholdet faldt ind under lejelovgivningen, medens 7 dommere i Højesteret nåede det modsatte resultat. Til dommen bemærkes, at den pågældende bestemmelse i dagældende LL § 1 stk. 1 nr. 1 var formuleret lidt anderledes end i dag, idet undtaget fra lejelovens anvendelse var »lejemål med fuld kost og hotelvirksomhed«.

86. Der tænkes således ikke her på de timeshare-forhold, der er omtalt foran i afsnittene IV E og IX.

Kapitel 3 X B

Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en amtskommune, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en amtskommune eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af kommunernes lønningsnævn.

Denne regel, der kort er berørt foran i afsnit V G, blev indsat i LL ved lov 1982:706 (22/12). Af bemærkningerne til det fremsatte lovforslag, jfr. nfr., kan man se, at reglens absolutte indhold – nemlig at de pågældende lejeforhold *overhovedet ikke er omfattet af LL* – beror på en *retsvildfarelse*, nemlig en urigtig forståelse af den tidligere gældende retstilstand på grundlag af reglen i LL § 2 stk. 1 (hvorom nærmere nfr. i teksten). Sagen er den, at tidligere fandtes i tjenstemandslovgivningen (først for statstjenestemænd og sidenhen for folkeskolens og folkekirkens tjenestemænd) *enkelte særregler*, bl.a. om den ansattes vederlag for brugen af boligen, om vedligeholdelsespligt samt om ophør af boligretten men *i øvrigt gjaldt i alle andre henseender LL's (lejelovgivningens) regler*, jfr. den foran omtalte LL § 2 stk. 1.⁸⁷ (Denne regel giver udtryk for den i og for sig selvfølgelige regel, at LL's regler fortrænges – og kun fortrænges – »i det omfang« der i anden lovgivning er givet særlige regler om lejeforholdet, jfr. nærmere nfr. i afsnit XI). Den omtalte retsvildfarelse (og vildledning af Folketinget) fremgår af de omtalte bemærkninger således:

»Efter lejelovens hidtidige formulering er statstjenestemænd ikke omfattet af lejeloven. Bestemmelsen foreslås imidlertid ændret, da der skønnes at være behov for også at undtage øvrige offentligt ansatte, som af staten, en amtskommune eller en kommune får stillet en bolig til rådighed.« (FT 1982/83 tillæg A sp. 1189 f).

Efter lovændringens ikrafttræden pr. 1. januar 1983 falder de nævnte lejeforhold således *helt* uden for lejelovgivningens område.⁸⁸ Dette forhold rejser nogle væsentlige, såkaldte intertemporale problemer. De ansatte (med dertil knyttet lejeforhold), som er omfattet af reglen i § 2 stk. 2, og som før lovens ikrafttræden enten fuldt ud eller i det væsentligste nød en vidtstrakt beskyttelse efter lejelovgivningens regler, især de præceptive, herunder vedrørende opsigelse, vil nu helt være på herrens mark, medmindre man fortolker reglen

87. Jfr. således klart præmisserne i U 1968.526 VLK.

88. Vendingen i første sætning i LL § 2 stk. 2: »i det omfang« er ligeledes misvisende, men må formentlig opfattes som en videreførelse af den urigtige opfattelse vedrørende § 2 stk. 1 (hvor vendingen er klart rigtig anvendt) eller som udtryk for mangel på almindelig sproglig formåen. Som følge af indholdet af § 2 stk. 2 i øvrigt og de citerede lovmotiver er det klart, at bestemmelsen burde have haft følgende indledning: »Loven gælder ikke, *såfremt* – – –«.

i § 2 stk. 2 således, at den kun angår de omtalte lejeforhold, der er indgået efter lovændringens ikrafttræden d. 1. januar 1983.⁸⁹ Almindelige principper for løsningen af sådanne overgangsproblemer taler ligeledes for dette resultat. Spørgsmålet skal imidlertid ikke forfølges nærmere her.

Reglerne for de pågældende lejeforhold fastsættes nu i cirkulære 1989:32 (16/3) om tjeneste- og lejeboliger.

XI. Lex specialis – LL § 2 stk. 1 (»i det omfang«)

A. Almindeligt

Som omtalt i det foregående, bl.a. i afsnit X B, udtales i LL § 2 stk. 1 det almindeligt kendte princip om, at specielle lovbestemmelser (*lex specialis*) går forud for lovgivningens mere almindelige regler (*lex generalis*), såfremt – i det omfang – reglerne udtaler sig om de samme forhold. Det er i hvert enkelt tilfælde et fortolkningsproblem, hvorvidt reglerne omhandler (nøjagtig) de samme problemer, hvilket af og til kan give anledning til tvivl. Bestemmelsen i den specielle lovgivning kan således tænkes at indeholde en regel, som *ikke fraviger* den almindelige regel, men som *supplerer* den i en eller flere henseender. Dette er i vidt omfang tilfældet med reglerne i BRL, jfr. nærmere nfr. i afsnit B. Endvidere forekommer det, at den specielle lovbestemmelse giver mere summariske bestemmelser end den almindelige lovbestemmelse. Derfor opstår undertiden problemet, om den specielle regel helt har fortrængt den almindelige, eller om dette kun er sket i et mere begrænset omfang. Feks. findes i de nfr. i afsnit D omtalte regler i landbrugslovgivningen kortfattede opsigelsesregler bl.a. om varslets længde, men ikke om hvorledes en opsigelse iværksættes. I den nfr. i afsnit C omtalte BBL findes endvidere en summarisk regel om varsling af lejeforhøjelse, ligeledes om længden af det krævede varsel, men heller ikke her findes regler om fremgangsmåden i forbindelse med varslingen. Spørgsmålet er da, om disse specielle regler udtømmende har gjort op med alle varslingsproblemer i så henseende, eller om de må suppleres med lejelovgivningens regler herom, herunder især om de særlige formkrav og de regler om indsigelse og udlejerens indbringelsespligt, som gælder i henhold til LL § 87 henholdsvis stk. 1 og stk. 2. Udgangspunktet må her klart være, at den specielle regel kun berører den almindelige regel i det omfang, hvori det med sikkerhed fremgår af disse.⁹⁰

89. Det bemærkes i denne forbindelse, at lovgiveren i dette tilfælde – som i så mange andre tilfælde – har forsømt at give særlige overgangsregler i forbindelse med større eller mindre lovændringer.

90. Jfr. U 1988.621 ØLD om landbrugslovens § 12 stk. 3.

B. Forholdet mellem reglerne i LL og BRL

Spørgsmålet om, i hvilke kommuner og for hvilke lejeforhold reglerne i BRL gælder, omtales nfr. i afsnit XIII. For de lejeforhold BRL kap. II-VI herefter gælder for, opstår spørgsmålet om, i hvilket omfang disse regler i BRL fortrænger LL's regler, jfr. LL § 2 stk. 1, eller om de blot supplerer LL's bestemmelser. Dette problem skal ikke behandles i detaljer i denne forbindelse. Generelt sagt er det meget få regler i LL, som fortrænges af BRL's regler. I så fald kan der siges at foreligge »*korrigerende*« regler. Blandt disse findes dog så væsentlige bestemmelser som reglerne om *beregning af lejen* ved udlejerens varslings af lejeforhøjelser. Her fortrænger BRL §§ 7-11 reglerne i LL § 47 stk. 1-3, og for så vidt angår *varslingsproceduren* gælder reglerne i BRL §§ 12-13 frem for LL § 48.⁹¹ På tilsvarende måde har reglerne om vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond i BRL kap. III A (§§ 22 a-22 g), jfr. §§ 18-20 samt § 22, fortrin frem for LL kap. X A (§§ 63 a-63 h). Hertil kommer, at huslejenævnet og ikke boligretten i et vist omfang – for visse typer af tvister m.v. – er 1. instans som afgørelsesmyndighed, når BRL kap. II-VI gælder for lejeforholdet.⁹²

Som omtalt er der en række bestemmelser i BRL, som gælder *ved siden af* LL's regler (uden at gribe ind i disse), og som jævnligt giver lejeren særlige retigheder ud over dem, som fremgår af LL. Man kan her tale om *supplerende regler*.⁹³

Vel bl.a. som følge af lovenes tilblivelseshistorie, herunder de hyppige lovændringer snart her, snart der, er der endvidere lovbestemmelser i de to love, som er ens eller i hvert fald i det væsentlige har det samme indhold.⁹⁴

91. Vedr. legeberegning m.v. gælder imidlertid også følgende bestemmelser fuldt ud – *uberørt* – for lejeforhold omfattet af BRL: LL § 47 stk. 4, § 49 og §§ 50-53. – For lejeforhøjelsesvarslinger for enkeltværelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, gælder reglerne i LL §§ 47 og 48, idet disse ikke er omfattet af (bl.a.) BRL kap. II, jfr. dennes § 4 stk. 3 og nærmere nfr. i afsnit XIII C. Det samme gjaldt indtil 1. januar 1987 for *alle* enkeltværelser – også i regulerede kommuner. Udtalelsen i modsat retning i præmisserne i U 1982.874 (Lyngby boligret) er derfor i denne henseende positiv forkert.

92. Jfr. således BRL § 6 stk. 2, § 14 stk. 1, § 15, § 21, § 22 stk. 1 og stk. 3, § 27 stk. 3 samt kap. VI (§§ 35-44).

93. Af sådanne kan nævnes § 5, § 13 a, § 16, §§ 18-20, § 22 stk. 2, §§ 23-26, § 27 stk. 3 og stk. 6, §§ 27 a-29 a samt §§ 3134. – BRL kap. VII står som omtalt foran i afsnit I note 6 i en særstilling, da disse regler ikke er af privatretlig natur, men af offentligretlig karakter.

94. Jfr. LL § 34 stk. 1 smh.m. BRL § 6 stk. 1, LL § 48 stk. 4 smh.m. BRL § 14 stk. 2, LL § 58 stk. 1 og stk. 3 samt § 59 smh.m. BRL § 27 stk. 1, stk. 2 og stk. 4 samt vedrørende enkeltværelser LL § 49 stk. 1 smh.m. BRL § 31 stk. 1.

Endelig er der nogle bestemmelser i BRL, som kan siges at befinde sig i grænseområdet mellem de foran omtalte kategorier.⁹⁵ Det er formentlig især i de sidstnævnte kategorier, hvor der jævnlige kan være den foran i afsnit A omtalte tvivl om, i hvilket omfang der er tale om en fravigelse af – eller et supplement til – reglerne i LL.

C. Forholdet til lov om boligbyggeri (BBL)

Som det fremgår foran i afsnit VII, jfr. afsnit VI ved note 56, er lejeforhold i ejendomme tilhørende almennyttige boligselskaber omfattet af lejelovgivningen, medmindre der i anden lovgivning er hjemmel for noget andet. Kun »i det omfang« der er givet særregler om dette retsforhold, jfr. LL § 2 stk. 1 falder forholdet uden for lejelovgivningen.

Den »lovgivning«, hvori der findes særregler om disse lejeforhold er nu *dels* lov 1983:532 (16/11) om boligbyggeri (BBL), jfr. lovbekendtgørelse 1989:82 (2/3), *dels* bekendtgørelse 1988:784 (14/12) om almennyttig boligvirksomhed (BBLbekg) samt bekendtgørelse 1987:433 (22/6) om vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige selskabers boliger (»vedligeholdelsesbekendtgørelsen«). Jfr. endvidere om udstedte cirkulærer på området foran i afsnit I (småtryk).

Som følge af BRL § 4 stk. 2 nr. 1 er BRL kap. II-IV og kap. VI uanvendelig på leje af *beboelseslejligheder* og *blandede lejemål* i ejendomme tilhørende almennyttige boligselskaber. Vedrørende *enkeltværelser* se herom nærmere nfr. i afsnit XIII B. *Lokalelejemål* (ikke-beboelseslejemål) falder helt uden for BRL, jfr. dennes § 4 stk. 1. For disse lejemål gælder næsten uden forbehold reglerne i LL og ERL, idet der i BBL og i BBLbekg kun i meget begrænset omfang er givet særregler om disse lejemål; se dog BBLbekg § 18 smh.m. BBL § 11 stk. 6 (lejerindskud).

Når det nogle gange i det foregående er sagt, at BRL § 4 stk. 2 nr. 1 undtager lejeforhold i ejendomme, som tilhører almennyttige boligselskaber, er dette lidt unøjagtigt. De lejeforhold, som denne bestemmelse nærmere undtager, er lejeforhold i ejendomme, som *ved lejemålets indgåelse* ejes af almennyttige boligselskaber. Derfor indebærer reglen bl.a., at såfremt et almennyttigt boligselskab har overtaget en privat udlejningsejendom, fortsætter de tidligere lejemål med at være underkastet de sædvanlige regler for private udlejningsforhold.

Endvidere bør det bemærkes, at BRL § 4 stk. 2 nr. 1 tillige fra den almindelige regulering i BRL undtager lejeforhold, som ved lejemålets indgåelse ejes af de institutioner, der er nævnt i BBL kap. 11 og 12 (henholdsvis boliger for unge under uddannelse m.fl. og boliger for ældre, sociale institutioner m.v.).

I modsætning til det foran sagte hersker der i visse kredse – bl.a. inden for de almennyttige boligselskabers egne rækker, og hos nogle af selskabernes advo-

95. Jfr. BRL § 17, § 22 stk. 4, § 27 stk. 5 og stk. 7 samt måske for så vidt angår »andre vilkår« § 31 stk. 1.

Kapitel 3 XI C

kater – en klippefast tro på, at lejelovgivningen (hvilket i praksis vil sige LL) *overhovedet ikke* finder anvendelse på lejeforhold i ejendomme tilhørende almenyttige boligselskaber.

Dette synspunkt fremgår også af et par skrivelser fra boligministeriet. Der sigtes her til skrivelse af 24. november 1981 (4. kt. j. nr. 350-52-81) og skrivelse af 2. marts 1982 (1. kt. j.nr. 14-4-82) i forbindelse med et spørgsmål om ophævelse af retsforholdet som følge af misligholdelse. I den sidstnævnte skrivelse gøres det fra ministeriets side gældende, at dagældende BBL § 4 stk. 1 – hvoraf fremgik dels at selskabets vedtægter og eventuelle senere vedtægtsændringer skulle godkendes af boligministeren for at være gyldige, og dels at ministeren kunne fastsætte retningslinier for vedtægternes form og indhold – skulle afgive fornøden hjemmel for ministeren til i bekendtgørelsesform at give forskrifter, der endog strider mod LL's præceptive regler. – På den anden side forudsættes det i skrivelse af 7. november 1968 (1. kt. j.nr. 5-67-332), der er refereret hos *Kallehauge & Blom* I s. 84, at LL's regler – i det konkrete tilfælde mangelsreglerne – i princippet finder anvendelse på almenyttige boligselskaber. Det samme gælder en skrivelse af 31. januar 1980 (1. kt. j.nr. 3132-80), som angik anvendelsen af LL § 5. I boligministerens besvarelse af 22. maj 1989 til Folketingets boligudvalg vedrørende ændringsforslag L 206 til reglerne om bytteret (LL §§ 73 og 74) udtales følgende: »En andelshaver i en *almennyttig* andelsboligforening betragtes i denne forbindelse som lejer på lige fod med en lejer i et almennyttigt boligselskab.«

Hos *Kallehauge & Blom* I s. 175 antages det, at LL ikke gælder »direkte« for lejemål i de almenyttige boligselskaber, men at der i loven visse steder er taget »klar og direkte stilling til spørgsmålet, jfr. f.eks. § 74, medens spørgsmålet i øvrigt må afhænge af en fortolkning af de enkelte lovbestemmelser«, jfr. *Kallehauge & Blom* Tillæg s. 18 og s. 20 (hvor det urigtigt antydes, at den nfr. citerede utrykte ØLD af 13. marts 1979 fastslog, at LL's regler fandt *analog* anvendelse). – Se derimod rigtigt i *Ehlers og Blom* II (1968) s. 32 og *Ehlers og Blom* II (1976) s. 25 f.

De følgende afgørelser fastslår enten udtrykkeligt eller forudsætter klart, at LL finder anvendelse på lejeforhold i almenyttige boligselskaber:

U 1953.434 HD (problemet svarede til LL's vedligeholdelsesregler og mangelsregler, bl.a. § 13 om erstatningsansvar). – U 1955.193 ØLD (tidligere vedligeholdelsesregler). – U 1959.241 ØLD (svarende til LL § 98 stk. 2, der dog e.o. ikke fandt anvendelse). U 1959.821 ØLD (svarende til LL § 93 stk. 1 litra g og § 94 stk. 1). – U 1962.778 VLD (svarende til LL § 98 stk. 2). – U 1974.841 ØLD (svarende til LL § 83 litra e). – U 1984.143 VLD (LL § 81 stk. 2). – U 1984.637 VLD (LL § 93 stk. 2). – U 1988.973 ØLD (LL § 5). – VLT 1947.40 (tidligere opsigelsesregler). – ØLD af 13. marts 1979, 2. afd. B 94/1978 (svarende til LL §§ 11 og 13). – VLD af 19. september 1979, 8. afd. B 396/1979 (svarende til LL § 95 stk. 1). – VLD af 21. december 1979, 7. afd. B 1814/1979 (svarende til LL § 95 stk. 1). – VLD af 3. februar 1983, 6. afd. B 2520/1981 (LL § 75). – VLD af 16. april 1984, 4. afd. B 326/1984 (LL §§ 5 stk. 2 og 98). – VLD af 29. januar 1985, 6. afd. B 1744/1983 (LL § 42 stk. 1). – VLD af 6. februar 1987, 8. afd. B 1601/1985 (LL § 5). – Esbjerg boligret af 18. marts 1986, 404/1984 (LL § 20). – Jfr. endvidere Folketingets Ombudsmands Beretning 1974 s. 189 og 1982 s. 39.

Ligesom omtalt foran i afsnit B om forholdet mellem LL og BRL kan man il-

lustrere forholdet mellem LL og BBL (samt BBLbekg) således, at den specielle lovgivning – altså BBL og BBLbekg – dels indeholder bestemmelser, der *korrigerer* LL's regler, dels *supplerer* disse regler. Som væsentlige *korrigerende* regler kan nævnes BBL § 7 om legeberegningen, §§ 10-10 c om vedligeholdelse og flytteopgør og § 11 om indskud. Endvidere kan nævnes, at der i BBL § 15 findes særlige regler om beboerindflydelse, og at der i § 77 stk. 10 findes en særregel om opsigelse af kollegieboliger, der fraviger det almindeligt gældende, såkaldte legale uopsigelighedsprincip i LL. Af *supplerende* bestemmelser er der en lang række, hvoraf blot som eksempler skal nævnes dels BBL § 8 om huslejeboykot, kapitlerne 3-6 om Boligselskabernes Landsbyggefond, forskellige støtteregler i kapitlerne 7-9 samt kapitel 9 a om »Byggeskadefonden«.

D. Særregler i anden lovgivning

I anden lovgivning end i BRL og i BBL findes mere sporadisk lovbestemmelser, som på begrænsede punkter giver andre regler end LL (og BRL).

I lov om landbrugsejendomme (»landsbrugsloven«), jfr. lovbekendtgørelse 1989:504 (17/7), er således i § 12 stk. 3 fastsat, at lejemål vedrørende landbrugsejendommens beboelsesbygninger – uanset LL §§ 82 og 83, og uanset om der i lejeaftalen er fastsat længere varsel – kan opsiges med 6 måneders varsel, når lejligheden ønskes anvendt som bolig for personer, der beskæftiges med ejendommens drift. Er der i lejeforholdet fastsat et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, tilkommer der dog altid lejeren et opsigelsesvarsel af 3 måneder.⁹⁶

I lov om arbejderboliger på landet, jfr. lovbekendtgørelse 1987:775 (8/12) er bl.a. i §§ 32, 63, 63, 65 og 66 givet regler, som berører lejeforhold omfattet af denne lovgivning.

Også i lov om byfornyelse og boligforbedring (»byfornyelsesloven«), jfr. lovbekendtgørelse 1987:501 (21/7), er der givet særregler, som fraviger den almindelige lejelovgivning fortrinsvis vedrørende opsigelse, jfr. §§ 36 og 44.

Endelig kan nævnes § 10 stk. 1-3 i lov 1976:53 (25/2) om brandsikring, jfr. lovbekendtgørelse 1977:228 (26/5). Reglerne angår finansiering af brandsikringsudgifter, og væsentligst er reglen i bestemmelsens stk. 1 om, at brandsikring i henhold til lovens regler betragtes som forbedring (med deraf følgende adgang for udlejeren til at kræve forbedringsforhøjelser, jfr. LL § 58.⁹⁷

96. Jfr. foran i afsnit A om, at LL's formelle opsigelsesregler i § 87 gælder uændret for disse lejeforhold, jfr. U 1988.621 ØLD.

97. Jfr. H. Krag Jespersen i U 1976B.244 ff og hertil Johs. Brigsted i U 1977B.7 ff samt Poul Holmgard i Juristen 1977 s. 381 ff.

XII. Foreløbigt om fremleje

Fremleje kan defineres som det forhold, at lejeren helt eller delvis – og mod vederlag – overlader *selve brugsretten* til en tredjemand (fremlejetageren), uden at retsforholdet mellem udlejer og lejeren af den grund skifter indhold eller karakter.

Siden 1951 har LL indeholdt en udtrykkelig regel om, at den også kom til anvendelse på fremlejeforhold, jfr. nu LL § 1 stk. 1 og ERL § 1 stk. 1 – et resultat, som domstolene allerede før 1951 var nået frem til ved en udvidende fortolkning eller analogislutning.

Bortset fra de præceptive regler i LL §§ 69 og 70 har lejeren kun ret til fremleje, såfremt det fremgår af lejeaftalen (eller – naturligvis – samtykke opnås sidenhen), jfr. *Ussing*: Enkelte Kontrakter (2. udg. 1946) s. 13.

Jfr. i øvrigt nærmere om fremleje nfr. i kap. 4 afsnit I A og B.

XIII. Kort om BRL's område og indhold

A. Indledning. Terminologi

Når der bortses fra BRL kap. VII (§§ 45-53), der indeholder offentligretlige regler om pligt til benyttelse af helårsboliger⁹⁸ – ikke blot lejeboliger – og når der tillige bortses fra BRL kap. VIII (§§ 54-63), der i det væsentlige kun indeholder organisations- og administrationsregler m.v. for Grundejerns Investeringsfond,⁹⁹ indeholder BRL i kapitlerne II-VI reglerne om den såkaldte *huslejerregulering* (eller lejeregulering).¹⁰⁰ Af lovens kap. I (§ 1, jfr. § 3) fremgår, i hvilke kommuner reglerne i kap. II-VI gælder.¹⁰¹

98. Især forbud dels mod nedlæggelse og sammenlægning af boliger, dels mod »tomme« boliger uden kommunalbestyrelsens samtykke. Til BRL kap. VII knytter sig § 2 (jfr. § 3), som giver anvisning på, om kapitlet gælder i den pågældende kommune.

99. Jfr. dog BRL § 60 om såkaldt tvangsvedligeholdelse og tvangsforbedring over for »uefterrettelige« udlejere. Reglen er – ligesom tvangsadministrationsloven (TAL) – en videreførelse af lovens sanktionssystem over for sådanne udlejere og er derfor af umiddelbar betydning for retsforholdet mellem udlejere og lejere.

100. Endelig findes i kap. IX ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

101. BRL § 1 stk. 1 henviser fejlagtigt til kap. II-V og § 4 stk. 1 tilsvarende misvisende til kap. II-IV. Sagen er, at såfremt disse kapitler gælder i kommunen, gælder nemlig tillige altid nødvendigvis kap. VI om huslejenævn, jfr. udtrykkeligt § 35 stk. 1. Derimod er henvisningerne i § 4 stk. 2 og stk. 3 til kap. II-IV dækkende for retstilstanden, idet enkeltværelser i regulerede kommuner under alle omstændigheder er omfattet af kapitlerne V og VI, jfr. nærmere nfr. i dette afsnit og nfr. i afsnit B.

De kommuner, hvori reglerne i BRL kap. II-VI er i kraft, kaldes *regulerede kommuner*.¹⁰² De øvrige kommuner kaldes på tilsvarende vis for *uregulerede kommuner*.

Som det vil fremgå af det følgende, er ikke alle ejendomme i regulerede kommuner omfattet af reguleringen. Også i denne forbindelse anvendes betegnelserne *regulerede/uregulerede ejendomme*.¹⁰³ Alle udlejede lokaliteter i uregulerede kommuner er – naturligvis – helt fritaget for reguleringen i BRL kap. IIVI. Det samme gælder udlejede lokaliteter i *uregulerede ejendomme* i en *reguleret kommune* bortset fra lejeforhold om enkeltværelser, som i regulerede kommuner alle er omfattet af BRL kap. V og VI, jfr. det forhold at BRL § 4 stk. 2 og stk. 3 kun undtager reglerne i kap. II-IV (se herom nærmere nfr. i dette afsnit og i afsnit B). – Det vil endvidere fremgå af det følgende, at der selv i *regulerede ejendomme* findes lejeforhold, som ikke er omfattet af reguleringen. Lejeforhold, som ikke er omfattet af reglerne i BRL kap. II-IV kaldes *uregulerede lejemål*.

Under omtalen af reglerne i BRL kap. II-IV knytter interessen sig dog naturligvis til de lejeforhold, som er omfattet af reglerne. Disse lejeforhold kaldes *regulerede lejemål*.

Endelig opererer man undertiden med begrebet *delvis regulerede lejemål*. Hermed sigtes til lejeforhold om de enkeltværelser (beliggende i regulerede kommuner), som ikke er omfattet af lovens centrale reguleringsbestemmelser i kap. II-IV, men kun af reglerne i kap. V (og VI) samt af §§ 21 og 22. Fra 1. januar 1987 gælder dette kun lejeforhold om de enkeltværelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, jfr. BRL § 4 stk. 3 om de såkaldte accessoriske enkeltværelser. Delvis regulerede er endvidere lejeforhold om enkeltværelser i *ejendomme*, der i kraft af BRL § 4 stk. 2 nr. 2 falder uden for reguleringen, idet disse lejeforhold – som det fremgår af indledningen til § 4 stk. 2 – kun er undtaget fra reglerne i kap. II-IV, men ikke fra reglerne i kap. V og VI.

B. Nærmere om hvilke lejeforhold, der er regulerede. BRL § 4

Som anført foran i afsnit A skal lokaliteterne som en primær betingelse være *beliggende i en reguleret kommune*. Lejeforholdet skal tillige være omfattet af LL, jfr. BRL § 4 stk. 1, 1. led. Endvidere er det en betingelse, at det lejede *helt eller delvis anvendes til beboelse*, jfr. BRL § 4 stk. 1, 2. led.

102. Ifølge BRL § 1 gælder – sagt i korthed – at det er kommunalbestyrelsen, som med almindeligt flertal træffer afgørelsen om, hvorvidt der skal være regulering i kommunen.

103. I BRL opereres som omtalt foran i afsnit II med et særligt fast ejendomsbegreb, jfr. BRL § 4 a.

Kapitel 3 XIII C

Alle de lejeforhold, som opfylder disse tre betingelser, er *som udgangspunkt regulerede*. I kraft af særlige undtagelsesbestemmelser i BRL § 4 stk. 2 og stk. 3 er dog følgende lejeforhold fritaget for reguleringen (idet der foreløbig ses bort fra den foran omtalte delvise regulering, jfr. nfr. i småtrykket):

- 1) lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab (jfr. foran i afsnit VII) eller af institutioner som nævnt i BRL kap. XI eller XII (henholdsvis boliger for unge under uddannelse m.fl. og boliger for ældre, sociale institutioner m.v.),
- 2) lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80% af ejendommens bruttoetaageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, og
- 3) lejeforhold om enkeltværelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilies hus, som udlejeren bebor (de accessoriske enkeltværelser).

De enkeltværelser, der ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed etc. – altså de separate enkeltværelser – er derfor som tidligere omtalt omfattet af den *almindelige regulering* i BRL kap. II-IV. – Det er ligeledes nævnt i det foregående, at *alle* enkeltværelser i regulerede kommuner er omfattet af BRL kap. V (med huslejenævnet som afgørelsesmyndighed, jfr. kap. VI). Dette gælder også enkeltværelser beliggende i de ejendomme, der er nævnt foran under punkterne 1) og 2). Som tidligere omtalt kaldes de enkeltværelser, der er omfattet af kap. V og VI, men ikke af kap. II-IV for *delvis regulerede*.

Reglerne om vedligeholdelsespligt m.v. i BRL §§ 21 og 22 gælder direkte for de regulerede enkeltværelser og for de af § 4 stk. 3 omfattede enkeltværelser. Endvidere antages bestemmelserne i §§ 21 og 22 at være analogt anvendelige for lejeforhold om enkeltværelser i ejendomme, der i kraft af reglerne i § 4 stk. 2 er undtaget fra reguleringen.

C. Reguleringens indhold i hovedtræk

Hovedingredienserne i den omtalte regulering omtales nfr. Reglerne er en videreførelse og udbygning af den første midlertidige regulering af huslejelejekforholdene, som indførtes i 1939. Reglernes midlertidighed – jfr. BRL's fulde tekst – har således varet i snart 50 år.

Lejeberegningen ved udlejerens *varsling* af lejeforhøjelser kaldes *omkostningsbestemt leje* (§§ 7-11). Selve varslingen heraf skal foregå efter særlige regler (§§ 12 og 13, jfr. § 13 a).

Varsling af lejeforhøjelser er et forhold, som sker *ensidigt* fra udlejerens side. Lejeforhøjelser kan også ske på andet grundlag, nemlig i kraft af en aftale mellem lejeforholdets parter. En sådan er ikke underkastet de samme begrænsninger og betingelser som en varslet lejeforhøjelse, jfr. nærmere nfr. i kapitel 4 afsnit III D.

Med virkning fra 1. juli 1975 indførtes også inden for rammerne af den al-

mindelige regulering i BRL *aftalefrihed* som lovens principielle udgangspunkt. Denne aftalefrihed fremgår bl.a. af BRL § 5 stk. 1 og stk. 4. I kraft af disse regler er det således muligt ved lejeaftalens indgåelse at aftale en leje, hvis størrelse overstiger omkostningsbestemt leje. Kun må lejen ikke *væsentlig* overstige *det lejedes værdi*, jfr. BRL § 5 stk. 1 og nærmere nfr. i note 105. Endvidere må der ikke aftales en leje eller andre lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jfr. BRL § 5 stk. 4. Med den begrænsning, der følger af sådanne og andre regler, der efter deres eget indhold må opfattes som ugyldighedsregler, jfr. straks nfr., er der herefter som omtalt aftalefrihed selv for regulerede lejemåls vedkommende. Det er ligeledes en selvfølge, at aftalen heller ikke må indeholde regler, der strider mod *præceptive regler* i LL. Jfr. i øvrigt nærmere nfr. i kapitel 4 afsnit III.

Om *aftalemæssigt fastsat* leje gælder som netop omtalt nogle særlige *ugyldighedsregler*. Ifølge BRL § 5 stk. 1, jfr. stk. 2 og stk. 3, må lejen *ved lejeaftalens indgåelse*¹⁰⁴ ikke fastsættes til et beløb, der *væsentligt*¹⁰⁵ overstiger det lejedes værdi. Reglen gælder som omtalt kun aftalt lejefastsættelse i modsætning til *varslet* lejefastsættelse, hvorom er givet en tilsvarende regel i BRL § 7 stk. 2. Da begge regler som følge af den foran i note 105 omtalte retspraksis svarer til indholdet af LL § 49, rummer de ikke nogen væsentlig fravigelse af, hvad der ellers ville gælde.¹⁰⁶

Ifølge BRL § 5 stk. 4, jfr. stk. 5, kan der som anført foran endvidere *ved lejeaftalens indgåelse*¹⁰⁷ ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Reglen er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje, der ikke er i strid med de foran omtalte regler i BRL § 5 stk. 1-3.

104. Jfr. nfr. note 107.

105. Retsspraksis har i bestemmelsen indfortolket en væsentlighedsbegrænsning svarende til reglen i LL § 49 stk. 1, jfr. f.eks. U 1983.1099 VLD og U 1987.727 ØLD.

106. Dog er tilbagebetalingsreglerne i BRL § 17 stk. 1 og stk. 2, der knytter sig til BRL § 5 stk. 1 og § 7 stk. 2, ikke af helt samme indhold, som reglerne i LL § 49 stk. 3 og stk. 4. Endvidere indebærer eksistensen af reglerne i BRL § 5 stk. 1 og § 7 stk. 2 klart, at huslejenævnet er kompetent til at træffe afgørelsen.

Som en – i hvert fald i princippet – væsentlig forskel kan endvidere nævnes, at i modsætning til LL § 49 er overtrædelse af reglerne i BRL §§ 5 og 7 strafsanktioneret, jfr. BRL § 16.

107. Ved dommen i U 1987.192 VLD blev det på trods af lovens klare ordlyd – udelukkende under henvisning til dens forarbejder – fastslået, at bestemmelsen også gælder aftaler mellem parterne under lejeforholdets senere forløb (lejeforholdets »beståen«).

Kapitel 3 XIII C

Som berørt foran i note 106 er det ifølge BRL § 16 strafbart at afkræve en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i BRL §§ 7-11. Det samme gælder udlejerens indgåelse af aftaler i strid med de nævnte regler i BRL § 5 (samt § 6 om begrænsningen i adgangen til at kræve forudbetaling, depositum, indskud og lignende).

For de regulerede ejendommers vedkommende opereres med en såkaldt *konto for udvendig vedligeholdelse*.¹⁰⁸ Denne konto, som nu ofte kaldes enten for § 18-kontoen eller den frie vedligeholdelseskonto eller »*ejendoms-kontoen*«, er for de fleste ejendommers vedkommende suppleret af en såkaldt *bunden konto* (»§ 18 b-konto«).¹⁰⁹

Den almindelige regulering medfører endvidere, at der gælder særlige regler for iværksættelse af *forbedringer, der vil medføre særligt store forbedringsforhøjelser*, jfr. især BRL §§ 23-26 og 29. Overtrædelse af disse regler er sanktioneret ved straf ifølge § 29 a. *Varsling af forbedringsforhøjelser* skal ske efter de samme regler som varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser, jfr. BRL § 27 stk. 3. Selve *beregningen* af forbedringsforhøjelsens størrelse skal derimod foregå efter de samme regler som for uregulerede lejemål, jfr. BRL § 27 stk. 1, der henviser til LL § 58.

For *samtlige enkeltværelser* i regulerede kommuner gælder som anført foran i afsnit B reglerne i BRL kap. V (§§ 30-34) med huslejenævnet som afgørelsesmyndighed, jfr. BRL kap. VI (§§ 35-44). I det førstnævnte kapitel findes regler, der kort kan beskrives som – strafsanktionerede – ugyldighedsregler, der vender sig dels imod *urimelige aftalevilkår* i det hele taget (§ 31), dels imod *urimelige opsigelser* (§ 32, jfr. § 31 stk. 2 og § 33). De sidstnævnte regler har endnu betydning, idet der stadig findes lejeforhold om enkeltværelser, der – bortset fra de netop nævnte regler i §§ 32 og 33 – er frit opsigelige. Dette gælder ifølge LL § 82 litra a de enkeltværelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilies hus, som udlejerens bebor (de accessoriske enkeltværelser).

Endelig indebærer reguleringen, at *huslejenævnet i vidt omfang er kompetent* til at træffe afgørelse i tvister mellem lejeforholdets parter.¹¹⁰ I BRL kap. VI (§§ 35-44) er fastsat en række regler om huslejenævnets *nedsættelse, organisation, sagsbehandling* m.v. Huslejenævnets afgørelser kan *indbringes for*

108. Jfr. BRL §§ 18-20 og delvis § 22. – I lejeretlig forstand er udvendig vedligeholdelse al anden vedligeholdelse end tapetsering, maling og hvidtning, jfr. herom *H. Krag Jespersen* i Juristen 1979 s. 355 og s. 376.

109. Jfr. BRL §§ 18 a-18 c samt kap. III A (§§ 22 a-22 g). Beløb, der bindes efter disse regler, skal indsættes i Grundejernes Investeringsfond.

110. Jfr. BRL §§ 14, 15, 21, 22, 22 f, 25, 27 stk. 3, stk. 5 og stk. 6, samt 27 a.

boligretten, jfr. § 43. I *Københavns kommune* skal indbringelse dog i første omgang ske for det såkaldte *huslejeankenævn*, hvis afgørelser derefter kan indbringes for boligretten, jfr. § 44.

KAPITEL 4

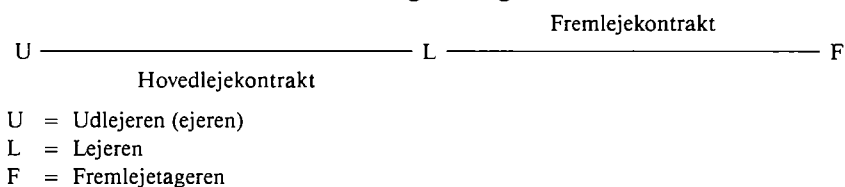
Enkelte andre lejeretlige grundbegreber og grundregler

I. Kort om hel eller delvis succession på lejerside

A. Almindeligt. Kort om fremleje og afståelsesret

1. Foran i kapitel 3 afsnit XII er *fremlejeret* (fremleje) defineret som det forhold, at lejerer – mod vederlag – *helt eller delvis overlader selve brugsretten til en tredjemand* (fremlejetageren), uden at retsforholdet mellem ejeren af ejendommen (udlejerer) og lejerer af den grund skifter indhold eller karakter. For så vidt angår de lokaliteter, fremlejeretten angår, er der således blot tale om succession i lejerens ret til at bruge de pågældende lokaliteter. I øvrigt består retsforholdet uændret mellem ejeren (udlejerer) og lejerer. Lejerer udtræder således ikke af retsforholdet i forhold til ejeren (udlejerer). Alle opfyldelsesforpligtelser over for ejeren påhviler derfor fortsat lejerer, ligesom det – i hvert fald som udgangspunkt – er denne, der over for ejeren kan kræve dennes forpligtelser i lejeforholdet opfyldt.¹ Der finder således ved fremleje *intet personskifte* sted i retsforholdet.

Retsforholdet kan illustreres ved følgende figur:

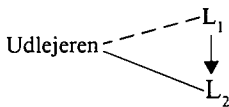


1. Den omstændighed, at der enten i kraft af lovbestemmelser, jfr. straks nfr., eller i kraft af aftale er hjemlet lejerer fremlejeret, og sådan fremleje finder sted, indebærer *ikke* i sig selv et *tredjemandsløfte* til fordel for fremlejetageren på den måde, at denne skulle kunne kræve opfyldelse af de forpligtelser, som ejeren har påtaget sig over for lejerer, jfr. *Ussing: Enkelte Kontrakter* (2. udg. 1946) s. 14. – Når der bortses fra de nfr. omtalte regler i LL §§ 69 og 70, jfr. § 79, er der imidlertid aftalefrihed på området, og særlige aftalemæssige varianter kan derfor forekomme.

Bortset fra reglerne i LL §§ 69 og 70 har lejeren kun ret til fremleje, såfremt det enten fremgår af lejeaftalen, eller lejeren sidenhen opnår udlejerens samtykke dertil, jfr. LL § 26 stk. 2.

2. *Afståelsesret* adskiller sig væsentligt fra fremlejeret. Ganske vist finder der også ved afståelsesret succession sted på lejerside, men den er til gengæld fuldstændig (medens successionen ved fremleje som omtalt foran i afsnit 1 er begrænset til selve brugsretten). Ved afståelsesret udtræder den tidligere lejer (L_1) helt af retsforholdet til udlejerens, og den ny lejer (L_2) indtræder – i hvert fald som udgangspunkt – fuldt ud i alle rettigheder og forpligtelser i forhold til udlejerens. Afståelsesret hjemler således mulighed for *personskifte på lejerens side*.

Retsforholdet kan illustreres således:



Bortset fra nogle af de nfr. i afsnit D omtalte præceptive regler i LL §§ 75-78, jfr. § 79, gælder det for afståelsesret som for fremlejeret, at lejeren *kun har afståelsesret*, såfremt det *særligt er aftalt*. Dette er i overensstemmelse med det almindelige princip om, at *skyldovertagelse* kun kan ske med fordringshaverens samtykke.² (Se derimod nfr. i afsnit II A om succession på udlejerens side).

I praksis møder man undertiden begrebet afståelse. Således som dette begreb sædvanligvis benyttes, må det ikke forveksles med afståelsesret. Begrebet afståelse sigter sædvanligvis til retsforholdet mellem den udtrædende og den indtrædende lejer. For det første anvendes begrebet om selve det forhold, at L_1 afstår lejemålet til L_2 . For det andet benyttes begrebet undertiden som ensbetydende med det vederlag, som L_2 jævnligt betaler til L_1 for opnåelse af retten til at indtræde i lejeaftalen med udlejerens. Når begrebet benyttes på denne måde, forudsætter dette naturligvis, enten at L_1 ifølge aftalen med udlejerens har afståelsesret, eller at L_1 eller L_2 sidenhen opnår udlejerens tilladelse til dette personskifte. – Man kan således sige, at begrebet afståelse – således som det sædvanligvis anvendes i praksis – normalt forudsætter *afståelsesret i forhold til udlejerens*.

2. Jfr. bl.a. *Ussing*: Enkelte Kontrakter (2. udg. 1946) s. 13 og s. 14 samt *Gomard*: Obligationsretten i en nøddeskal, hæfte 3 s. 304.

Kapitel 4 I B

3. Kontraktsmæssig fremlejeret og afståelsesret forekommer typisk i lejeforhold om erhvervslokaler. Den lejer, som f.eks. har købt eller oparbejdet en forretning (hvis omsætning er afhængig af dens beliggenhed), og som ønsker at afhænde forretningen, er i en vanskelig situation, såfremt lejeaftalen hverken hjemler fremlejeret eller afståelsesret. Afståelsesretten er naturligvis i denne situation den mest gunstige for lejeren: dels vil køberen (L_2) give mere for forretningen, når hans lejemål med udlejerens kan blive helt uafhængig af L_1 , jfr. nfr. i afsnit B, dels vil L_1 for fremtiden blive befriet for sine forpligtelser over for udlejerens.

En fremlejeret er dog bedre end ingenting. Når lejeren har kontraktsmæssig ret til fremleje – enten til erhverv i almindelighed eller til det erhverv, han udøver – kan han således *overdrage den forretning*, han driver i lejemålet, og samtidig fremleje de lokaliteter, han hidtil har benyttet, til køberen, som herefter bliver fremlejetager.

Har lejeren derimod *ikke* tillige *afståelsesret*, forudsætter det nævnte arrangement, at lejeren forbliver som lejer og således fortsætter med at have lejerforpligtelserne over for udlejerens. Retsforholdet er således afhængig af det oprindelige lejeforholds fortsættelse. Når dette lejeforhold ophører, bortfalder også fremlejetagerens ret, jfr. nærmere nfr. i afsnit B.

Utrykt ØLD af 14. maj 1974 (II nr. 279/1973) er i overensstemmelse hermed, se dog tilsyneladende anderledes *Kallehauge & Blom* I s. 17. – Afgørende for dommens resultat var nemlig, at det selskab, som hidtil havde været lejer, ophørte med at eksistere. Det ansås med rette for ensbetydende med en *ikke hjemlet* afståelsesret, at det ophørende lejerelskab overdrog samtlige sine aktiver til et nystiftet aktieselskab, der ifølge den aftale, der var indgået mellem selskaberne, fremover skulle være fremlejetager.

B. Særligt om fremleje

Fremlejeret, hvortil der ikke er knyttet særlige aftalemæssige forhold, kan siges at være karakteriseret ved *to almindelige formueretlige grundsætninger*: *Dels* at en part i et retsforhold (lejeren) i almindelighed ikke kan sætte en anden skyldner (fremlejetageren) i sit sted (bortset fra den brugsret, fremlejeretten angår), *dels* at hververen (fremlejetageren) som regel ikke opnår større ret over for medkontrahenten (udlejerens), end overdrageren (lejeren) har, jfr. princippet i GBL § 27 (som gælder analogt for overdragelse af rettigheder i alle de gensidigt bebyrdende retsforhold, hvorom der ikke gælder særlige regler).

Fremlejetagerens brugsret er derfor afhængig af lejerens ret – herunder af at den fortsat består. Dette forhold får betydning, når det straks nfr. kort skal omtales, at når LL § 1 stk. 1 (jfr. ERL § 1 stk. 1) udtaler, at lovens regler også gælder for fremleje, er dette en sandhed med væsentlige modifikationer for

så vidt angår fremlejetagerens retsstilling i henhold til flere af de beskyttelsesregler, som loven indeholder til fordel for lejerens.³ Dette gælder først og fremmest det almindelige princip om lejeforholds uopsigelighed fra udlejerens side, som findes i LL kap. XIII (§§ 80-92). Såfremt lejerens opsiger lejeforholdet i forhold til udlejerens, bortfalder fremlejetagerens ret.⁴ Det samme gælder aftale mellem udlejerens og lejerens om hovedlejekontraktens ophør og udlejerens opsigelse over for lejerens, såfremt denne undlader at gøre indsigelse mod opsigelsen, eller opsigelsen tages til følge af domstolene, jfr. LL § 87 stk. 2.⁵

Afgår lejerens ved døden, bortfalder lejeforholdet ganske vist ikke uden videre. Uden særlige aftalemæssige ordninger vil det imidlertid som regel bortfalde ved opsigelse – enten fra udlejerens eller fra dødsboets side, jfr. LL § 75 stk. 4. I visse tilfælde vil dog visse »efterlevende« have ret til at fortsætte eller overtage lejemålet, jfr. nfr. i afsnit D.

Endvidere vil fremlejetagerens ret bortfalde, såfremt lejerens misligholder lejeforholdet på en sådan måde, at betingelserne i LL § 93 for udlejerens ophævelse af lejeforholdet er til stede, og udlejerens rent faktisk hæver lejeaftalen.⁶ Tilsvarende har udlejerens ophævelsesret ved lejerens konkurs, såfremt konkursboet *ikke indtræder* i lejeaftalen, jfr. konkurslovens § 58 stk. 1. Indtræder lejerens konkursbo i lejeaftalen, vil opsigelse desuagtet kunne finde sted enten fra boets side, jfr. konkurslovens § 61 stk. 1, eller fra udlejerens side, medmindre lejerens havde afståelsesret, jfr. konkurslovens § 61 stk. 2.

Den omstændighed, at fremlejetagerens medkontrahent – lejerens – ikke er ejer af den ejendom, hvori de lejede lokaliteter er beliggende, medfører endvidere, at den særlige og særdeles væsentlige beskyttelse af lejerens rettigheder, der er omtalt i LL § 7 stk. 1 (1. og 2. punktum), jfr. nfr. i afsnit II B 6, overhovedet ikke gælder til fordel for fremlejetagerens. Reglerne i LL § 7 forudsætter nemlig, at lejerens umiddelbare medkontrahent er ejer af den pågældende ejendom.

3. Det, LL § 1 stk. 1 (og ERL § 1 stk. 1) vil udtrykke for så vidt angår fremleje, er naturligvis ikke, at loven er anvendelig på forholdet mellem ejeren og fremlejetagerens, men derimod på retsforholdet mellem lejerens og fremlejetagerens. At dette sidste alligevel ikke altid er tilfældet, fremgår nfr. i teksten.

4. At lejerens efter omstændighederne kan blive erstatningsansvarlig over for fremlejetagerens i sådanne tilfælde, er en anden sag.

5. Også i en sådan situation kan lejerens pådrage sig erstatningsansvar over for fremlejetagerens, jfr. foregående note.

6. Hævebegrundende forhold fra fremlejetagerens side kan ligeledes i nogle tilfælde give udlejerens adgang til at ophæve lejeaftalen med lejerens, jfr. LL § 71 stk. 2.

Kapitel 4 I C

Foruden som nævnt at visse væsentlige lejerbeskyttelsesregler i LL er stærkt betingede for så vidt angår fremlejeforhold, og at reglerne i LL § 7 rent ud er uanvendelige herpå,⁷ er der i LL andre bestemmelser, som er mindre egnede til at finde anvendelse på fremlejeforhold. Reglen i LL § 1 stk. 1 om fremleje burde derfor formuleres nogenlunde i retning af, at loven også er anvendelig på fremlejeforhold med de lempelser (eller fravigelser), der følger af dette retsforholds særlige karakter.

Reglen i LL § 71 om lejerens ansvar for fremlejetagerens forhold sigter umiddelbart *kun* til *lovbestemt* fremleje i medfør af LL §§ 69 og 70. Det må imidlertid antages, at reglen i § 71 i almindelighed også må gælde i tilfælde af *kontraktsmæssig* fremlejeret.

Bestemmelsen i LL § 72 om lejerens indgåelse af fremlejeaftaler uden ægtefællens samtykke er for så vidt ikke en lejeretlig regel, men en udelukkende ægteskabsretlig regel.

C. Særligt om afståelsesret

Som det fremgår foran i afsnit A 2, er afståelsesret en *aftale* om tilladelse til *personskifte på lejerside*. Aftalen kan enten være indgået med henblik på en eventuel fremtidig situation – hvilket er det normale – eller i en aktuel situation. Bortset fra særlige aftalemæssige forhold ophører således udlejerens retsforhold til den tidligere lejer (L_1) helt, og den ny lejer (L_2) indtræder fuldt ud i samtlige den tidligere lejers rettigheder og forpligtelser.

Dette forhold var tidligere omtvistet, men må anses for fastslået ved dommen i U 1985.349 HD. Jfr. således *Peter Vesterdorf* i U 1980B.385 ff og *von Eyben* i U 1989B.36. Se dog anderledes *Kallehauge & Blom* I s. 15 og *Preben Hertz* i U 1981B.284 f.

Afståelsesretten svarer således til den lovmæssige adgang, som visse nærtstående personer i nogle tilfælde har til at »fortsætte« lejemålet, jfr. herom nfr. i afsnit D.

Den tidligere lejeaftale fortsætter således *som deklaratorisk regel på helt uændrede vilkår* (altså medmindre andet er aftalt). Heraf følger bl.a., at udlejer ikke kan forlange flytteopgør foretaget i forbindelse med lejerskiftet. I verserende boligretssager vil der endvidere som udgangspunkt finde tvungen processuel succession sted mellem L_1 og L_2 . Omvendt gælder det eksempelvis, at har lejer fået tillagt afståelsesret uden særlige tilføjelser vil den

7. Jfr. tillige reglerne om tilbudspligt i LL kap. XVI (§§ 100-105), hvor loven følgerigtigt anvender betegnelsen »ejeren«, medens den i øvrigt bruger udtrykket »udlejer«.

ny lejer være bundet af lejeaftalens (eventuelle) angivelse af det formål (den branche), hvortil det lejede må benyttes.⁸

Da afståelsesretten beror på parternes aftale, kan den naturligvis være betinget eller knyttet til forskellige forudsætninger. Det vil således jævnligt være aftalt, at den ny lejer skal være branchekyndig, og at han skal godkendes af udlejerens. Bestemmelser i sidstnævnte retning forstås almindeligvis blot således, at udlejerens er forpligtet til at godkende den nye (branchekyndige) lejer, medmindre han har rimelige grunde – som han må godtgøre – til nægtelsen. Sådan grund kan f.eks. være den ny lejers manglende økonomiske soliditet. Er endvidere den lejer, der har afståelsesret, en fysisk person, vil afståelsesretten i almindelighed ikke kunne udnyttes således, at den ny lejer er et selskab med begrænset ansvar.⁹

Som det fremgår af foranstående, vil afståelsesretten sædvanligvis være et betydeligt gode for lejerens. Kontraktsmæssig afståelsesret er derfor et af de vilkår, som – alt andet lige – betinger ret til en højere leje, jfr. ERL § 3 stk. 3 i slutningen, jfr. § 5 stk. 2. Som følge af den herskende aftalefrihed på området er der endvidere ikke i princippet noget til hinder for, at det aftales i forbindelse med afståelsesretten, at lejerens skal betale udlejerens et bestemt beløb, når afståelsesretten udnyttes. En sådan aftale er ikke omfattet af reglen om dusør i LL § 6, såfremt det lejede udelukkende anvendes til andet end beboelse.¹⁰

Da afståelsesretten sædvanligvis har til formål at give lejerens adgang til at sælge den virksomhed, han driver fra de lejede lokaliteter, jfr. foran i afsnit A 3, vil afståelsesretten *kunne* blive illusorisk, såfremt den ikke kombineres med en aftale om *uopsigelighed* fra *udlejerens side*. Selv om der som omtalt gælder et almindeligt princip i lejerforhold om uopsigelighed fra udlejerens side, vil opsigelse dog kunne finde sted under de betingelser, der er anført i LL § 83, jfr. til dels § 84. I denne forbindelse er det reglerne i § 83 litra a, b og f, der har praktisk betydning.

8. I denne forbindelse bemærkes, at de fleste lejekontrakter indeholder nærmere bestemmelser om – og dermed begrænsninger i – hvilket formål, de lejede lokaler må benyttes til.

9. Dette antoges ved dommen i U 1971.904 VLD, hvor man i øvrigt sammenblander begreberne fremleje og afståelsesret. Udnyttelse af fremlejeret i den situation, som forelå i dommen, måtte være tilladt, idet lejerens jo ved fremleje fortsat hæfter fuldt ud for opfyldelse af samtlige forpligtelser i forhold til udlejerens. Af denne grund må det være uden betydning, om den person, der fremlejes til, er en fysisk person eller en juridisk person, eventuelt med begrænset ansvar.

10. Er det lejede derimod et blandet lejemål, jfr. foran i kap. 3 afsnit III F 4, vil lovligheden være afhængig af, at vederlaget ikke overstiger værdien af det overdragede. Betaling af vederlag til udlejerens, *ud over* hvad adgangen til afståelse af de til forretningen nødvendige lokaler (med tilhørende beboelse) med rimelighed kan betinge, vil for blandede lejemåls vedkommende kunne være i strid med bestemmelsen i LL § 6 stk. 2.

D. Lovbestemte regler om succession på lejerside

I LL kap. XII findes under overskriften: »Brugsrettens overgang til andre« forskellige regler om succession på lejerside. §§ 69-72 angår fremleje, jfr. foran i afsnittene A 1 og B. På disse forhold er den nævnte overskrift dækkende, idet der ved fremleje netop er tale om, at *kun selve brugsretten overgår* til en anden end lejeren.

I de øvrige tilfælde, som omtales i kapitlet (§§ 73-78), er der derimod tale om, at der *i det hele indtræder* en ny lejer i forholdet, medens den tidligere lejer *helt udtræder* af forholdet – altså *fuldstændig succession på lejerside*. Disse regler om lovhemlet succession svarer derfor i denne henseende til de omtalte regler om aftalt afståelsesret, jfr. foran i afsnittene A 2 og C. For nogle af reglernes vedkommende er der dog forskel i forhold til afståelsesretten. Som det vil ses er bytteretten ifølge §§ 73 og 74 samt retten i henhold til § 75 stk. 3 beskrevet som en ret til at »overtage« lejligheden (respektive lejeforholdet), medens de øvrige regler anvender vendingen: ret til at »fortsætte« lejeforholdet.

Reglerne i LL kap. XII skal ikke gennemgås i detaljer her – kun selve successionsrettens karakter.¹¹ Retten til at *fortsætte* et lejeforhold svarer ganske til begrebet *afståelsesret*. Den ny lejer indtræder uden videre i lejeforholdet, når de betingelser, der er fastsat i reglerne, er opfyldt. På samme måde udtræder den tidligere lejer fuldstændigt af lejeforholdet.¹² Af særdeles praktisk betydning for de lejeforhold, der er omfattet af bestemmelserne om fortsættelse, er, at udlejeren ikke kan kræve flytteopgør eller (forhøjet) depositum eller lignende i anledning af fortsættelsen.

Retten til *overtagelse* er derimod i princippet en *ny aftale om udlejning*. Udlejeren kan imidlertid ikke stille en hvilken som helst betingelse for at indgå lejeaftalen. I så fald ville den »overtagende« lejers ret i realiteten kun svare til en forlejeret, jfr. nfr. i afsnit F, hvilket givetvis ikke har været hensigten med reglerne. Sagt i korthed skal – og kan – genudlejningen som udgangspunkt ske på LL's (og BRL's) vilkår.¹³ Særlige rettigheder, som tilkom den tidligere le-

11. Om LL § 77, jfr. ægteskabslovens § 55, se *Strange Beck i Jørgen Graversen* (red.): *Familieret* (2. udg. 1988) s. 295 ff med henvisninger.

12. Det vil dog formentlig i almindelighed være en betingelse for den tidligere lejers frigørelse for lejeforholdets forpligtelser over for udlejeren, at denne har fået meddelelse om lejskiftet (eller uden formelig meddelelse fået kundskab om lejskiftet). Se herom U 1975.230 HD samt *Strange Beck* a.st. (foran note 11) s. 297 ff. Jfr. tillige ØLD af 9. november 1976 (II 114/1976), refereret i GD 1976:2.

13. Såfremt øvrige beboelseslejere i ejendommen efter en samlet bedømmelse er gunstigere stillet, end hvad der følger af lejelovgivningens vilkår – hvilket vil være et absolut særtilfælde – vil genudlejning af et reguleret lejemål på lejelovgivningens vilkår dog være stridende mod reglen i BRL § 5 stk. 4, jfr. herom foran i kapitel 3 afsnit XIII C ved note 107.

jer (f.eks. en aftale om nedsat leje), kan den ny lejer således ikke kræve sig tillagt. Derimod kan udlejer i den ny aftale formentlig kræve opretholdelse af tidligere lejevilkår, som er gunstige set fra hans side (og – normalt – tilsvarende ugunstige set med den ny lejers øjne).

E. Forlejeret

En *forlejeret* svarer i princippet ganske til en forkøbsret. Den berettigede har krav på at indgå aftale på tilsvarende vilkår, som den forpligtede har indgået aftale med tredjemand om. En forlejeret kan være tillagt en person, med hvem udlejer i forvejen ikke har nogen lejeaftale. Den kan også være tillagt en lejer dels med henblik på udvidelse af et bestående lejemål, dels med sigte på indgåelse af et nyt lejemål til erstatning for det tidligere.

Der findes ingen lovbestemmelser om forlejeret. En sådan kan derfor *kun* være tillagt en person *ved aftale*, der herefter må fortolkes efter aftalerettens almindelige fortolkningsprincipper. Vejledning i denne henseende vil kunne findes i retspraksis vedrørende forkøbsrettigheder.¹⁴ Ligesom ved udfærdigelse af forkøbsrettigheder, bør aftaler om forlejeret udformes så fyldestgørende som muligt. Det bør således nøje præciseres, under hvilke betingelser forlejeretten kommer til eksistens, om den kan udnyttes en eller flere gange, hvilke lokaler, forlejeretten nærmere omfatter, samt hvilken frist den berettigede skal have, inden han tager stilling til, om han ønsker at udnytte forlejeretten.¹⁵ Forlejeretten sikres over for ejerens omsætningserhververe i god tro og mod retsforfølgning ved tinglysning (på god prioritet) efter de regler, der omtales straks nfr. i næste afsnit.

II. Kort om succession på udlejerside

A. Indledning. Almindeligt. Undtagelse fra de almindelige regler om skyldnerskifte. Princippet om automatisk overgang af udlejerpligter

Lejeforholdet er et gensidigt bebyrdende retsforhold, hvor begge parter er såvel skyldnere som fordringshavere. Udlejer er skyldner bl.a. i den forstand, at han løbende skal holde det lejede i brugbar, vedligeholdet stand, således som det fremgår af LL's vedligeholdelsesregler og lejekontraktens eventuelle bestemmelser herom, jfr. LL §§ 19 og 20 smh.m. mangelsreglerne i § 9 og §§ 11-13.

14. Jfr. *Illum/Carstensen*: Dansk Tingsret, 3. udg. (1976) s. 315 ff.

15. I U 1966.760 VLD ses et eksempel på, at udlejer blev ansvarlig over for lejeren for krænkelse af en indrømmet forlejeret.

I almindelighed kan en skyldner ikke sætte en anden skyldner i sit sted uden fordringshaverens samtykke. En af undtagelserne fra dette almindelige princip gælder for overgang af *ejendomsbyrder*, hvortil lejeaftalen og andre brugsrettigheder vedrørende fast ejendom jo henregnes.¹⁶ Ved *ejerskifte* (succession med hensyn til adkomsten til fast ejendom) *overgår* ejendomsbyrder nemlig for det første *automatisk* – dvs. uden særlig aftale mellem ejerskiftets parter – *fra ejer til ejer*. (Det er altså unødvendigt med en aftale om »gælds-overtagelse«). For det andet kan som omtalt *skyldnerskifte* finde sted i disse tilfælde *uden den berettigedes samtykke*.

Modstykket til at den berettigede i henhold til en ejendomsbyrde, herunder en lejer af fast ejendom, må tåle, at der indtræder en ny medkontrahent (ejer, udlejer) i lejeforholdet, er, at *alle udlejerpligterne i princippet går over fra ejer til ejer*. Den ny ejer hæfter således som udgangspunkt for opfyldelse af alle udlejerpligterne over for lejereren. Ligesom ved en lejers afståelse, jfr. foran i afsnit I C, vil der i verserende boligretssager (og huslejenævnsager) som udgangspunkt finde tvungen processuel succession sted mellem den tidligere og den senere ejer af ejendommen.

Når det netop foran er nævnt, at reglen gælder »i princippet« og »som udgangspunkt« ligger heri, *at reglen brydes af de almindelige eksstinktionsregler i TL*, især dennes § 1 (som dog igen begrænses af TL § 3, jfr. nfr.). Kun i kraft af en eksstinktion får en erhverver i almindelighed (ved aftale eller ved retsforfølgning) større ret end hjemmelsmanden (overdrageren). Det samme gælder ved overdragelse af fast ejendom. For at en utinglyst lejeret over fast ejendom kan bortfalde ved eksstinktion kræves således for det første altid, at den ny ejers ret er tinglyst, jfr. TL § 1 stk. 2. Er den ny ejer en aftaleerhverver, skal denne for det andet være i god tro på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning, jfr. ligeledes TL § 1 stk. 2 smh.m. § 5.

B. Særlige undtagelser fra de almindelige eksstinktionsregler

1. Hovedprincippet i LL § 7 stk. 1, 1. punktum

Foran i kap. 1 ved note 6 er omtalt reglen i TL § 3, som gælder for alle brugsrettigheder, herunder lejerettigheder. For lejerettigheder er imidlertid givet en mere omfattende bestemmelse i LL § 7 stk. 1, 1. punktum. Ifølge denne regel er lejeres rettigheder efter reglerne »i denne lov« gyldige mod enhver uden tinglysning.

Reglen indebærer primært,¹⁷ at *alle de rettigheder, som en lejer har ude-*

16. Jfr. foran i kap. 2 afsnit II. – Ved succession på lejerside gælder derimod det almindelige princip om, at skyldnerskifte kun kan ske med medkontrahentens (udlejerens) samtykke, jfr. foran i afsnit I A 2.

17. Jfr. tillige nfr. i afsnit 5 om videregående beskyttelse for lejerens krav.

lukkende i kraft af reglerne i LL,¹⁸ ikke er udsat for eksstinktion efter TL § 1. Rettigheder, som derimod ikke følger af LL's regler, men *som støttes på aftale*, vil derimod være *udsat for eksstinktion* efter TL § 1 (dog med den begrænsning, der følger dels af TL § 3, især stk. 1¹⁹, dels af LL § 7 stk. 1, 2. punktum, jfr. nfr. i afsnit 2). – Denne sammenhæng fremgår bl.a. af LL § 7 stk. 2, 1. punktum, hvorefter en lejer, der ved aftale har erhvervet *videregående rettigheder* (end dem, der støttes på LL), kan kræve aftalen tinglyst. Hermed sigtes netop til det almindelige tinglysningskrav i TL § 1.

De nævnte »videregående rettigheder« kaldes ofte for *lejerens særrettigheder*. Som blotte eksempler nævnes i LL § 7 stk. 2, 1. punktum aftalt uopsigelighed, afståelsesret samt ret til at få godtgørelse efter LL § 63 ved fraflytning. Endvidere kunne nævnes andre aftaler om godtgørelse og ikke mindst en lejers aftalebestemte fremlejeret. – Det er således kun med hensyn til sådanne særrettigheder, lejereren kan kræve aftalen tinglyst. En lejeaftale, som i det hele er indgået på LL's vilkår – eller som dog ikke tillægger lejereren rettigheder ud over dem, som fremgår af LL²⁰ – kan ikke tinglyses, idet tinglysning heraf er åbenbart overflødig, jfr. TL § 15 stk. 2, 1. punktum.

2. Særreglen i LL § 7 stk. 1, 2. punktum

Ud over den foran i afsnit 1 omtalte almindelige regel er ifølge LL § 7 stk. 1, 2. punktum tillige lejerers krav på *tilbagebetaling* af aftalt *forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende* beskyttet mod enhver uden tinglysning, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Uden denne regel ville sådanne tilbagebetalingskrav være udsat for eksstinktion efter TL § 1.²¹ Kravene støttes nemlig på parternes *aftale* om lejerens erlæggelse af disse ydelser, idet det ikke fremgår af lejelovgivningen, at udlejereren har krav herpå – kun at aftaler herom i et vist omfang er gyldige.²²

3. Nærmere om omfanget af lejerens beskyttelse

Når LL § 7 stk. 1, 1. punktum beskytter lejerers rettigheder efter reglerne

18. Om rettigheder, der fremgår af BRL og ERL, se nfr. i afsnit 3.

19. Reglen i TL § 3 stk. 1 gælder således fuldt ud også for lejeforhold omfattet af LL (og BRL). I det omfang denne regel giver brugeren en beskyttelse, som ikke fremgår af LL (og BRL), gælder beskyttelsen også til fordel for en lejer, hvis lejeforhold er omfattet af LL. Det har nemlig ikke været meningen med LL § 7 at gøre indskrænkninger i de rettigheder, som fremgår af anden lovgivning (her TL § 3 stk. 1) – kun at give lejerne en yderligere beskyttelse. Foreligger der således eksempelvis en aftale mellem udlejereren og lejereren om nedsat leje, og denne aftale eksstingveres ifølge TL § 1 (jfr. foran i afsnit A i.f.), vil lejerens aftalebestemte ret til nedsat lejebetaling kunne påberåbes af denne i ½ år i medfør af TL § 3 stk. 1.

20. Jfr. foran note 18.

21. Dog har tidligere praksis i et vist omfang anvendt TL § 3 stk. 2 analogt på andre forhold end dem, der direkte er omtalt i bestemmelsen, jfr. bl.a. U 1956.562 ØLD.

22. Jfr. LL § 34 og BRL § 6.

»i denne lov«, gælder denne beskyttelse også de »*korrigerende*« og »*supplerende*« bestemmelser i BRL og ERL (som tillægger lejereren rettigheder).²³

Beskyttelsen gælder endvidere ikke blot de rettigheder, som direkte kan læses ud af disse loves bestemmelser, men også de krav, som har *umiddelbar sammenhæng med de nævnte rettigheder*. Når der således af forskellige lovbestemmelser blot fremgår begrænsninger i udlejerens ret til at kræve f.eks. et eller andet beløb af lejereren – uden at det tillige direkte fremgår, at lejereren kan kræve tilbagebetaling ved erlæggelse af større beløb – vil lejerens tilbagebetalingskrav være en umiddelbar følge af lovens regel, og kravet derfor beskyttet i henhold til det almindelige princip i LL § 7 stk. 1, 1. punktum. Opnår endvidere lejereren dom over udlejereren for tilbagebetalingsbeløbet, vil også renter og sagsomkostninger, der måtte være tillagt lejereren i den anledning, som *accessorier* til det beskyttede tilbagebetalingskrav nyde beskyttelse efter LL § 7 stk. 1, 1. punktum.

4. Forældelsesreglen i LL § 7 stk. 1, 3. punktum

Ifølge denne regel vil lejere, *hvis lejeforhold er ophørt*, kunne miste beskyttelsen efter såvel 1. som 2. punktum i § 7 stk. 1. Som følge af det tidligere sagte om forholdet mellem LL § 7 og TL § 1 gælder den nævnte forældelsesregel imidlertid *kun ved succession på ejerside og kun såfremt den ny ejer opfylder eksstinktionsbetingelserne i TL § 1*. Dette følger endvidere af sammenhængen mellem på den ene side 3. punktum og på den anden side 1. og 2. punktum (som 3. punktum henviser til). Endelig fremgår det af forældelsesreglens *formål og motiver*.²⁴ Forældelsesreglen gælder tilsvarende – og med de samme begrænsninger – for så vidt angår lejerens krav i henhold til BRL, jfr. dennes § 17 stk. 1, sidste punktum.²⁵

Lejeres krav, der er forældet efter reglen i 3. punktum, vil imidlertid kunne benyttes til *konneks modregning* over for krav, som udlejereren fremsætter mod lejereren. F.eks. kan det forekomme, at udlejereren fremsætter krav mod lejereren om betaling af et skyldigt beløb i henhold til et varmeregnskab, jfr. LL § 40 stk. 1.

Også i andre henseender må forældelsesreglen suppleres med almindeligt gældende forældelsesregler. F.eks. vil lejerens utilregnelige uvidenhed om sit tilgodehavende i henhold til et varmeregnskab, der er kommet frem til lejereren senere end et år efter tidspunktet for lejeforholdets ophør, jfr. foran, medføre, at forældelsesfristen først begynder at løbe fra tidspunktet for varmeregn-

23. Jfr. foran i kap. 3 afsnit XI B.

24. Jfr. FT 1983-84 (1. samling) tillæg B sp. 195 f. – Jfr. endvidere således Kjellerup boligrets dom af 7. april 1988 (862/1987).

25. Jfr. FT 1983-84 (1. samling) tillæg B sp. 189.

skabets fremkomst, jfr. § 3 i forældelsesloven af 1908. I overensstemmelse med almindelige forældelsesregler vil forældelsesfristens løb endvidere blive afbrudt ved udlejerens anerkendelse af lejerens krav, herunder et frivilligt forlig mellem parterne.²⁶ Også i denne henseende må man således supplere bestemmelsen i LL § 7 stk. 1 sidste punktum med almindelige forældelsesregler, jfr. § 2 i forældelsesloven af 1908.

5. »Gyldig mod enhver«

Foran i afsnit 1 er det sagt, at reglen i LL § 7 stk. 1, 1. punktum er en undtagelse fra eksstinktionsreglen i TL § 1. Udsagnet er korrekt, men ufuldstændigt. Der kræves den tilføjelse, at den beskyttelse LL § 7 stk. 1, 1. punktum – og i øvrigt også 2. punktum – giver lejereren, går videre end til at forhindre muligheden for eksstinktion fra efterfølgende aftaleerhvervelse og retsforfølgning (især tvangsauktion og konkurs). At lejerens særrettigheder i henhold til lejevlovgivningen (samt de omtalte tilbagebetalingskrav) er »gyldige mod enhver«, indebærer nemlig tillige, at rettighederne skal respekteres også af tidligere stiftede (og tinglyste) – »ældre« – *rettigheder af privatretlig karakter*.

Reglerne i LL § 7 stk. 1, 1. og 2. punktum giver således en regel om *lejerettighedernes prioritetsstilling*. Med udtrykket »gyldig mod enhver« sigtes der imod *ikke* til lejeaftalens *aftaleretlige gyldighed*. Rammes således lejeaftalen af en (aftaleretlig) ugyldighedsgrund, eller er den indgået med en person, der hverken var beføjet eller legitimeret til at indgå aftalen, har reglen i LL § 7 stk. 1, 1. punktum ikke til formål at reparere på sådanne og lignende forhold.

6. Kun beskyttelse for ejerens umiddelbare medkontrahent.

Særligt om fremleje

Som omtalt foran i afsnit 5 er den beskyttelse, som LL § 7 stk. 1, 1. og 2. punktum hjemler lejereren, udelukkende en prioritetsregel. Ejerens ældre og yngre rettighedshavere må således finde sig i, at *en person, som ejeren har indgået lejeaftale med*, går forud for dem i det omfang, lejereren støtter sit krav på lejevlovgivningen (samt med hensyn til tilbagebetalingskrav vedrørende forudbetalingskrav etc.).

Derimod er det klart, at de omtalte rettighedshavere ikke skal respektere rettigheder, som tilkommer en person (en fremlejetager), der har indgået aftale med en af ejerens medkontrahenter (lejereren). Ejereren selv skal jo kun respektere de rettigheder, som lejereren har over for ham, og ikke de krav, en fremlejetager måtte have mod lejereren, idet ejendommens ejer ikke står i kontraktforhold til fremlejetageren, jfr. foran i afsnittene I A 1 og B. Så meget mindre

26. Jfr. Gomard: Obligationsretten i en nøddeskal, 3. hæfte s. 377 ff.

Kapitel 4 III A

skal naturligvis de, der afleder deres ret fra ejeren (de nævnte rettighedshavere), respektere fremlejetageres ret mod lejeren. Forholdet kan kort udtrykkes således: den særlige beskyttelse, som LL § 7 stk. 1, 1. og 2. punktum giver lejere, gælder kun til fordel for de lejere, der umiddelbart står i kontraktsforhold med ejendommens ejer – eller endnu kortere: *LL § 7 gælder ikke til fordel for fremlejetagere.*

III. Kort om aftalefrihed, præceptivitet og ugyldighed

A. Indledning

Indtil ændringslovene i 1975 til LL og BRL²⁷ trådte i kraft, var der regulering i langt de fleste af landets kommuner. Groft sagt var det forinden ikrafttrædelsen af disse love således, at *alle vilkår i nye lejemål samt ændringer af vilkår* (til skade for lejeren) i bestående lejemål og ved genudlejning *skulle godkendes af huslejenævnet* (idet der bortses fra de lejeforhøjelser, som lovgivningen umiddelbart gav adgang til). Ud fra denne kendsgerning kunne man *ikke* tale om, at der var *aftalefrihed* mellem parterne, og det var af samme grund nærliggende at opfatte *reglerne i BRL som præceptive*, skønt de ikke selv gav udtryk herfor.

Ved de nævnte lovændringer ophørte huslejenævnenes funktion som godkendelses- eller approbationsmyndighed. Huslejenævn (og domstole) skulle kun træde i funktion, når parterne var uenige, og hvis en af parterne begærede det. Dette fremgår indirekte af de nye lovbestemmelser²⁸ og udtrykkeligt af forarbejderne hertil.²⁹ Af de samme lovforarbejder fremgår endvidere, »*at lejen, lejevilkår og lejeforhøjelser frit kan aftales mellem parterne*«. ³⁰ Også BRL 1975 § 10 – jfr. nu dens »efterfølger« BRL § 5 især stk. 1 og stk. 4 i begyndelsen – forudsætter klart, at der *som udgangspunkt er aftalefrihed* mellem lejeforholdets parter, jfr. nfr. i afsnit D. Aftalefrihedsprincippet brydes – naturligvis – for det første af *formuerettens almindelige ugyldighedsregler* (nfr. i afsnit B). For det andet er aftalefrihed begrænset af *lejelovgivningens præceptive regler* og af *andre særlige ugyldighedsregler i lejelovgivningen* (jfr. nfr. i afsnit C).

27. Henholdsvis lov 1975:82 (19/3) og lov 1985:81 (19/3).

28. Jfr. straks nfr. i teksten efter note 30 samt i afsnit D.

29. Jfr. FT 1974-75 (1. samling) tillæg A sp. 213 og 214 (boligministerens bemærkninger til lovforslaget til ændring af BRL). – Huslejenævnene er herefter blevet såkaldte »private tvisteanævn« på lige fod med f.eks. Forbrugerklagenævnet, jfr. *Bent Christensen*: Nævn og råd (1958) s. 57 f.

30. Motiverne a.st. sp. 214, afsnit 3, jfr. tilsvarende sp. 213, andet afsnit.

I huslejenævns- og domstolsafgørelser findes dog stadig reminiscenser fra tiden før 1975. Nogle af disse har klart ført til urigtige afgørelser, medens andre kun har været et led i afgørelsens begrundelse på en sådan måde, at det ikke nødvendigvis har medført urigtige afgørelser. Disse forhold omtales nærmere nfr. i afsnit D.

I det følgende skal gives en kortfattet fremstilling af de regler om ugyldighed, præceptivitet og aftalefrihed, som gælder for lejeforhold. Det skal pointeres, at fremstillingen langt fra tilsigter at være udtømmende, idet en fyldestgørende gennemgang af de ugyldighedsregler m.v., som gælder (også) for lejeforhold, kunne danne grundlaget for en selvstændig afhandling.

B. Aftalerettens almindelige ugyldighedsregler

Lejeaftalen er en formueretlig aftale. Derfor finder kontraktsrettens almindelige ugyldighedsregler anvendelse herpå, og der kan for så vidt henvises til den almindelige aftaleretlige ugyldighedslære. Her skal kun nævnes nogle enkelte særlige synspunkter for lejeforhold samt nogle eksempler.

Skrevne ugyldighedsregler findes primært i AFTL kap. III (§§ 28-36).³¹ Endvidere gælder – naturligvis – reglerne i myndighedslovens kap. 4, såfremt lejeren eller udlejeren er umyndig.³²

Af særlig interesse er den såkaldte generalklausul i AFTL § 36, der afløste specielle ugyldighedsregler i forskellige formueretlige love, bl.a. reglen i LL 1967 § 37. Denne bestemmelse, der blev ophævet ved lov 1975:250 (12/6), lød således:

»Er der i øvrigt i en lejeaftale fastsat noget, som skønnes at være ubilligt for en af parterne, kan bestemmelsen helt eller delvis tilsidesættes af boligretten. Der vil herved være at tage hensyn såvel til den byrde, som bestemmelsen pålægger den ene part, som til den interesse, den anden part har i at kræve bestemmelsen opretholdt.«

Dels fordi AFTL § 36 afløste særlige ugyldighedsregler for retsforhold, for hvilke lovgivningen havde fundet, at især den ene part havde særlig behov for beskyttelse, dels fordi det var hensigten med indførelsen af § 36 at højne den forretningsmæssige moral,³³ kan man slutte, at det har været lovgiverens

31. I U 1985.672 VLD blev en aftale om ophør af en lejeaftale tilsidesat i medfør af AFTL § 31.

32. Jfr. endvidere myndighedslovens § 48, hvorefter en umyndig ikke – end ikke med værgens samtykke – kan forpligtes ved kautions eller anden sikkerhedsstillelse for tredjemands gæld.

33. Jfr. FT 1974-75 (2. samling) tillæg A sp. 791 f. Jfr. specielt om forholdet til LL 1967 § 37 *Pal-le Bo Madsen: Aftalefunktioner* (1983) s. 99.

Kapitel 4 III C 1

hensigt at anvende § 36 i mindst samme omfang, som tilfældet var med LL 1967 § 37.³⁴ Der kan således i almindelighed være særlig anledning til at bringe AFTL § 36 i anvendelse inden for de områder, hvor man havde fundet, at der burde gælde specielle ugyldighedsregler. I forhold til de fleste andre kontraktsforhold kan der dog i lejeforhold efter omstændighederne være grund til ikke at anvende AFTL § 36, idet der i visse tilfælde vil kunne kompenseres for særligt – for lejerer – tyngende vilkår ved at nedsætte lejen i medfør af reglerne om såkaldt misforholdsleje, jfr. LL § 49 stk. 1 og ERL § 5 stk. 1. Ved afgørelsen af spørgsmålet om misforholdsleje skal der nemlig tages hensyn til betydningen af øvrige lejevilkår, jfr. nu udtrykkeligt ERL § 5 stk. 2 smh.m. § 3 stk. 3 i.f. («og vilkår»).

Også uskrevne ugyldighedsregler vil kunne finde anvendelse på lejeaftaler.³⁵

De fleste ugyldighedsregler vil være *præceptive* i den forstand, at den part, som nyder beskyttelse af reglen, ikke er bundet af et forhåndsafkald i så henseende, jfr. nfr. i afsnit C 1.

C. Præceptivitet i lejelovgivningen

1. Begrebet præceptivitet

Flere steder i formueretlige love gives der udtryk for, at bestemte lovregler *ikke kan fraviges ved aftale*. Man taler da om, at reglerne er *præceptive, ufravigelige eller tvingende*. Det er almindeligvis således, at præceptiviteten er ensidig i den forstand, at det kun er aftaler til skade for *den ene part*, der rammes af reglen. I lejeforhold beskytter de præceptive lovbemmelser som *regel kun lejerer*.

Følgende bestemmelser i LL fastslår, at en række bestemmelser i det pågældende kapitel er præceptive: § 8, § 18, § 24, § 31, ~~§ 33, § 46 stk. 5, § 53 stk. 1, § 57, § 68, § 79, § 92, § 96, § 99 a og § 105.~~

Reglen i LL § ~~46~~ stk. 1 må dog antages at indebære, at også udlejerer af beboelseslejemål kan fragå en aftale, der strider mod bestemmelserne i § 36 stk. 1 og stk. 2.

34. Jfr. U 1988.594 VLD, hvor en datters fortsættelse af forældrenes lejeaftale, jfr. LL § 75 stk. 2, blev tilsidesat i medfør af AFTL § 36 for så vidt angik pligten til betaling for istandsættelse af lejligheden ved fraflytningen ca. 1/2 år efter, at lejerer var indtrådt i lejeaftalen.

I U 1977.798 ØLD blev en uopsiglighedsklausul som hindring for lejeforhøjelse tilsidesat til udlejerens fordel, jfr. U 1985.714 HD. Jfr. *Stig Jørgensen* i *Juristen* 1985 s. 118 ff.

35. Jfr. U 1978.973 VLD om tilsidesættelse af et retsforlig om lejeforhøjelse »som følge af bri-stende forudsætninger«. Grundlaget for retsforliget var boligrettens tilkendegivelse af forståelsen af en bestemmelse i LL – en forståelse, som i mellemtiden var blevet underkendt af Højesteret i en tilsvarende sag.

De fleste præceptivitetsbestemmelser i LL er indsat som slutningsparagraf i det pågældende kapitel, jfr. dog § 46 stk. 1 og stk. 3.

Normalt benyttes vendingen, at de pågældende bestemmelser »ikke ved aftale (kan) fraviges til skade for lejereren«. Udtryksmåden er dog afvigende i § 79 og i § 96, hvilket imidlertid næppe indebærer nogen realitetsforskel.

Præceptivitetsbestemmelserne i LL vender sig som anført i almindelighed kun imod aftaler »til skade for« lejereren. Aftaler, der ubetinget stiller lejereren bedre end lovens regel, rammes naturligvis ikke. Det samme gælder i et vist omfang aftaler, hvor det ikke på forhånd – altså i aftalesituationen – kan siges, om den pågældende aftaleklausul, alt taget i betragtning, stiller lejereren dårligere end den præceptive bestemmelse. Hvis det således på forhånd stiller sig som uklart, om klausulen vil være til lejerens fordel eller til lejerens ugunst – alt afhængig af forholdenes udvikling – vil aftalen ikke være omfattet af præceptiviteten. Som et praktisk eksempel herpå for ikke-beboelseslejemål kan nævnes, at klausuler om lejeregulering efter pristal, omsætning eller pro-centsatser ikke (nødvendigvis³⁶) antages at stride mod ERL § 9 (tidligere LL § 53 stk. 1, 1. punktum). Jfr. *Lejeret* 2 kap. 2 afsnit IX C.

De aftaler, som de præceptive bestemmelser vender sig imod, vil som regel være *forhåndsftaler*, d.v.s. aftaler indgået med henblik på en fremtidig situation, medens de præceptive bestemmelser i almindelighed ikke omfatter aftaler, der indgås mellem parterne, når det forhold, som lovbestemmelsen beskriver, er blevet aktuelt. Lejereren kan således give afkald på den lovmæssige uopsigelighed, efter at opsigelse fra udlejerens side har fundet sted, jfr. LL § 92 stk. 1 modsætningsvis.³⁷ På tilsvarende måde kan en lejer eksempelvis give afkald på at fortsætte eller overtage et lejeforhold, når den begivenhed, som fremgår af LL §§ 75-78 (den tidligere lejers død, ægteskabsophør m.v.), er indtrådt. Af samme grund vil en ejendoms lejere formentlig heller ikke senere kunne anfægte en aftale, ifølge hvilken de beløb, som på et givet tidspunkt allerede henstod på konto for indvendig vedligeholdelse, er blevet anvendt til et andet formål (f.eks. etablering af legeplads eller gårdhave), jfr. LL

36. Medmindre klausulen har et sådant nærmere indhold, at den under alle omstændigheder – alt taget i betragtning – vil være til ugunst for lejereren i forhold til lovens regler. – Jfr. *H. Krag Jespersen* Karnovs Lovsamling 1988 bd. 7 s. 6372 note 38 ad ERL § 9.

Jfr. indgåelse om spørgsmålet *Halfdan Krag Jespersen: Lejeret* 1 kapitel 2 afsnit IX.

Om spørgsmålet kan tillige henvises til ØLD af 21. februar 1984 (II 298/1983) refereret i GD 1984:8, hvor retten fandt, at en voldgiftsbestemmelse i en lejeaftale var en fravigelse af LL's regler til skade for lejereren, jfr. LL § 53 stk. 1 (dengang 1. punktum) smh.m. § 48.

37. Afkaldet vil derimod kunne tilsidesættes efter almindelige ugyldighedsregler, jfr. foran i afsnit B note 31 om U 1985. 672 VLD. – Jfr. endvidere om BRL § 7 stk. 3 nfr. i afsnit 3.

Kapitel 4 III C 2

§ 24. Da beløbene i det givne eksempel yderligere er kommet lejerne til gode, kan det i øvrigt anføres, at aftalen ikke har været til skade for lejerne, jfr. foran ved note 36.

Af de netop foran omtalte grunde indebærer eksistensen af præceptive lovbestemmelser ikke, at domstolene (eller huslejenævnene) af egen drift (ex officio) skal påse deres overholdelse. Præceptive lovbestemmelser indebærer ikke, at den beskyttede part ikke kan disponere over – give afkald på – de rettigheder, som følger af de præceptive regler. Der er således *ikke* tale om såkaldte *indispositive rettigheder*, men retsforholdet er omfattet af det almindelige dispositionsprincip.³⁸

Præceptive lovbestemmelser er *ugyldighedsregler af en særlig karakter*. Sådanne bestemmelser fastslår for det første, at *enhver aftale* om det forhold, der beskrives i lovbestemmelsen, og som ikke er i overensstemmelse med den, *er ugyldig*. Foruden at fastslå at den »afvigende« aftale er ugyldig, er præceptive lovbestemmelser for det andet karakteriseret derved, at de umiddelbart fastslår, *hvad der skal gælde i stedet* for den ugyldige aftaleklausul. Ser man bort fra tilfælde, hvor hele aftalen rammes af ugyldighed, nøjes øvrige ugyldighedsregler (end præceptive lovbestemmelser) med at »fjerne« det ugyldige vilkår. Om domstolene i givet fald kan indsætte et andet vilkår i stedet for, er en helt anden sag.

2. Præceptivitet i kraft af fortolkning – LL's regler

Foran i afsnit 1, jfr. småtrykket, er omtalt bestemmelser i LL, som fastsætter, at en lang række af de øvrige bestemmelser i loven er præceptive i den forstand, at lederen kan anfægte aftaleklausuler og andre former for forhåndsafkald, der giver lederen en dårligere retsstilling, end hvad der følger af de pågældende bestemmelser. Præceptivitet kan imidlertid endvidere *følge af regleres eget indhold*. Foran i kapitel 3 afsnit I i.f. er det således omtalt, at reglerne i LL kap. I og ERL kap. 1 om reglernes anvendelsesområde er præceptive, selv om dette ikke direkte fremgår af disse kapitler.

Endvidere er LL § 53 stk. 2 ikke gjort præceptiv i kraft af en særlig præceptivitetsbestemmelse, idet § 53 stk. 1 kun henviser til §§ 47-52. Alligevel følger det klart af selve indholdet af § 53 stk. 2, 1. punktum, at bestemmelsen er præceptiv, idet det udtales, at der *ikke kan træffes aftale om*, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. Det vil være meningsløst at tilføje: »medmindre andet er aftalt«.

38. Jfr. *Gomard: Civilprocessen* (2. udg. 1984) s. 30 og s. 307 ff.

Alle bestemmelserne i LL kap. VIII (§§ 47-53) gælder *nu kun* lejefastsættelsen i *beboelseslejemål*, idet lejefastsættelsesreglerne for øvrige lejeforhold er afløst i så henseende af bestemmelserne i ERL §§ 3-9. Jfr. *Lejeret* 2 kap. 3.

LL §§ 47 og 48 gælder endvidere *kun for uregulerede beboelseslejemål*, idet de for regulerede lejemåls vedkommende er »afløst« af reglerne i BRL §§ 7-15, jfr. foran i kapitel 3 afsnit XI B og afsnit XIII A og B.

LL kap. X om *forbedringer* m.v. indeholder ingen udtrykkelig præceptivitetsbestemmelse. De fleste af kapitlets bestemmelser må derfor være fravigelige, selv om dette resultat i nogle henseender umiddelbart kan give anledning til undren.³⁹ Nogle undtagelser synes man dog i hvert fald at måtte gøre. Når § 59 stk. 1, 2. punktum udtaler, at lejeforhøjelsen tidligst kan få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført, er dette udsagn så absolut, at det forekommer nærliggende at anse reglen for ufravigelig. For så vidt angår varslingsreglen i § 59 stk. 2 synes det oplagt, at den må være præceptiv, idet bestemmelsens sidste punktum statuerer ugyldighedsvirkning, såfremt kravet om lejeforhøjelse ikke indeholder formkravene i 1. punktum. Da reglen i § 59 stk. 3, 2. punktum om udlejerens indbringelsespligt umiddelbart knytter sig til varslingssituationen, vil dette forhold i forbindelse med reale grunde tilsige, at der ikke kan ske fravigelse af bestemmelsens 6 ugers-regel. Af samme grunde bør det ikke med bindende virkning for lejerer kunne aftales, at det i tilfælde af fremtidige forbedringer af ejendommen og det lejede skal være lejerer – og ikke udlejerer – der skal indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens berettigelse for boligretten, således at lejerer i modsat fald skal være bundet af forhøjelsen.

Af de samme grunde, som anføres nfr. i afsnit 3 ved note 43 vedrørende BRL kap. III A, må det være klart, at det ikke med retsvirkning for nuværende og kommende lejere kan aftales, at der ikke skal ske afsætning m.v. på den såkaldte *forbedringskonto* i henhold til LL kap. X A (§§ 63 a-63 h).

Reglerne i LL § 80 stk. 1 og stk. 2 er heller ikke udtrykkeligt gjort præceptive. Begge regler har imidlertid primært til formål at forhindre omgåelse fra udlejerens side af det almindeligt gældende uopsigelighedsprincip – et princip, som er beskyttet af præceptivitetsreglen i LL § 92 stk. 1. Vedrørende § 80 stk. 2 kan problemet anskueliggøres ved, at man tænker sig en tidsbestemt

39. Er reglerne fravigelige, skal følgende forhold kunne aftales i en lejekontrakt: varsel om leje-forhøjelse kan gennemføres med kortere varsel end 3 måneder, jfr. § 59 stk. 1, 1. punktum; ved gårdrydning efter § 60 kan udlejerer kræve en lejeforhøjelse på mere end 10% af udgiften; ved tilslutning til et kollektivt varmemforsyningsanlæg, jfr. § 61, kan udlejerer kræve godtgørelse af udgiften over mindre end 10 år; ved installation af varmeanlæg i ejendommen, jfr. § 62, kan lejerer aldrig kræve anvist erstatningsrum.

lejeaftale, som indeholder en klausul om, at selv om lejerens med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, skal lejerens desuagtet fraflytte det lejede på udlejerens opfordring.

For så vidt angår § 80 stk. 3 kan man anvende en tilsvarende model til illustration af påstanden om bestemmelsens præceptivitet. Svaret på spørgsmålet om gyldigheden af følgende klausul i en tidsbestemt lejeaftale synes nemlig aldeles oplagt: »Uanset at nærværende tidsbegrænsning ikke er begrundet i udlejerens forhold, er parterne enige om, at tidsbegrænsningen ikke skal kunne tilsidesættes af boligretten«. – Begrundelsen for reglens præceptivitet kan endvidere søges i det forhold, at reglen er formuleret som en ugyldighedsregel, og at den beskyttede part derfor ikke på forhånd kan give bindende afkald på at påberåbe sig den, jfr. foran i afsnit B i.f.

3. Præceptivitet i kraft af fortolkning – Reglerne i BRL

Der er ingen bestemmelser i BRL, der udtrykkeligt fastslår reglens præceptivitet. Af de samme grunde, som er nævnt vedrørende LL's og ERL's »anvendelsesregler«,⁴⁰ må reglerne i BRL kap. I (§§ 1-3) og §§ 4 og 4 a være præceptive, idet alle disse regler angiver anvendelsesområdet for stort set resten af denne lovs bestemmelser, og idet i hvert fald en betydelig del af disse er præceptive, jfr. straks nfr.

BRL § 5 stk. 1 fastsætter en øvre grænse for *aftalt leje*. Ganske vist udtaler bestemmelsen, at lejen ikke må »fastsættes« til et beløb, der overstiger det lejedes værdi,⁴¹ men udlejerens kan ikke ensidigt fastsætte lejen (bortset fra de nfr. omtalte varslingsregler, for hvilke der gælder en tilsvarende maksimalleje-bestemmelse i BRL § 7 stk. 2). Bestemmelsen i § 5 stk. 1 skal derfor forstås på samme måde som § 5 stk. 4, der efter sit eget indhold klart vender sig imod resultatet af en indgået aftale, jfr. ordene »kan der ikke aftales«.

Selv om BRL § 6 taler om, at forudbetaling m.v. »ikke kan kræves« ud over et nærmere angivet omfang, vender også denne bestemmelse sig imod indgåede *aftaler* om forudbetaling m.v. (i det omfang, det samlede beløb overstiger, hvad der svarer til 6 måneders leje på aftaleindgåelsestidspunktet, jfr. LL § 34). Uden hjemmel i aftalen kan udlejerens nemlig overhovedet ikke kræve forudbetaling m.v. af den karakter, som er nævnt i BRL § 6.

40. Jfr. foran i afsnit 2 i begyndelsen med henvisning til kapitel 3 afsnit I i.f.

41. Reglen er i praksis fortolket som *væsentlig* overstiger det lejedes værdi, jfr. foran i kapitel 3 afsnit XIII C note 105.

Alle de netop omtalte bestemmelser i BRL – § 5 stk. 1, § 5 stk. 4, § 6 og § 7 stk. 2 – må opfattes som særlige ugyldighedsregler og må derfor som sådanne være præceptive, jfr. foran i afsnit B i.f.

Som omtalt foran i kapitel 3 afsnit XI B finder BRL §§ 7-15 om *udlejerens adgang til ensidigt at varsle lejeforhøjelser* anvendelse i regulerede lejeforhold i stedet for reglerne i LL §§ 47 og 48. Disse regler er præceptive, jfr. LL § 53 stk. 1 og stk. 2, 1. punktum, og allerede af denne grund må også reglerne i BRL §§ 7-15 være præceptive. Resultatet kan tillige siges at følge af, at reglerne i BRL §§ 7-15 er særlige beskyttelsesregler til lejerens fordel i forhold til LL §§ 47 og 48. – Det kan herefter fastslås, at den eneste gyldige måde for en udlejer at kræve »almindelige« lejeforhøjelser i regulerede lejemål *i kraft af en varslings*, er reglerne om omkostningsbestemt leje.⁴²

Ifølge bestemmelsen i BRL § 7 stk. 3 har lejeforhøjelse i henhold til reglerne om omkostningsbestemt leje virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse, »medmindre parterne træffer anden aftale«. Reglen skal næppe forstås således, at det på forhånd kan aftales, f.eks. i lejekontrakten, at udlejerens skal kunne varsle lejeforhøjelser med kortere varsel, eksempelvis på en måned. Et sådant resultat ville ikke stemme godt overens med, at de tilsvarende regler i LL § 48 stk. 1 og ERL § 4 stk. 1 er ufravigelige, jfr. henholdsvis § 53 stk. 1 og § 9. BRL § 7 stk. 3 må derfor forstås i overensstemmelse med det foran i afsnit C 1 sagte, således at bestemmelsen hjemler adgang til – når udlejerens *har* fremsat krav om lejeforhøjelse – at der indgås aftale om, at lejeforhøjelsen skal træde i kraft på et tidligere eller senere tidspunkt. For resultatet taler endvidere ordlyden af § 7 stk. 3, der taler om, at parterne »træffer« (altså ikke *har* truffet) anden aftale.

I det omfang BRL § 17 giver lejerens rettigheder, må reglerne heri også være præceptive. Dette kan begrundes dels med, at reglerne umiddelbart knytter sig til de tidligere omtalte, præceptive regler, dels med BRL's karakter af særlig beskyttelseslov til fordel for lejerne.

Det særlige lejerbeskyttelseshensyn, der ligger bag reglerne i de følgende 4 kapitler⁴³ tilsiger ligeledes, at reglerne i det hele antages at være ufravigelige. For de reglers vedkommende, som har relation til hensættelse af vedligeholdelsesbeløb i Grundejernes Investeringsfond (den bundne vedligeholdelse-

42. Der er således bortset fra lejeforhøjelser, som følge af øgede skatter og afgifter, jfr. LL §§ 50-52, særlige lejeforhøjelser som følge af stigning i afsætningsbeløb på de forskellige lejekonti, jfr. BRL § 13 a, og forbedringsforhøjelser, jfr. BRL § 27.

43. Kap. III om vedligeholdelse og opretning, kap. III A om vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, kap. IV om forbedringer og kap. V om huslejustilregulering for enkeltværelser.

Kapitel 4 III D 1

seskonto) – herunder reglerne om den fri vedligeholdelseskonto (§ 18-kontoen), som har umiddelbar sammenhæng med den bundne konto – kan det tillige anføres, at reglerne har antaget en delvis offentligretlig karakter. En del af de øvrige bestemmelser i de nævnte kapitler er endvidere regler om huslejenævnets kompetence, hvorfor de – ligesom hele kap. VI om huslejenævn – må anses for at være ufravigelige.

Kun i en enkelt retning synes præceptivitetsspørgsmålet i de nævnte kapitler at give anledning til tvivl. Om *beregning* af varslede forbedringsforhøjelser henviser BRL § 27 stk. 1 til LL § 58, der som omtalt foran i afsnit 2 er fravigelig. Problemet er da, om der heraf kan drages den formelle slutning, at reglerne om beregning af varslede forbedringsforhøjelser for regulerede lejemål da også er fravigelige (i samme omfang som de uregulerede lejemål). Svaret er formentlig, at også her slår formålet med BRL's regler, nemlig den særlige lejerbeskyttelse, igennem.

Bestemmelserne i BRL kap. VII om benyttelse af boliger ligger – i kraft af deres status som udelukkende offentligretlige regler – helt uden for påvirkning af parternes aftale.⁴⁴

Bortset fra BRL § 60 om såkaldt tvangsvedligeholdelse og tvangsforbedring, der knytter sig umiddelbart til vedligeholdelses- og forbedringsreglerne i BRL kap. III og IV, omhandler BRL kap. VIII udelukkende organisations- og administrationsbestemmelser for Grundejernes Investeringsfond. Alle reglerne i dette kapitel er derfor upåvirkelige af aftaler mellem lejeforholdets parter.

D. Nærmere om aftalefrihed inden for BRL

1. Problemet set i lyset af reglerne i BRL, forarbejderne hertil og almindelige aftaleretlige regler

Som det fremgår foran i afsnit C 3 må BRL's regler i det store og hele alle anses for at være præceptive. I forlængelse af, hvad der er anført foran i afsnit A om aftalefrihed som det grundlæggende princip også for regulerede lejemåls vedkommende, rejser sig da naturligt det spørgsmål, hvad der egentlig er tilbage af denne aftalefrihed for de regulerede lejemål, som BRL giver et betydeligt antal regler for. Svaret er, at aftalefrihedsprincippet gælder for alle de forhold eller vilkår, *som BRL enten slet ikke giver regler for* eller hvorom BRL's regler *forudsætter, at der kan forekomme aftaler*.⁴⁵ Den omstændighed, at BRL i

44. Jfr. foran i kapitel 3 afsnit I note 6 og afsnit XIII A note 98.

45. Idet det her og i det følgende forudsættes, at der hverken er grundlag for at anvende aftalerettens almindelige ugyldighedsregler eller præceptive bestemmelser eller ugyldighedsregler i LL og BRL.

meget vidt omfang giver præceptive regler, kan naturligvis ikke retfærdiggøre den almindelige slutning, at så er alle særlige aftaler ugyldige for regulerede lejemåls vedkommende. Den omstændighed at omkostningsbestemt leje er *den altdominerende, praktiske hovedregel* for så vidt angår lejefastsættelse i regulerede lejemål, må ikke forlede til den antagelse, at det er den eneste gældende regel herom.

Hvad angår *lejens størrelse* – idet der foreløbig bortses fra betydningen i så henseende af udførte forbedringer – giver bestemmelserne i BRL §§ 7-14 kun regler om beregningen og varslingen af *lejeforhøjelser*, som finder sted i *kraft af udlejerens ensidige disposition*, altså uden samtykke fra eller aftale med lejeren (ofte mod dennes protest). Det er dette forhold, som med et kort udtryk kaldes *lejeforhøjelse i kraft af v a r s l i n g*, jfr. foran i kapitel 3 afsnit XIII C.

Af helt forskellig karakter i forhold hertil er *a f t a l e* mellem lejeforholdets parter dels om den leje, der skal gælde ved lejeforholdets begyndelse (»begyndelseslejen«), dels om lejeforhøjelser under lejeforholdets forløb (aftalte lejeforhøjelser). Sådanne aftaler er – ligesom alle andre aftaler – udtryk for og resultatet af et *gensidighedsmoment*. Ser man i første omgang bort fra, at dommen i U 1987.192 VLD – i øvrigt med tvivlsom føje⁴⁶ – under henvisning til lovforarbejderne bortfortolkede ordene »ved lejeaftalens indgåelse« i BRL § 5 nu stk. 4, således at reglen også skal gælde for aftaler under lejeforholdets forløb,⁴⁷ giver BRL kun regler om visse begrænsninger dels vedrørende størrelsen af begyndelseslejen, dels vedrørende øvrige vilkår i forbindelse med *lejeaftalens indgåelse*, nemlig som anført § 5 stk. 1 og stk. 4.

Disse regler forudsætter klart, at *aftaler* om leje og øvrige vilkår, hvorved begyndelseslejen ikke væsentligt⁴⁸ overstiger det lejedes værdi, eller som heller ikke er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for øvrige lejere i ejendommen, *fuldt ud er »lovlige«*. Hvis det nemlig var rigtigt, som det af og til er antaget i retspraksis, jfr. nfr. i afsnit 2, at der for regulerede lejeforholds vedkommende ikke kan aftales en begyndelsesleje, der overstiger det beløb, som reglerne om omkostningsbestemt leje fører til, ville BRL § 5 stk. 1 være ikke blot meningsløs, men tillige stærkt vildledende. Hvad angår BRL § 5 stk. 4 fører denne bestemmelse (bl.a.) til, at såfremt der i den pågældende ejendom ikke er andre lejere (f.eks. ved udlejning af et parcelhus eller en ejerlejlighed), kan der med hensyn til øvrige vilkår end lejens størrelse aftales hvad-

46. Jfr. næstfølgende note.

47. I det omfang man lægger dommen til grund, må det samme antages vedrørende BRL § 5 stk.

1. – Dommen, der er kort omtalt foran i kapitel 3 afsnit XIII C i note 107, skal i øvrigt ikke kommenteres nærmere i denne forbindelse.

48. Jfr. foran i afsnit C III note 41.

somhelst. Der gælder naturligvis stadig den begrænsning, at vilkårene ikke må stride mod aftalerettens almindelige ugyldighedsregler, LL's præceptive bestemmelser og dennes ugyldighedsregler samt de øvrige regler i BRL. Disse sidstnævnte tager – på trods af deres mængde – kun i begrænset omfang stilling til almindelige aftalevilkår, bortset fra § 5 stk. 1 om lejens størrelse, der er omtalt foran samt § 5 stk. 4.

Ifølge LL § 53 stk. 2, 2. punktum kan der »i lejeperioden« *aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter*. – Indledningsvis bemærkes, at vendingen »i lejeperioden« ikke sigter til tidsbestemte lejemål og heller ikke specielt til aftaler under lejemåls beståen. Tværtimod fremgår det af lovens motiver, at bestemmelsen er indført bl.a. for at afskære tvivl om det lovlige i at indgå sådanne ordninger, hvor lejen i dyrt nybyggeri i starten er lav, jfr. FT 1978-79 tillæg A sp. 2456 samt nfr. i afsnit 2 c. Med vendingen har formentlig været sigtet til, at den omhandlede form for lejefastsættelse – sædvanligvis benævnt som »trappeleje« – naturligvis må begrænses til en periode, idet der ellers ikke kan være tale om forhøjelser »til bestemte tidspunkter«. – Det er imidlertid ikke dette særlige spørgsmål, som skal drøftes nærmere i denne forbindelse. Af betydning for de her drøftede problemer er imidlertid, at reglen om trappeleje i LL § 53 stk. 2, 2. punktum omhandler *aftalte* lejeforhøjelser. Gennemførelsen af aftaler om trappeleje kræver således ikke formelig varslings fra udlejerens side, efterhånden som tidspunkterne for de enkelte, aftalte lejestigninger indtræder. Tilfældet er ikke omfattet af de regler, som findes i BRL §§ 7-14 om beregning og gennemførelse af varslede lejeforhøjelser. Der er heller ikke i øvrigt i BRL bestemmelser, som umiddelbart forhindrer aftaler om trappeleje – kun må lejen naturligvis ikke overstige et sådant beløb, at den kommer i strid med reglerne i BRL § 5 stk. 1 og stk. 4.⁴⁹

Konklusionen for så vidt angår aftaler om trappeleje bliver herefter, at reglen i LL § 53 stk. 2 fuldt ud gælder også for regulerede lejemåls vedkomme, idet dog blot henvisningen i slutningen af 1. punktum til §§ 47 og 48 erstattes af bestemmelserne i BRL §§ 7-15.

Hvad der er anført foran om aftale om lejens størrelse og øvrige vilkår ved lejeaftalens indgåelse, gælder i hvert fald i samme omfang for *a f t a l e r o m lejeforhøjelser under lejeforholdets forløb*.

49. Princippet om aftalefrihed udtales også i boligstyrelsens udtalelse af 11. november 1983 (1. kt. 3-290-83); af skrivelsen synes endvidere forudsætningsvis klart at fremgå, at gennemførelse af sådanne aftaler ikke kræver varslings ifølge BRL §§ 12 og 13. I så henseende står skrivelsen i direkte modsætning til en senere skrivelse fra boligstyrelsen nemlig dateret den 20. juni 1984 (1. kt. 3-7e-84). Jfr. om *retspraksis* nfr. i afsnit 2 c..

Lægger man resultatet i den foran ved note 47 omtalte dom i U 1987.192 VLD til grund – således at § 5 stk. 1 og stk. 4 også skal gælde for aftaler under leje-forholdets forløb – gælder der fuldt ud det samme for vilkår aftalt *ved lejeaf-talens indgåelse* som for ændring af lejevilkår aftalt *under lejeforholdets for-løb*. I så fald kan der henvises til, hvad der er sagt i det foregående.

Fastholder man derimod ordlyden af bestemmelserne i § 5 stk. 1 og stk. 4 (»ved lejeaftalens indgåelse«), findes der i BRL overhovedet ikke regler, der tager stilling til gyldigheden af *aftaler under lejeforholdets forløb* om lejens størrelse (aftalte lejeforhøjelser) eller om ændring af øvrige vilkår (igen bort-set fra de få regler i BRL i øvrigt, som kan siges at vedrøre aftalevilkår). I så fald vil aftaler under lejeforholdets forløb, der fører til en leje, som væsentligt overstiger det lejedes værdi, ikke kunne tilsidesættes efter BRL § 5 stk. 1 – et forhold, som LL § 49 imidlertid fuldt ud råder bod på.

Hvad der er anført foran om varsling i forbindelse med gennemførelse af aftaler om »trappeleje«, gælder på tilsvarende måde *aftalte lejeforhøjelser under lejeforholdets forløb*. Netop fordi der foreligger aftalemæssig overens-stemmelse mellem lejeforholdets parter om den fremtidige leje fra et bestemt tidspunkt, indebærer dette naturligvis, at der ikke herudover kræves nogen formel varsling af lejeforhøjelsen fra udlejerens side.

Hvad der er anført foran, understøttes så stærkt, som det er muligt, af de motivudtalelser, der er omtalt foran i afsnit A. Der henvises specielt til citatet ved note 30, hvorefter »lejen, lejevilkår og lejeforhøjelser frit kan aftales mel-lem parterne«. I det omfang det overhovedet måtte være nødvendigt at give yderligere begrundelse for resultatet, er det klart, at der er grund til at tillægge motivudtalelser en særlig vægt, når de peger i samme retning som lovfortolk-ningen og som almindelige kontraktsretlige grundsætninger (nemlig om for-holdet mellem aftaler og ensidigt fremkaldte vilkårsændringer).

Det skal endelig anføres, at hos *Kallehauge & Blom* II s. 28 udtales følgende om reglerne i BRL § 5 stk. 1 og nu stk. 4: »Ved 1975-lovens § 10 blev det fastslå-et og understreges nu yderligere, at det primære er parternes aftale.« Jfr. til-svarende *Peter Vesterdorf* i Karnovs Lovsamling 1988 bd. 7 s. 6344 note 15.

Konklusionen er således, at kun de, der ikke har erkendt dels den funda-mentale og elementære sondring mellem p.d.e.s. *aftalte vilkår(-s ændringer)* og p.d.a.s. vilkårsændringer, som udlejerens ensidigt – gennem varsling – har pålagt lejerne, *dels* de klare forudsætninger, der fremgår af BRL § 5 stk. 1 og stk. 4, samt *endelig* betydningen af de omtalte motivudtalelser, kan nå frem (bl.a.) til, at reglerne om omkostningsbestemt leje også i aftaletilfælde sætter en øverste grænse for den »lovlige« leje i regulerede lejemål.

Hvad der er anført foran om lejens størrelse i almindelighed, gælder gan-ske tilsvarende for *lejefastsættelsen i forbindelse med forbedringer*, som ud-lejeren har tilført ejendommen og/eller de lejede lokaler. Bortset fra de om-

talte regler i BRL § 5 stk. 1 og stk. 4 findes der i BRL overhovedet ingen bestemmelser, der begrænser *aftaler* om størrelsen af leje eller lejeforhøjelse i forbindelse med udførte forbedringer. Der findes ganske vist andre regler om forbedringer, herunder om beregning og varsling af lejeforhøjelser, som udlejerens ensidigt vil pålægge lejerne, men disse regler kan naturligvis ikke anvendes på andre situationer end dem, de omfatter. På trods af de nævnte bestemmelsers mangfoldighed skal de tværtimod opfattes som regler om begrænsninger i aftalefriheden – regler, som bekræfter den principielle hovedregel af det modsatte indhold, nemlig princippet om aftalefrihed.

2. Retspraksis

a. Aftale contra varsling. Højesteretsdommen i U 1988.541 angik ganske vist en speciel bestemmelse om forbedringsforhøjelse, nemlig LL § 61, men afgørende i denne henseende er det almindelige – og rigtige – synspunkt, nemlig at varsling er unødvendig, når der foreligger en aftale mellem parterne. At der – som dommen antyder – efter omstændighederne stilles særlige krav til såvel aftalens indhold som til dens tilblivelse, er et helt andet spørgsmål, som ikke skal forfølges nærmere i denne forbindelse.

I sagen, der afgjordes ved VLD af 29. februar 1984 (VI 574/1983) havde *boligretten* om gyldigheden af en aftalt lejeforhøjelse først udtalt, at der ifølge LL principielt er aftalefrihed, og at der under lejeforholdets beståen af parterne kan træffes aftale om ændringer i lejens størrelse. Under henvisning til 2 års-reglen i LL § 47 stk. 3 og begrænsningen i LL § 53 stk. 1 fandt retten dog, at lejerens ikke bindende kunne fraskrive sig den heri omtalte beskyttelse mod hyppige lejestigninger. – Om dette spørgsmål udtalte *landsretten* imidlertid, at der ikke efter LL er noget til hinder for, at en udlejer og en lejer træffer aftale om lejeforhøjelse, mens lejeforholdet løber. Da endvidere lejerens ikke havde anfægtet selve aftalens gyldighed, var den aftalte lejeforhøjelse bindende for lejerens. (Udlejerens havde opnået fri proces i 1. instans, men Justitsministeriet gav udlejerens afslag på en ansøgning om fri proces under ankesagen med den begrundelse, at udlejerens ikke havde iagttaget varslingsreglerne i LL § 48!).

Om en aftalt forbedringsforhøjelse i et reguleret lejemål udtalte Hørsholm boligret ved dommen af 25. juni 1987 (1572/1986) korrekt følgende:

»Da parterne som fastlagt har indgået aftale om en lejeforhøjelse som den omhandlende, findes det ikke at kunne pålægges sagsøgeren [udlejerens] samtidig med eller umiddelbart efter aftalens endelige indgåelse overfor sagsøgte [lejerens] tillige at iværksætte en varsling af den samme lejeforhøjelse, som sagsøgte [lejerens] havde accepteret. Boligreguleringslovens varslingsbestemmelser findes derfor ikke at være tilsidesat, og da parternes aftale ikke i øvrigt findes at stride mod nogen bestemmelse i lejelovgivningen, og idet boligretten i øvrigt efter de i sagen foreliggende op-

lysninger om størrelsen af udgifterne til udskiftningen sammenholdt med bestemmelsen i lejelovens § 58 stk. 2 efter boligrettens erfaring ikke findes for højt ansat, tages sagsøgerens [udlejerens] påstand i det hele til følge.«

Det forkerte standpunkt fremgår derimod af Skive boligrets dom af 6. marts 1981 (1616/1980), idet der i dommen udtales følgende:

»Da retten må lægge til grund, at det i 1979 af sagsøgeren fremsatte ønske om leje-forhøjelse, der blev accepteret af de sagsøgte med virkning fra 1/1 1980, blev fremsat mundtligt, findes der at være sket en overtrædelse af bestemmelsen i § 12 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene med det indtil denne dato gældende indhold, hvorefter krav om forhøjelse skulle fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den til grundlag for forhøjelsen liggende beregning samt oplysning om de sagsøgtes adgang til at fremsætte indsigelse.

Lejeforhøjelsen findes herefter ikke at have været berettiget, hvorfor huslejenævnets kendelse vil være at stadfæste.«

b. Afgørelser vedrørende BRL § 5 stk. 1 og stk. 4 som forudsætninger om aftalefrihed. Under henvisning til hvad der er anført foran i afsnit 1 om den forudsætning om aftalefrihed som det principielle udgangspunkt, der indeholdes i BRL § 5 stk. 1 og stk. 4, kan man sige, at alle domme vedrørende »overtrædelse« af disse regler indeholder en tilsvarende forudsætning. Bl.a. af denne grund er der ikke i denne forbindelse anledning til at nævne, endsi- gennemgå alle domme vedrørende de pågældende lovbestemmelser.

I et par enkelte afgørelser kommer aftalefrihedssynspunktet dog klarere frem end i de øvrige. Dette gælder således U 1982. 1029 VLD, hvori bl.a. udtales, at spørgsmålet om, hvorvidt den ved lejeaftalens indgåelse aftalte leje var højere end tilladt, måtte afgøres – underforstået: udelukkende – efter bestemmelsen i BRL § 5.

I sagen, der afgjordes ved VLD af 26. maj 1988 (I 2212/1986) – jfr. GD 1988:34 – havde 2 lejere lejet en ejerlejlighed i et større boligkompleks for en årlig leje af knap 31.000 kr. Den omkostningsbestemte leje for udlejede, usolgte tilsvarende ejerlejligheder i samme kompleks udgjorde knap 18.000 kr. Lejerne påstod nedsættelse af lejen i medfør af BRL § 5 stk. 1. Sagens kerne var, om der ved afgørelsen efter denne bestemmelse skulle tages hensyn til den gældende leje i lejemål, hvor lejen var fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Boligrettens flertal besvarede spørgsmålet bekræftende, medens landsretten uden nærmere begrundelse kom til det modsatte resultat. Da det endvidere ikke var godtgjort, at lejen oversteg det lejedes værdi, fri fandtes udlejeren for lejernes krav. – Afgørelsen viser således for det første klart, at *aftaler* om lejens størrelse ikke er begrænset af reglerne om omkostningsbestemt leje, og for det andet at denne form for legeberegning i hvert fald

ikke skal være det umiddelbare sammenligningsgrundlag ved afgørelsen af, om lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi. For så vidt angår det sidstnævnte spørgsmål søgtes sagen indbragt for Højesteret. Justitsministeriet gav imidlertid afslag på tredjeinstansbevilling til prøvelse af *dette* principielle spørgsmål.

Jfr. endvidere om spørgsmålet Svendborg boligrets dom af 6. oktober 1982 (1010/1981), hvori følgende udtales i præmisserne:

»Da sagsøgte [udlejer] ikke har nedlagt påstand om lejeforhøjelse, ej heller efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, foreligger til påkendelse spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgerne [lejerne] er berettiget til at påstå den aftalte husleje nedsat til den leje, der vil kunne anerkendes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Retten finder, at betingelsen for sådan nedsættelse må være at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi jfr. lejelovens § 49, og da dette ikke ses at være tilfældet, idet retten kan tiltræde huslejenævnets udtalelse herom, findes der ikke at være grundlag for at give sagsøgerne [lejerne] medhold i den nedlagte påstand, hvorfor sagsøgte [udlejer] vil være at frifinde.«

c. *Særligt om »trappeleje«*. Angående spørgsmålet om, hvorvidt aftaler om trappeleje er gyldige også i regulerede lejemål, er VLD af 10. maj 1989 (II 2191/1987) særlig interessant.⁵⁰ Der siges om spørgsmålet indledningsvis af *samtlig 3 dommere* følgende:

»I lejelovens § 53, stk. 2, 1. pkt., er det bestemt, at der ikke i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkelte værelser til beboelse kan træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. Efter motiverne til § 53, stk. 2, tilsigter bestemmelsen i 2. pkt. at gøre det klart, at der – uanset bestemmelsen i 1. pkt. – ved lejemålets indgåelse⁵¹ kan træffes aftale om, at lejen i starten af lejemålet skal være lavere og senere under lejemålet højere. Det er dog efter ordlyden i 2. pkt. sammenholdt med motiverne en forudsætning for, at en sådan aftale ikke er omfattet af 1. pkt., at det af lejeaftalen fremgår, på hvilket tidspunkt/hvilke tidspunkter forhøjelsen/forhøjelserne af lejen skal indtræde, og hvor stor lejen efter forhøjelsen/hver af forhøjelserne er. Efter motiverne og bestemmelsens formål må det endvidere antages, at de aftalte ændringer af lejen skal ligge indenfor et afgrænset tids-

50. Jfr. tillige VLD af 20. februar 1979 (V 859/1978) og ØLD af 31. marts 1981 (II 266/1980) refereret i GD 1982:9.

51. Sagen angik en aftale om trappeleje etableret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse. Boligretten havde under henvisning til vendingen »i lejeperioden« fundet, at bestemmelsen i LL § 53 stk. 2, 2. punktum udelukkende angik aftaler, der træffes under lejemålets beståen. – Landsrettens begrundelse skal formentlig forstås alene på denne baggrund – altså som en afstandtagen i så henseende fra boligrettens dom – og ikke som en stillingtagen til, om aftaler om trappeleje også kan indgås under lejeforholdets forløb.

rum, således at lejen efter udløbet af dette tidsrum ligger fast, og således at lejeren ved aftalens indgåelse uden vanskelighed kan overskue, hvilke virkninger aftalen har med hensyn til lejens størrelse.

Den aftale, der er indgået mellem parterne ved lejekontrakten af 4. september 1981, opfylder de angivne betingelser efter § 53, stk. 2, 2. pkt., og aftalen er derfor ikke omfattet af begrænsningen i § 53, stk. 2, 1. pkt.»

I strid med hvad der er antaget foran i denne fremstilling og med anden retspraksis på området, udtaler landsrettens *to dommere* imidlertid derefter følgende:

»Da lov om midlertidig boligregulering efter lovens formål må antages at være ufravigelig i forholdet mellem lejer og udlejer, og da loven i regulerede områder må finde anvendelse forud for lejelovens bestemmelser, samt da aftalen – uanset dens ordlyd – må anses for en aftale om lejeforhøjelse, findes denne at være en omgåelse af bestemmelserne i lov om midlertidig boligregulering §§ 7-11 om beregning og varsling af huslejeforhøjelser. Det tiltrædes derfor, at aftalen er tilsidesat som ugyldig.«

Heroverfor anfører *den dissenterende dommer* – helt korrekt – følgende:

»Lejeaftaler omfattet af § 53, stk. 1, 2. pkt., er efter deres beskaffenhed ikke aftaler om forhøjelse af lejen under lejemålets forløb, men aftaler om fastsættelse af en leje af forskellig størrelse i forskellige perioder indenfor et nærmere afgrænset tidsrum efter lejemålets start, således at lejen derefter ligger fast. De ændringer – forhøjelser – af lejen, der finder sted indenfor dette afgrænsede tidsrum, har derfor ikke karakter af lejeforhøjelser. Dette indebærer, at hverken bestemmelserne om lejeforhøjelse i lejeloven eller i lov om midlertidig boligregulering finder anvendelse.«

I Frederikshavns boligrets dom af 14. oktober 1987 (1346/1986) udtales følgende:

»Boligretten tager ved pådømmelsen udgangspunkt i boligreguleringsloven af 19. marts 1975, der i forbindelse med indførelse af begrebet omkostningsbestemt leje i princippet overlod det til parterne selv at aftale lejens størrelse. Den således fastslåede aftalefrihed er det primære også efter § 5 i boligreguleringsloven af 8. juni 1979, jfr. lovbekendtgørelse nr. 525 af 11. august 1986. Aftalefriheden er vel begrænset af aftalelovens almindelige regler og af de specielle lejeretlige ugyldighedsregler i boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og stk. 3, men boligretten finder ikke, at der er grundlag for at antage, at de til lejekontraktens § 3 knyttede særlige vilkår rammes af nogen af disse bestemmelser, og betragter derfor vilkårene som en gyldig aftale. Da denne angår lejeforhøjelse med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jfr. lejelovens § 53, stk. 2, sidste pkt., anser boligretten det for unødvendigt af hensyn til lejers retssikkerhed at kræve, at der sker varsling af den aftalte forhøjelse. Boligretten

Kapitel 4 III D 2

finder herefter ikke, at bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 12 og 13 om varsling af en udlejers énsidigt foranstaltede lejeforhøjelse finder anvendelse.«

Vestre landsret stadfæstede ved dom af 3. juli 1989 (VI 2386/1987) boligrettens dom med følgende begrundelse:

»Uanset ordlyden af bestemmelsen i lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., kan bestemmelsen ikke antages at være til hinder for, at aftale af det i bestemmelsen beskrevne indhold kan indgås også i forbindelse med lejemålets indgåelse.

Da hverken det forhold, at indstævnte [udlejer] i de med appellanterne [lejerne] indgåede lejeaftaler har forbeholdt sig at varsle lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter m.v., eller det i aftalerne indeholdte forhandlingstilsagn fra indstævnte [udlejer] kan føre til andet resultat, må den i lejekontrakterne indeholdte aftale, hvorefter lejenedsættelsen aftrappes over 10 år, herefter anses for en efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., gyldig aftale.

Da den forhøjelse af lejeindbetalingerne, som efter lejekontrakterne indtræder i takt med aftrapningen af lejenedsættelsen, således er aftalt mellem lejer og udlejer og ikke udspringer af et énsidigt krav fra udlejers side, ses der ikke at være grundlag for som hævdet af appellanterne [lejerne] at kræve varsling af forhøjelsen efter boligreguleringslovens regler herom.«

I diametral modstrid med den sidstnævnte afgørelse og med andre afgørelser om spørgsmålet udtales i Svendborg boligrets dom af 12. december 1988 (245/1988), refereret i GD 1989:15 følgende:

»Når henses til at retten giver de sagsøgte [lejerne] medhold i, at reglerne i boligreguleringslovens kapitel 2, som må anses for at være præceptive, har til formål at yde lejere beskyttelse mod huslejeforhøjelse uden at disse regler overholdes, finder retten, at måtte være betænkelig ved at godkende de forud aftalte forhøjelser som blandt andet gør det vanskeligt for lejerne at bedømme, om lejen vil overstige det lejedes værdi og budgetlejen, hvorfor retten ikke finder at kunne godkende de omhandlede lejeforhøjelser, da de nævnte formkrav ved varslingen ikke er overholdt.«

d. Aftaler vedrørende forbedringer. Ved Københavns byrets dom af 14. september 1978 (XIX L 1069/ 1978), refereret i GD 1979:2 statueredes, at forgænger for BRL § 5 (1975-lovens § 10) ikke var til hinder for, at en lejer på forhånd giver samtykke til en modernisering. Afgørelsen er vidtgående, idet den angik *udlejerens adgang til at iværksætte selve moderniseringen*, jfr. nu BRL §§ 24-26 (i det pågældende tilfælde forgænger for § 25 stk. 3, nemlig 1975-lovens § 13 stk. 3).

I VLD af 4. januar 1982 (V 821/1980) var et af sagens tvistepunkter gyldigheden af en aftale om en forbedringsforhøjelse *indgået i forbindelse med selve udlejningsaftalen*. Om spørgsmålet siges i landsrettens præmisser:

»Efter den dagældende boligreguleringslovs § 10, stk. 2, der fremtrådte som en und-

tagelsesbestemmelse til stk. 1, kunne lejeforhøjelse ved indgåelse af nyt lejemål aftales for forbedringer, og der findes efter bestemmelsens ordlyd ikke at kunne stilles krav om, at forbedringerne var blevet udført efter det tidligere lejemåls ophør. Den mellem parterne indgåede lejeaftale har derfor gyldigt kunnet indgås i medfør af den nævnte bestemmelse, og den aftale, som den tidligere ejers repræsentant traf med de daværende lejere om at undlade at opkræve lejeforhøjelse for forbedringerne, findes ikke at have afskåret appellant [udlejer] fra ved genudlejning at træffe aftale om en lejeforhøjelse, som lovgivningens regler i øvrigt gav mulighed for.«

Også ØLD af 15. januar 1985 (II 228/1983) angik en aftale *indgået i forbindelse med selve lejeaftalens indgåelse*. Præmisserne i dommen lyder således:

»Boligreguleringslovens kap. IV, der omfatter fremgangsmåden ved gennemførelse af lejeforhøjelse i forbindelse med forbedringer i bestående lejemål, findes ikke anvendelig ved nyudlejning, hvor der hersker aftalefrihed med de i boligreguleringslovens § 5 angivne begrænsninger. Der er mellem parterne enighed om, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi, jfr. § 5, stk. 1. Ved afgørelsen af, om denne leje efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld end den, der gælder for andre lejere i ejendommen, jfr. § 5, stk. 2, finder retten at kunne lægge syns- og skønserklæringens konklusion i punkt E om, at dette ikke er tilfældet, til grund. Der vil herefter være at give dom i overensstemmelse med appellants [udlejerens] påstand.«

Om samme problem, som omhandles i de 2 foregående afgørelser, udtaler Københavns byret i dommen af 22. oktober 1987 (L 6/1987) følgende:

»Lejeaftalen mellem sagsøger og sagsøgte blev indgået, efter at lejligheden var blevet moderniseret. På dette tidspunkt er der med de i boligreguleringslovens § 5 angivne begrænsninger aftalefrihed med hensyn til lejens størrelse. - - -«

Om *aftaler indgået under lejeforholdets forløb* er allerede foran i afsnit a. omtalt dommen i U 1988.541 HD.

Af dommen i U 1957.943 ØLD fremgår, at da lejerne forud for gennemførelsen af en modernisering havde erklæret sig indforstået med en lejeforhøjelse, fandtes yderligere varsel ikke fornødent.

Modstykket til, at der foreligger en aftale mellem parterne, er til gengæld, at aftalen også binder udlejer på den måde, at han er afskåret fra sidenhen at varsle lejeforhøjelse som følge af samme forbedringsforanstaltning, jfr. U 1958.1284 ØLD; jfr. tillige U 1959.128 HD.

Ved VLD af 14. marts 1984 (IX 909/1983), refereret i GD 1984:10, blev en aftale mellem udlejer og ejendommens lejere om lejeforhøjelse af isætning af termoruder fundet gyldig, uanset at der ved beregningen af lejeforhøjelsen ikke – som det ellers er praksis – var foretaget fradrag for sparet vedligeholdelse. - Præmisserne i dommen lyder således:

Kapitel 4 III D 2

»Det må lægges til grund, at der mellem parterne er aftalt en huslejeforhøjelse på grundlag af de af udlejeren oplyste beløb om udgifterne til isætning af nye vinduer, og at de hertil faktisk medgåede udgifter ikke har oversteget de i forbindelse med aftalens indgåelse oplyste. Herefter, og idet det ikke er gjort gældende, at lejen overstiger det lejedes værdi, tager landsretten appellanternes [udlejerne] påstand til følge.«

Under udtrykkelig henvisning til *særlige forhold* i de 2 straks nfr. omtalte Vestre landsretsdomme blev aftalerne tilsidesat. Af begrundelserne i disse afgørelser må man kunne drage den slutning, at såfremt de pågældende særlige forhold ikke havde foreligget, ville aftalerne være blevet opretholdt. Disse sager er dels VLD af 4. maj 1987 (V 2230/1985), jfr. *Niels Grubbe* i Fagligt Nyt 1987:22:142 f, dels den foran i afsnit I ved note 47 omtalte dom i U 1987.192 VLD, jfr. *Niels Grubbe* i Fagligt Nyt 1987:10:70 f.

Endelig udtales følgende i præmisserne i ØLK af 12. februar 1988 (XVII 356/1987), refereret i GD 1988:4:

»Det tiltrædes af de i kendelsen anførte grunde, at parter i lejeforhold, der er omfattet af boligreguleringsloven, kan indgå aftale om forhøjelse af lejen som følge af forbedring af det lejede. Aftalen er dog ikke bindende for lejeren i det omfang, forhøjelsen overstiger forøgelsen af det lejedes værdi.

Som følge heraf er den i sagen omhandlede aftalte lejeforhøjelse bindende for de indkærede [lejerne] i det omfang, hvori forhøjelsen modsvares af forøgelsen af værdien af deres lejemål. Spørgsmålet, om lejeforhøjelsen overstiger værdiforøgelsen, kan indbringes for huslejenævnet.«

Jfr. om kendelsen *Niels Grubbe* i Fagligt Nyt 1988:10:65. Kendelsens antagelse af, at aftalen ikke er bindende for lejerne i det omfang, forhøjelsen overstiger forøgelsen af det lejedes værdi, må siges at være blevet tilsidesat ved den foran omtalte højesteretsdom i U 1988.541. På det omhandlede punkt harmonerer kendelsen heller ikke med øvrige afgørelser om aftalefrihedens grænser, jfr. f.eks. præmisserne i den netop foran omtalte VLD af 14. marts 1984 samt den foran i afsnit b. omtalte dom af 26. maj 1988.

Elementært lejeretligt leksikon*

à conto-bidrag: i lejeforhold forskudsvis betaling vedrørende *varmeregnskabet* (s d), jfr. LL § 38.

adgang til det lejede: ifølge LL § 54 har udlejer eller dennes stedfortræder ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Ved lejerens fraflytning skal denne endvidere give adgang til besigtigelse af det lejede, jfr. LL § 97. Såfremt lejerer modsætter sig, at udlejer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter LL §§ 54 og 97, kan udlejer ophæve lejemålet, jfr. LL § 93 stk. 1 litra c.

adgang til veje: udlejer skal ifølge LL § 19 stk. 3 sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af adgangsvejene til det lejede.

administrationsfratagelse: når en ejer af en udlejningsejendom har udvist graverende forhold over for lejerne, kan han ved dom miste retten til at administrere udlejningsejendomme, jfr. LL §§ 113 a og 113 b. Smlg. *tvangsadministration*.

administrationsudgift: se *omkostningsbestemt leje*.

afhjælpningspligt: lejer kan kræve afhjælpning (udbedring) af en *mangel* (s d) ved det lejede, jfr. LL § 11 stk. 1. Udlejer har således afhjælpningspligt. Beføjelsen er i realiteten den samme som adgangen til at kræve naturalopfyldelse. Samme beføjelse har udlejer, såfremt lejer hæfter for manglen. – Om en parts ret til at foretage afhjælpning på den anden parts regning, se *selvhjælpskrav*. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde eller lignende, kan lejer ved fogedens bistand skaffe sig adgang til

ejendommens installationer for at afhjælp manglen. – Om afhjælpning af manglende varmforsyning se også *kommuneindtræden*.

afkastning: ved beregning af *omkostningsbestemt leje* er afkastning udlejerens forrentning af ejendommens værdi. Afkastningen er som hovedregel fastsat til 7% af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973, jfr. BRL §§ 7 og 9.

aflevering af det lejede: se *flytteopgør*.

aflysning: se *tinglysning*.

afløb: ifølge LL § 19 stk. 1 har udlejer vedligeholdelsespligten af alle indretninger til afløb.

afslag: se *forholdsmæssigt afslag*.

afståelsesret: en lejers ret til at sætte en anden lejer i sit sted, således at den nye lejer indtræder i den afstående lejers retigheder og forpligtelser over for udlejer, mens den tidligere lejer frigøres. Jfr. kapitel 4 afsnit I A 2. Om tinglysning af afståelsesret se LL § 7 stk. 2.

afsætningspligt: se *lejekonti*.

aftalefrihed: se kapitel 4 afsnit III, især afsnit D.

aktieejlighed: se *boligfællesskaber*.

alder: såfremt lejer af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig eller lignende, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet. Efterlader lejer sig ingen ægtefælle, har en anden person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejer, ret til at fortsætte lejeforholdet.

almennyttige boligselskaber: offentligt støttet (bolig-)byggeri, bl.a. karakteriseret ved vidtgående beboerindflydelse,

* Leksikonet er en af bogens forfatter kraftigt revideret og betydeligt udvidet variant af en ordliste, som lektor Peter Vesterdorf og forfatteren på et tidligere tidspunkt udfærdigede til et andet formål.

boligsociale forpligtelser ved udlejning og binding af opsparede midler og værdstigninger til bolig(-sociale) formål. Almennyttige boligselskaber kan være organiseret som almenyttige andelsboligforeninger (hvor beboerne er øverste selskabsmyndighed), selvejende boligselskaber (hvor kommunalbestyrelsen er øverste selskabsmyndighed) og almenyttige garantiselskaber (med garantierne som øverste selskabsmyndighed). Almennyttige boligselskaber er underkastet løbende kommunalt tilsyn. Se nærmere kapitel 3 afsnit XI C. – Ifølge LL § 46 stk. 2 gælder særlige regler om varmeregnskabsudfærdigelse for lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende bl.a. almenyttige boligselskaber.

andelsboligforening: en forening, der har til formål at eje og drive en ejendom på andelsbasis, således at foreningens medlemmer som andelshavere har andel i foreningens formue, og således at den enkelte andelshaver i forbindelse hermed har brugsret til en bestemt del af ejendommen, for hvilken brugsret der erlægges en boligafgift. – Se også *boligfællesskaber* samt kapitel 3 afsnit VI.

anmeldelsespligt: lejerer skal ifølge LL § 25 stk. 3 straks give udlejerer meddelelse om skader på det lejede.

antennen: se *installationer*.

arealberegning: se *bruttoetageareal*.

arbejde: LL og BRL gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde. Udlejerer kan ifølge LL § 93 stk. 1 litra i hæve lejeaftalen, når en lejer, der helt eller delvist skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsommer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf må bringes til ophør.

arbejderbolig: 1) særlig boligform i medfør af lov om arbejderboliger på landet, jfr. kapitel 3 afsnit XI D; 2) lejeretligt, se *funktionærbolig*.

automater: den, der driver forretning fra lejede lokaler, har - medmindre andet er aftalt - i sædvanligt omfang ret til at anbringe automater på ejendommen, jfr. LL § 30 stk. 3.

autoriseret blanket: Angår lejeaftalen *beboelseslejligheder* eller *enkeltværelser til beboelse*, skal der ske autorisation af *blanketter* (s d) som betingelse for gyldighed af klausuler, der stiller lejerer mindre gunstigt end lejelovgivningens regler, jfr. LL § 5 stk. 2. – Autorisation af blanketter kan ifølge LL § 5 stk. 2 ske *dels* ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger, *dels* af boligministeren. Den førstnævnte mulighed er ikke udnyttet. Derimod har boligministeren (boligstyrelsen) autoriseret en række blanketter. Til anvendelse i lejemål om beboelseslejligheder i private udlejningsejendomme og om erhvervs- og forretningslokaler er senest sket autorisation af en blanket som »*Ty-peformular A. 1979*« (5. udgave).

badekar: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

banegårde: se *etablissementslejemål*.

beboelseslejlighed: lejeaftale om beboelseslokaliteter med dertil hørende selvstændigt køkken (smlg. *enkeltværelser*, s d) jfr. kapitel 3 afsnit III F 2.

beboerrepræsentation: de af lejerne i en privat udlejningsejendom i henhold til LL kap. XI valgte beboerrepræsentanter. Beboerrerepræsentationen repræsenterer i en række forhold lejerne over for udlejerer. F.eks. kan beboerrepræsentanterne på lejernes vegne protestere mod lejeforhøjelser, jfr. BRL § 13, samt kræve nedsættelse af »*misforholdsleje*« (s d), jfr. LL § 49 stk. 5. – Sålænge en lejer er beboerrepræsentant, kan lejeforholdet ikke opsiges i medfør af LL § 83 litra a (»udlejerer ønsker selv at benytte det lejede«), jfr. LL § 84 litra e.

belysning af ejendommen: ifølge LL § 19 stk. 3 skal udlejerer sørge for sædvanlig belysning af ejendommen og af adgangsvejene til det lejede.

benyttelse af boliger: i BRL kap. VII findes særlige offentligretlige regler om pligt til benyttelse af boliger, forbud mod nedlæggelse og sammenlægning etc. – hvad enten det er udlejede boliger eller ejerboliger.

besigtigelse: se *adgang til det lejede*.

beskyttet bolig: se *alder*.

betalingssted: ifølge LL § 32 skal udlejeren anvisе betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til postvæsnet anses for betaling på det anviste betalingssted.

betalingstid: ifølge LL § 33 kan lejen som udgangspunkt kræves betalt månedsvis forud. Forfaldеr lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

betinget vedligeholdelsespligt: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

beværtning: se *åbningstid*.

bindingspligt: se *lejekonti*.

blandede ejendomme: anvendes i forskellige betydninger, bl.a. om ejendomme, hvor der udlejes dels beboelseslejligheder og dels andet, f.eks. til erhvervsformål; betegnelsen anvendes især, hvor der findes såvel regulerede som uregulerede lejemål i ejendommen, jfr. kapitel 3 afsnit III F 5.

blandede lejemål: udlejning af beboelseslejlighed og andre lokaliteter (f.eks. erhvervslokaler) ved én kontrakt, jfr. LL § 3 samt kapitel 3 afsnit II F 4.

blanketter: standardiserede dokumenter. I alle lejeforhold skal ved anvendelse af blanketter i forbindelse med lejeaftalens indgåelse ske fremhævelse af klausuler, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven; i modsat fald er klausulerne ugyldige, jfr. LL § 5

stk. 1. Se endvidere *autoriserede blanketter*.

boliganvisning: nu ophævede offentligretlige regler om at retten til opnåelse af brugen af visse boliger var knyttet til særlige betingelser (ægtestand, husstands størrelse etc.). Se *benyttelse af boliger*.

boligaktieselskab: se *boligfællesskaber*.

boliganpartsselskab: se *boligfællesskaber*.

boligfællesskaber: boligformer, der uden at være egentlige ejerboliger, rummer så væsentlige ejermomenter, at de falder uden for lejelovgivningens anvendelsesområde. Som eksempler kan nævnes: anpartsboliger (sameje), boliginteressentskaber, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og private andelsboligforeninger. Se lov nr. 239, 8/6, 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber med senere ændringer samt kapitel 3 afsnit VI.

boligregulering: se *regulerede lejemål*.

boligsager: retssager om hus eller husrum omfattet af lejeloven, jfr. LL kap. XVIII.

boligsikring: se *boligstøtte*.

boligstyrelsen: en under boligministeriet oprettet styrelse, der udøver visse beføjelser, som lovgivningen har tillagt ministeren, jfr. LL § 116 og BRL § 67.

boligstøtte, individuel: offentlig støtte – efter ansøgning – til betaling af boligudgift. Boligstøtte beregnes bl.a. på grundlag af boligudgiftens størrelse, husstandsindkomsten og boligens størrelse, se lovbekeg. nr. 467, 1/8, 1988. Boligstøtte til lejere benævnes *boligsikring*, medens boligstøtte til ejere (herunder andelshavere i private andelsboligforeninger), der får social pension, benævnes *boligyldelse*.

boligyldelse: se *boligstøtte*.

branche: se konkurrencebegrænsning.

brand: såfremt det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejeaftalen, jfr. LL § 17.

brandsikring: pligt til at foretage særlige foranstaltninger til imødegåelse af

brand i ældre beboelsesejendomme, jfr. lovbekg. nr. 228, 26/5, 1977. Brandsikringsforanstaltninger begrunder ret til *forbedringsforhøjelse*, s d.

brug af det lejede: ifølge LL § 26 må lejereren ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt. Lejereren må endvidere ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand. Overtræder lejereren disse regler, kan udlejereren hæve lejeaftalen, såfremt lejereren trods udlejerens indsigelse ikke ophører med den uhjemlede brug, jfr. LL § 93 stk. 1 litra b og litra f. – Lejereren har dog under alle omstændigheder ret til fremleje, når betingelserne i LL §§ 69 og 70 er opfyldt.

Se endvidere *erstatningsansvar*, *husorden* og *installationer*.

brugsret: en ret, der hjemler besidderen af en ting eller en fast ejendom adgang til en mere *almindelig*, *faktisk* rådighed (i det væsentlige svarende til en ejers faktiske rådighed), jfr. kapitel 2.

brugsværdi: lejeretligt begreb, som bl.a. kan være grundlaget dels for fordeling af en lejeforhøjelse mellem lejerne indbyrdes (se *lejeværdi*), dels for udlejerens adgang til at kræve *forbedringsforhøjelse* (s d).

bruttoetageareal: boliger og erhvervslokalers areal beregnet efter reglerne i bekg. nr. 311, 27/7, 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler, jfr. LL § 115 a og BRL § 66 a. Bekendtgørelsen er medtaget som bilag. Bruttoetagearealet benyttes bl.a. ved beregning af vedligeholdelseshensættelser i henhold til lejelovgivningen (se *lejekonti*).

bundne afsætninger: se *lejekonti*.

butikker: se *åbningstid* og *etablissementslejemål*.

byfornylse: jfr. kapitel 3 afsnit XI D. – Se endvidere BRL § 29.

byrdefulde vilkår: for *regulerede lejemål* gælder ifølge BRL § 5 stk. 4, at der ikke ved lejeaftalens indgåelse kan aftales en

leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejereren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

bytteret: en lejers ret til at bytte lejlighed med en anden lejer af en lejlighed, således at denne overtager lejligheden, jfr. LL §§ 73 og 74 samt kapitel 4 afsnit I D.

casus mixtus: ifølge reglen om casus mixtus (underforstået: cum culpa) er en person ansvarlig også for *hændelige* skader, når disse er en følge af et forhold, hvis tilstedeværelse den pågældende person er ansvarlig for efter *culpareglen* (s d). Lejereren, der har foretaget ulovlig fremleje, er således ansvarlig efter denne regel også for fremlejetagerens *hændelige* skadeforvoldelse. Se endvidere LL § 13 i.f. ifølge hvilken regel lejereren kan kræve erstatning også for hindringer eller ulemper for lejerens brugsret, når disse skyldes forhold, som udlejereren er ansvarlig for.

centralvarmeinstallation: ved installation af centralvarmeanlæg i stedet for kakkelovne og lignende kan udlejereren forlange *forbedringsforhøjelse* (s d). Udlejereren kan endvidere med 6 ugers varsel råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til varmeanlæggets drift, når der anvises lejereren andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug, jfr. LL § 62. Se endvidere *kollektivt varmeformsyningsanlæg*.

cisterner: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

culpareglen: den almindelige erstatningsregel i dansk ret. Ifølge denne indtræder der ansvar for skade, der forvoldes ved en retsstridig handling, der kan tilregnes den person, der har udført handlingen, som *forsætlig* eller *uagtsom*. Ofte benytter lovgivningen udtryksmåden »(fejl eller) forsømmelse«, jfr. LL § 13, eller »uforsvarlig (adfærd)«, jfr. LL § 25 stk. 1 og 2. Den pågældende person benævnes som regel *skadevolderen*. Når der indtræder ansvar efter culpareglen, siges skadevolderen at have handlet *culpøst*.

depositum: et beløb, som en lejer (normalt ved lejemålets begyndelse) betaler til udlejerens til sikkerhed (i form af modregningsadgang) for lejerens forpligtelser ved fraflytning, jfr. LL § 7 stk. 1 og § 34 samt BRL § 6.

driftsbudget: se *omkostningsbestemt leje*.

driftsregnskab: se *omkostningsbestemt leje*.

driftsudgifter: se *omkostningsbestemt leje*.

dusør: ydelse i anledning af præstation, for hvilken der retligt ikke kan kræves vederlag. Dusør er forbudt ved indgåelse og formidling af lejeaftaler om beboelseslejligheder samt ved bytning af sådanne, jfr. LL § 6.

dyr: se *kæledyr*.

dækningsafgift: en ejendomsskat, som kan pålægges ejendomme, hvor mere end 25% er erhverv. Da afgiften ikke vedrører beboelseslejemålene, bør den ved beregning af *omkostningsbestemt leje* (s d) kun fordeles på de øvrige lejemål.

død: ved *lejerens* død har ægtefællen ifølge LL § 75 ret til at fortsætte lejeforholdet. Efterlader lejerens sig ingen ægtefælle, har en anden person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejerens, ret til at fortsætte lejeforholdet. Var lejemålet *erhvervsbeskyttet* (s d), har endvidere som udgangspunkt lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, såfremt lejerens ikke efterlader sig en ægtefælle.

Bortset fra disse regler kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejerens som dødsboet opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel. Dette gælder, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist. Opsigelse fra udlejerens side kan dog næppe ske, såfremt lejerens havde *afståelsesret* (s d).

Om *udlejerens* død se *ejerskifte*.

efterbolig: se *funktionærbolig*.

ejendom: se *fast ejendom*.

ejendomsbelysning: se *belysning af ejendommen*.

ejendomsbudget: grundlaget for beregning af *omkostningsbestemt leje* (s d).

ejendomsfunktionær: person (ikke nødvendigvis omfattet af funktionærloven) ansat til udførelse af forskelligt arbejde vedrørende en udlejningsejendom. Ofte benævnt som vicevært eller varmemester. Arbejdsaftalen kan, men behøver ikke at være kombineret med lejeforhold i ejendommen, jfr. LL § 65 litra b og § 83 litra c, jfr. kapitel 3 afsnit IV G. Smlg. *funktionærbolig*.

ejendomsskatter: stigninger i og pålæg af nye ejendomsskatter og andre afgifter vedrørende fast ejendom giver udlejerens ret til at kræve lejeforhøjelse, jfr. LL §§ 50-52, ERL §§ 6-8 og BRL § 8.

ejerlejlighed: beboelseslejligheder, erhvervslokaler og andre husrum, der ejes særskilt, således at hver ejerlejlighed anses som én selvstændig fast ejendom, og således at de enkelte ejere i fællesskab ejer ejendommens fællesindretninger, grund m.v. Særejendomsretten til lejligheden kan ikke adskilles fra samejeretten til de fælles bestanddele. Jfr. kapitel 3 afsnit VI note 58. – I visse lejeretlige henseender betragtes flere ejerlejligheder dog som én fast ejendom, jfr. LL § 64 stk. 6, § 73 stk. 3 og BRL § 4 a. – Reglerne om tilbudspligt i LL kap. XVI finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt – eller bliver opdelt – i ejerlejligheder, jfr. LL § 100 stk. 3 og § 101 stk. 2. – Om udlejerens opsigelsesadgang, når han selv ønsker at benytte det lejede, gælder særlige begrænsninger for ejerlejligheder, jfr. LL § 84 litra a og litra d.

ejerskifte: ejerskifte berører som regel ikke lejerne retsstilling, idet den ny ejer som udgangspunkt indtræder i overdragerens forpligtelser over for lejerne. Kun i det omfang der finder en eksstinktion sted til fordel for omsætningserhververe i god tro og retsforfølgende kreditorer, får den ny ejer større ret i forhold til lejerne end overdrageren. Dog kan der ikke ske eksstinktion af de rettigheder,

som lejerne umiddelbart støtter på leje-lovgivningens regler, jfr. LL § 7 stk. 1, 1. punktum. Se nærmere kapitel 4 afsnit II.

elafbrydere: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

elkomfur: se *vedligeholdelsesfordelingen* og *installationer*.

elmåler: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

eludgifter: udgiften til elektricitet til ejendommen som sådan på hviler udlejeren. Hvor lejen beregnes som *omkostningsbestemt leje* (s d), indgår udgiften til elektricitet som en driftsudgift. – Udgiften til lejerens forbrug af elektricitet betales som regel af lejerens direkte i forhold til elværket. I visse tilfælde leverer udlejeren dog el til lejerne til deres eget brug. I så fald kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen skal ske på grundlag af målere, jfr. LL § 45 stk. 2.

energiattest: attest på, at en ejendom opfylder de i lov nr. 301, 10/6, 1981 om begrænsning af energiforbruget i bygninger (med senere ændringer) stillede krav vedrørende isolering m.v. Jfr. LL § 46 a.

energibesparende foranstaltninger: i visse tilfælde kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der på ejendommen udføres energibesparende foranstaltninger, jfr. LL § 46 a stk. 3. For regulerede lejemåls vedkommende er det huslejenævnet, der afgør, om betingelserne er opfyldt, jfr. BRL § 27 a; jfr. tillige BRL § 29. Udlejerens udgift til udførelse af de pågældende arbejder betragtes som forbedring, der giver udlejeren ret til *forbedringsforhøjelse* (s d), jfr. LL § 58 stk. 3.

energirapport: opstilling over de foranstaltninger, der skal udføres, for at en ejendom kan få udstedt *energiattest* (s d). Jfr. LL § 46 a.

enkeltværelser: beboelsesrum *uden* dertil hørende selvstændigt køkken (smlg. *beboelseslejlighed*), jfr. kapitel 3 afsnit III F 2. Man taler undertiden om *accessoriske* enkeltværelser, når værelserne er en

del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor. Sådanne værelseslejemål er frit opsigelige, jfr. LL § 82 litra a, og lejestigninger varsles efter LL §§ 47 og 48. Modstykket til de accessoriske enkeltværelser er de *separate* enkeltværelser (ofte benævnt som klubværelser), der er omfattet af LL's almindelige uopsigelighedsprincip, og for hvilke der beregnes omkostningsbestemt leje i regulerede kommuner, jfr. BRL § 4, stk. 3. Om enkeltværelser i regulerede kommuner er endvidere givet særlige regler i BRL kap. V.

erhvervsbeskyttelse: tilkommer en lejer, der driver erhvervsvirk somhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. For erhvervsbeskyttede lejemål gælder yderligere særlige indskrænkninger i den begrænsede opsigelsesadgang, som gælder for lejemål i almindelighed, jfr. LL § 88. Tillades opsigelse, vil lejerens almindeligvis have krav på erstatning hos udlejeren, jfr. LL §§ 89-91. Lejerens livsarvinger eller svigerbørn vil efter omstændighederne kunne overtage erhvervsbeskyttede lejemål ved lejerens død, jfr. LL § 75 stk. 3.

erstatning: se *erstatningsansvar*.

erstatningsansvar: parterne i lejerforholdet er under alle omstændigheder ansvarlige over for hinanden i medfør af den almindelige *culparegel* (s d). For *lejerens* vedkommende finder dette udtryk i LL § 25. Efter denne bestemmelse er lejerens endvidere ansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Endvidere findes særlige regler om objektivt ansvar for lejerens, jfr. LL § 29 stk. 3 om skade, der er forårsaget af installationer, lejerens har foretaget, samt § 71 om lejerens erstatningsansvar for fremlejetagere m.v. – Ved udlejerens *ophævelse* (s d) af lejeaftalen skal lejerens endvidere erstatte udlejeren ethvert tab som følge af op-

Leksikon

hævelsen, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede, jfr. LL § 95 stk. 2. *Udlejerens* erstatningsansvar for mangler, der forelå ved leje-forholdets begyndelse, fremgår af LL § 13, 1. punktum (tilsikring og svig). For efterfølgende mangler gælder LL § 13, 2. punktum (*culpareglen* og *casus mixtus-ansvar* – s d). Udlejerens erstatningsansvar for rådighedsmangler fremgår af LL §§ 15 og 16.

erstatningsbolig: en udlejers pligt til at tilbyde en lejer en anden passende bolig i forbindelse med *opsigelse* (s d), jfr. LL § 84 litra d og § 85, eller ved varsling af en særlig stor *forbedringsforhøjelse* (s d), jfr. BRL § 26. Krav om erstatningsbolig stilles endvidere ofte af en kommunalbestyrelse som betingelse for nedlægning eller sammenlægning af boliger, se *benyttelse af boliger*.

etablissementslejemål: undtaget fra det almindelige uopsigelighedsprincip er i medfør af LL § 82 litra c leje-forhold om lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker o.lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse. – Der kan dog naturligvis være indgået aftale om kontraktsmæssig (aftalebestemt) uopsigelighed.

fast ejendom: lejelovgivningen opererer i mange henseender med begrebet *fast ejendom*. Såfremt der ikke i de enkelte lovbestemmelser eller i tilknytning her-til (jfr. f.eks. BRL § 4 a) er givet særregler om fast ejendoms-begrebet, er det lovgivningens *almindelige* fast ejendoms-begreb, der skal anvendes. Jfr. kapitel 3 II.

fejl: se *culpareglen*. Se også *mangler*.

fjernsynsantenne: se *installationer*.

fjernvarme: se *kollektivt varmforsyningsanlæg*.

flyttedage: der gælder ikke som i ældre tid

særlige flyttedage. I dag gælder gene-relt, at opsigelsesvarslet er 3 måneder til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag, jfr. LL § 86 stk.

1. – Se også *overtagelsestidspunkt*.

flytteopgør: det krav, som en udlejer har mod en fraflyttet lejer for så vidt angår det lejedes istandsættelse, jfr. LL §§ 98-99 a. Se tillige *vedligeholdelsesfor- delingen* og *vedligeholdelsespligt*. – I regulerede lejemål afgør huslejenævnet uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning; dette gælder kun selve istandsættelsesplig- tens omfang, og huslejenævnet kan der- for ikke tage stilling til spørgsmålet, så- fremt arbejdet er udført på en sådan måde, at huslejenævnet ikke umiddel- bart kan bedømme tilstanden før arbej- dets udførelse. Selve betalings-spørgs- målet kan huslejenævnet under ingen omstændigheder tage stilling til - kun spørgsmålene om, hvad der skal udfø- res og for hvis regning, jfr. *husleje- nævn*.

fogedbistand: se *afhjælpningspligt*.

forandringer af det lejede: om *lejerens* ad- gang til at foretage forandringer i det lejede gælder som udgangspunkt, at dette kun kan ske med udlejerens sam- tykke, jfr. LL § 28. Dog har ifølge LL § 29 lejerens almindeligvis ret til at foreta- ge sædvanlige installationer i det lejede, f.eks. med henblik på installation af el- komfur og opvaskemaskine. Ved fra- flytning må lejerens kun fjerne de indret- ninger, han har anbragt, når det lejede bringes i den stand, hvori det blev over- taget, jfr. LL § 99 stk. 1. Har lejerens med udlejerens samtykke foretaget ændringer af det lejede, kan udlejerens kun kræve retablering, når han har ta- get forbehold herom, da han meddelte samtykke, jfr. LL § 99 stk. 2.

Om *udlejerens* adgang til at foretage forandringer af det lejede gælder LL § 55. Herefter kan udlejerens med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig

ulempe for lejerens. Forinden iværksættelse af andre arbejder har lejerens krav på 3 måneders varsel. Udlejerens kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

forbedring: når udlejerens tilføjer det lejede en øget *brugsværdi* (s d), jfr. LL §§ 58-63 h og BRL §§ 23-29 a. Opmærksomheden henledes specielt på LL § 66 stk. 1 litra b, hvorefter udlejerens ikke kan iværksætte forbedringer, der vil medføre lejerforhøjelse for ejendommens beboelseslejemål, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig. – Også lejerens kan e.o. have ret til at udføre forbedringer af det lejede, se *forandring af det lejede*. Se endvidere *godtgørelse*. – Ved vurderingen af det lejedes værdi i medfør af LL §§ 47 og 49 samt ERL §§ 3 og 5 ses der bort fra forbedringer, som lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse, jfr. LL § 47 stk. 1 litra d og ERL § 3 stk. 2 nr. 1.

forbedringsforhøjelser: når udlejerens har udført *forbedring* (s d) af det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jfr. nærmere LL § 58. For regulerede lejemåls vedkommende *beregnes* forbedringsforhøjelser efter de samme regler, jfr. BRL § 27 stk. 1. Reglerne om *varsling* af forbedringsforhøjelser er derimod forskellige for regulerede og uregulerede lejemål, jfr. henholdsvis LL § 59 og BRL § 27 stk. 3.

forbedringskonto: se *lejekonti*.

forbud mod benyttelse: se *rådigheds-mangler*.

foreløbig lejerforhøjelse: begrebet anvendes for det første om forbedringsforhøjelser, som udlejerens kan kræve på grundlag af et overslag over de forventede udgifter, idet han samtidig skal forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når bygge-regnskabet er afsluttet, jfr. LL § 59 stk. 3 og BRL § 27 stk. 4. For det andet anvendes begrebet på »almindelige« lejerforhøjelser, idet udlejerens på trods af

indsigelse fra lejerens side kan opkræve det varslede beløb inden for nærmere fastsatte beløbsgrænser: for beboelseslejemål er dette beløb 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året, jfr. LL § 48 stk. 4 og BRL § 14 stk. 2. For øvrige lejemål er beløbet 25 kr., jfr. ERL § 4 stk. 4.

foreningsbygninger: se *etablissementslejemål*.

forevisning: se *adgang til det lejede*.

forholdsmæssigt afslag: misligholdelsesbeføjelse i en række kontraktsforhold; forudsætter at forringelsen eller forsinkelsen (som det er tilfældet i såkaldte *vedvarende kontraktsforhold*) lader sig udregne forholdsmæssigt, og at den berettigedes egen ydelse er delelig. Særligt vedrørende leje kan forholdsmæssigt afslag gives i tilfælde af *forsinkelse* (s d) fra udlejerens side samt vedrørende *mangler* (s d) og *rådigheds-mangler* (s d) ved det lejede, jfr. henholdsvis LL § 10 stk. 2, § 11 stk. 2, § 15 og § 16 stk. 2.

forlystelsesanlæg: se *etablissementslejemål*.

formular: se *blanketter*.

fornyelseshenlæggelser: i regulerede lejerforhold henlæggelser til fornyelse af en ejendoms tekniske installationer (varmeanlæg, vaskeri, gas- og elkomfurer, ventilationsanlæg, køleskabe, elevatorer, fællesantenneanlæg o.lign.). Fornyelseshenlæggelser indgår som en del af den *omkostningsbestemte leje* (s d). Fornyelseshenlæggelsernes størrelse beregnes med udgangspunkt i installationens *forventede levetid* og *aktuelle genanskaffelsespris*. I huslejenævnspraksis opereres med faste %-satser (»normal«, s d). Udlejer har ikke pligt til at foretage fornyelseshenlæggelser, og der gælder ikke nogen regnskabspligt for fornyelseshenlæggelser.

forpagtning: betegnelsen anvendes sædvanligvis på de brugsforhold (især vedrørende fast ejendom), der falder uden for lejelovgivningen, jfr. kapitel 3 afsnit IV F.

forrentning: se *morarenter*.

forretninger: se *åbningstid*.

forsikringer: udgift til forsikring *vedrørende ejendommen* indgår som en driftsudgift ved beregning af *omkostningsbestemt leje* (s d), jfr. BRL § 8.

forsinkelse: fra udlejerens side er omhandlet i LL §§ 9 og 10.

forsømmelse: se *culpareglen*.

fortov: se *renholdelse*.

fortsættelse af lejemål: ifølge LL §§ 75-78 har visse nærtstående personer ret til at *fortsætte* lejemålet i tilfælde af lejerens død, ægteskabsophør, etc. (jfr. *død, samlivsoophør*). I så fald indtræder den ny lejer uden videre i lejeforholdet på uændrede vilkår. Smlg. *overtagelse*. Jfr. kapitel 4 afsnit I D.

forudbetaling: anvendes dels om den løbende forudbetaling, jfr. LL § 33, og dels om den engangsforudbetaling, der erlægges ved lejeaftalens indgåelse/lejemålets begyndelse, jfr. LL § 7 stk. 1 og § 34 samt BRL § 6.

forældelse af tilbagebetalingskrav: i visse tilfælde forældes lejerens krav på nedsettelse af lejen/tilbagebetaling, jfr. LL § 49, ERL § 5 stk. 3 og BRL § 17. Forældelsesreglen i LL § 7 stk. 1, 3. punktum gælder ifølge bestemmelsens motiver og retspraksis kun i det omfang der har fundet en eksstinktion sted til fordel for en omsætningserhverver i god tro eller retsforfølgende kreditorer.

fradømmelse af udlejningsret: se *administrationsfratagelse*.

fraflytning: se *fraflytningstidspunkt, flyttedage* og *flytteopgør*.

fraflytningstidspunkt: ifølge LL § 98 stk. 1 skal det lejede være fraflyttet senest kl. 12 på fraflytningsdagen. Se endvidere *flyttedage*.

franchising: sammensatte aftaler primært af markedsføringsmæssig karakter – undertiden kombineret med aftale om brug (leje) af fast ejendom, se kapitel 3 afsnit IV A samt afsnit C 3.

fredede ejendomme: pålæg af samt stigninger i ejendomsskatter, der kunne have været opkrævet, såfremt ejendommen

ikke var fredet, skal komme udlejerens tilgode, jfr. LL § 52 stk. 1, 2. punktum, ERL § 6 stk. 2 og BRL § 8 stk. 2.

fremhævelse: se *blanket*.

fremleje: det forhold, at en lejer – inden for rammerne af den ret han selv har i forhold til udlejerens – overdrager brugsretten til det lejede eller en del af dette til tredjemand (fremlejetageren) uden at lejerens udtræder af retsforholdet til udlejerens (og normalt uden at fremlejetageren indtræder i noget retsforhold til udlejerens), jfr. kapitel 4 afsnit I A og B. Om tinglysning af aftale om fremlejeret se LL § 7 stk. 2. Om lovhemlet fremlejeret se LL §§ 69-71. Smlg. *afståelsesret*. – I tilfælde af *uhjemlet fremleje* vil udlejerens kunne ophæve lejemålet i medfør af LL § 93 stk. 1 litra f, jfr. *brug af det lejede*. Lejerens er endvidere i vidt omfang ansvarlig også for hændelige skader, se *casus mixtus-reglen*.

funktionærbolig: leje af beboelseslejlighed af den virksomhed, hvori lejerens er ansat. Lejerens af en funktionærbolig har begrænset opsigelsesbeskyttelse, jfr. LL § 83 litra d. (Smlg. *ejendomsfunktionær*). Lejerens behøver ikke at være funktionær i funktionærlovens forstand. Hvis lejerens er det, har funktionæren i visse tilfælde ret til efterbolig, jfr. funktionærlovens § 2 stk. 9. – Smlg. *ejendomsfunktionær*. Se også *offentlige ansættelsesforhold*.

fusion: fusion udløser *tilbudspligt* (s d) ifølge LL kap. XVI, jfr. især § 102 stk. 1.

fællesantenneanlæg: se *installationer*.

fællesindretninger: alle ejendommens indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal vedligeholdes af udlejerens, jfr. LL § 19 stk. 1. Se også *renholdelse*.

garager: lejeforhold om garager er frit opsigelige, jfr. LL § 82 litra d, medmindre der foreligger aftalebestemt (kontraktsmæssig) uopsigelighed, jfr. *opsigelse*.

gasforsyning: ejendommens installationer til gasforsyning skal vedligeholdes af udlejerens, jfr. LL § 19 stk. 1. Derimod

er gashaner omfattet af lejerens såkaldte ubetingede vedligeholdelsespligt, jfr. *vedligeholdelsesfordelingen*. Gasapparatet skal – medmindre andet er aftalt – vedligeholdes af udlejer, såfremt de er omfattet af lejeaftalen. Er de derimod anskaffet af lejer, skal de naturligvis vedligeholdes af denne.

Overgang af gasforsyning (til kogeformål og lignende) til elforsyning betragtes som *forbedring* (s d).

gebyr: vederlag i forbindelse med afgivelse af påkravsskrivelse som betingelse for *ophævelse* (s d) ved for sen lejebetaling, jfr. LL § 93 stk. 2. Se tillige *pligtig pengeydelse* og *påkrav*.

genopretning: se *opretning*.

genudlejningspligt: såfremt lejerer fraflytter forinden det tidspunkt, hvortil der gyldigt er opsagt, samt når udlejer har ophævet lejeaftalen som følge af lejerens misligholdelse, skal udlejer bestrebe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning skal godskrives lejer, jfr. LL § 86 stk. 3 og § 95 stk. 2. – Se også *benyttelse af boliger*.

god skik og orden: se *husorden*.

godtgørelse: i LL § 63 er givet en udfyldende regel om lejerens krav på godtgørelse for forbedringer, som han har udført. Kravet på godtgørelse bør tinglyses i medfør af LL § 7 stk. 2. Ved genudlejning kan udlejer enten kræve en leje-forhøjelse, der modsvarer forbedringen, eller kræve godtgørelsen betalt af den ny lejer.

Grundejernes Investeringsfond: fond, der forvalter de leje-forhøjelser, der er bundet i medfør af lov nr. 24, 14/2, 1967 om midlertidig regulering af boligforholdene samt midler, der er bundet i medfør af nugældende BRL §§ 18 a og 18 b samt LL § 63 a (se *lejekonti*). G.I. yder af sine midler bl.a. lån til *forbedring* (s d) af beboelsesejendomme. Om organisation og administration af G.I. se BRL kap. VIII.

G.I. kan på begæring af en lejer på udlejerens regning udføre bl.a. vedligeholdelsesarbejder, der ikke er udført af udlejer inden en af *huslejenævnet* (s d) fastsat frist, jfr. BRL § 60.

gårdarealer: se *renholdelse*.

gårdrydning: kan give en udlejer ret til *forbedringsforhøjelse*, jfr. LL § 60.

henlæggelser: se *fornyelseshenlæggelser*.

hensigtsmæssighedserklæring: almindeligt anvendt udtryk om et huslejenævns afgørelse af, hvorvidt en udlejer er berettiget til at udføre en *forbedring* (s d), der medfører (betydelige) *forbedringsforhøjelser* (s d), jfr. BRL § 25.

hotelaftaler: lejelovgivningen gælder ikke for aftaler mellem et hotel og dets gæster, jfr. kapitel 3 afsnit X A.

hundehold: se *kæledyr*.

hus eller husrum: ved leje et afgørende kriterium for, om leje-forholdet er omfattet af lejelovgivningen, jfr. LL § 1 stk. 1. Se kapitel 3 afsnit III A-E.

husdyr: se *kæledyr*.

husleje: se *leje*.

huslejeankenævnet: se *huslejenævn*.

huslejenævn: huslejenævnet afgør som underinstans i forhold til boligretten en række tvister mellem leje-forholdets parter i regulerede lejemaal, jfr. BRL §§ 14 og 15, §§ 21 og 22, § 22 f, § 25, § 26 stk. 3, § 27 stk. 3 og stk. 6, § 27 a og §§ 31-33. – Huslejenævnets afgørelser kan ikke tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens regler. Afgørelserne er med andre ord ikke *eksegible*, jfr. også *flytteopgør*. Se særlig *vedligeholdelsespålæg*. – Huslejenævnet kan endvidere give tilladelse til, at begrænsningen i BRL § 6 stk. 1 om udlejerens adgang til at kræve depositum, forudbetaling, indskud og lignende fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jfr. BRL § 6 stk. 2. – Om huslejenævnets organisation og virke er givet regler i BRL kap. VI. I Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelser ikke uden videre indbringes for boligretten, men indbrin-

gelse skal først ske for et ankenævn, jfr. BRL § 44.

huslejeregulering: se *regulerede lejemål*.

husorden: 1) *formelt husordensbegreb:* forskrifter, som en udlejer (evt. beboerrepræsentationen) ensidigt kan udfærdige uden aftalemæssigt grundlag, jfr. LL § 27 og § 67. 2) *materielt husordensbegreb:* den adfærd, som en udlejer kan kræve af lejerne, uanset om kravet støttes på lovregler eller på en udfærdiget husordensforskrift. Tilsidesættelse af husordenen kan medføre *opsigelse* eller *ophævelse* fra udlejerens side, jfr. henholdsvis LL § 83 litra e og § 93 litra g.

husstand: (bi-)personer, som beboelsesmæssigt er knyttet til en bestemt (hoved-)person, f.eks. en lejer. Begrebet benyttes bl.a. i LL § 26 stk. 2, hvor det fremgår, at lederen har ret til at overlade brugen til medlemmer af sin husstand.

hvidevarer: se *installationer og vedligeholdelsesfordelingen*.

hvidtning: se *indvendig vedligeholdelse*.

hæveret: se *ophævelse*.

hårde hvidevarer: se *installationer og vedligeholdelsesfordelingen*.

ildebrand: se *brand*.

indeksregulering: se *pristalsregulering*.

indflytning: se *overtagelsestidspunkt*.

indskud: i lejerforhold et beløb, som lederen – normalt ved lejeaftalens indgåelse – betaler til udlejer som en del af ejendommens finansieringsgrundlag, jfr. LL § 7 stk. 1 og § 34 samt BRL § 6.

indvendig vedligeholdelse: i lejeretlig henseende er indvendig vedligeholdelse tapetsering, maling og hvidtning – al anden vedligeholdelse kaldes *udvendig vedligeholdelse*. Ifølge LL § 19 stk. 2 har udlejer pligt til indvendig vedligeholdelse (medmindre andet er aftalt mellem parterne). I så fald skal udlejer for lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse, i hvert regnskabsår afsætte et bestemt beløb til *konto for indvendig vedligeholdelse*, se *lejekoriti*. – Se i øvrigt *vedligeholdelsesfordelingen* og *vedligeholdelsespligt*.

installationer: som udgangspunkt må lederen ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe indretninger eller genstande i det lejede, jfr. LL § 28. Ifølge LL § 29 har lederen dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelige til installationen. Der vil typisk være tale om etablering af stik til elkøkken og stik og afløb til vaskemaskiner og opvaskemaskiner. Lederen skal give meddelelse til udlejer, forinden han foretager installationen.

Lederen har endvidere ret til under visse omstændigheder at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning, jfr. LL § 29 stk. 2 og stk. 4.

Særligt for forretningslejemål har lederen ret til – medmindre andet er aftalt – at anbringe markiser, udhængsskabe, automater og lignende i sædvanligt omfang, jfr. LL § 30 stk. 1.

Såfremt udlejer foretager installationer, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, vil udlejer kunne kræve en *forbedringsforhøjelse* (s.d.). Det samme gælder i visse tilfælde opsætning af antenneanlæg for sædvanlig radio- og fjernsynsmodtagelse, som opfylder de forskrifter, der er fastsat af ministeren for offentlige arbejder (for tiden er det Kommunikationsministeren). Jfr. LL § 58 stk. 5 og 6.

intertemporal ret (overgangsretten): de retsregler, som afgør konflikten mellem den ældre ophævede lov og den nye lov, der træder i stedet for denne. Reglerne herom har særlig betydning i *vedvarende kontraktsforhold* (s.d.) ved afgørelsen af spørgsmålet om, hvorvidt en tvist skal behandles efter den gamle eller den nye lov for så vidt angår »ældre retsforhold«, dvs. dem, som er indgået, mens den gamle lov var gældende.

istandsættelse: se *vedligeholdelsesfordelingen* og *vedligeholdelsespligt*.

kat: se *kæledyr*.

kiosker: se *etablissementslejemål*.

kloakbidrag: pålæg af og stigninger i kloakbidrag kan pålægges lejerne i medfør af LL §§ 50-52, ERL §§ 6-8 og – i forbindelse med opkrævning af omkostningsbestemt leje – BRL § 8.

kloset: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

klubværelser: se *enkeltværelser*.

kollegier: boliger for unge (under uddannelse). En række kollegier er omfattet af reglerne i kap. 11 i lov om boligbyggeri, jfr. kapitel 3 afsnit XI C. – For udfærdigelse af varmeregnskab gælder særlige regler for kollegier og lignende, jfr. LL § 46 stk. 2.

kollektivt varmforsyningsanlæg: tilslutter udlejerens ejendommens centralvarmeanlæg til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan han forlange, at lejerne over 10 år godtgør ham ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen. Ved varmeleverancer fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, hvor værket ikke opgør udgiften til brændselsforbruget særskilt, skal udlejerens – i modsætning til almindelige regler om varmeregnskabs udfærdigelse – medtage den samlede udgift i varmeregnskab, jfr. LL § 36 stk. 2.

kømfurer: se *installationer* og *vedligeholdelsesfordelingen*.

kommuneindtræden (i varmforsyning): såfremt en udlejer undlader at forsyne en udlejningsejendom med opvarmning, skal kommunen under nærmere angivne betingelser sørge for ejendommens opvarmning for udlejerens regning, jfr. LL § 46 b.

konkurrencebegrænsning: begrænsning i adgangen til at anvende erhvervslokaler til forretning i en bestemt branche som følge af indholdet af en lejekontrakt eller i henhold til LL § 30 stk. 3. Ifølge denne bestemmelse må udlejerens ikke – når udlejning i ejendommen er sket til en forretning i en bestemt branche – ud-

leje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning og heller ikke selv benytte dem til drift af en sådan.

kontakter: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

konto for indvendig vedligeholdelse: se *lejekonti*.

konto for udvendig vedligeholdelse: se *lejekonti*.

kontrakt: se *lejekontrakt*.

kontrolmålingsudgift: se *skatter og afgifter*.

kæledyr: det kan naturligvis i en lejekontrakt bestemmes, at en lejer enten må eller ikke må holde kæledyr, jfr. dog for sidstnævnte tilfældes vedkommende BRL § 5 stk. 4. Såfremt lejerens ifølge lejekontrakten har en sådan ret, kan retten ikke i kraft af en *husorden* (s d) frtages lejerens. Såfremt lejekontrakten intet bestemmer om kæledyr, er det et åbent spørgsmål, om der i kraft af en senere udfærdiget *husorden* kan træffes bestemmelse om, at kæledyr ikke må holdes. En sådan bestemmelse kan i hvert fald ikke have virkning for de kæledyr, som en lejer med udlejerens vidende er i besiddelse af på tidspunktet for udfærdigelsen af den pågældende *husorden*.

køleskab: se *installationer* og *vedligeholdelsesfordelingen*.

leasing: et moderne – sofistikeret – udtryk for visse lejerforhold, jfr. kapitel 2 afsnit I og kapitel 3 afsnit IV D.

leje: *vedvarende kontraktsforhold* (s d), hvorefter der mod vederlag i kortere eller længere tid kan udøves en almindelig råden over en ting, som tilhørende en anden. Leje betegner også *vederlaget* for rådigheden (= husleje), jfr. *lejerforhøjelse*. Se også *brugsret* og *leasing*. – Se også *betalingstid* og *betalingstid*.

lejebudget: grundlaget for beregning af *omkostningsbestemt leje* (s d).

lejerforhøjelse: en udlejerens kontrakts- og/eller lovbestemt adgang til – sædvanligvis med et vist *varsel* – *ensidigt* at kræve forhøjelse af (hus-)lejen (i modsætning til *aftalt leje*, jfr. LL § 4 stk. 3 samt kapi-

tel 4 afsnit III D 2 a). Almindelige regler om lejeforhøjelse findes i LL kap. VIII (især §§ 47-48, jfr. tillige § 66 stk. 1 litra a), ERL kap. 2 (især §§ 3 og 4) og BRL kap. 2 (især §§ 7-15). Se også *forbedringsforhøjelse*.

lejekonti: gældende lejelovgivning indeholder regler om følgende konti: 1. *konto for udvendig vedligeholdelse* (BRL § 18), 2. *bunden konto i Grundejernes Investeringsfond* (BRL § 18 b), 3. *frivilligt bunden konto* (BRL § 18 a), 4. *forbedringskonto* (LL § 63 a) og 5. *konto for indvendig vedligeholdelse* (LL § 22). – Hensættelsesbeløbene for de nævnte konti beregnes med lovbestemte beløb pr. m² *bruttoetageareal* (s d).

1. *Konto for udvendig vedligeholdelse* – dvs. vedligeholdelse af alt andet end maling, hvidtning og tapet – føres for ejendomme omfattet af boligreguleringsloven for ejendommen som helhed, jfr. BRL § 18 stk. 2. Hensættelserne, for hvilke der skal føres og aflægges regnskab over for lejerne bl.a. i forbindelse med varslings af *omkostningsbestemte lejestigninger* (s d), er ikke bindingspligtige, og kontoens udvisende er ikke bestemmende for omfanget af udlejerens vedligeholdelsespligt. Udlejeren har pligt til at føre denne konto.

2. *Dentvungne, bundne konto* (§ 18 b-kontoen), hvis midler anvendes til udvendig vedligeholdelse samt til brandsikring og energibesparende foranstaltninger, finder anvendelse på ejendomme – taget i brug før 1970 – omfattet af boligreguleringsloven, hvis ejendommen har mere end to *beboelseslejligheder* (s d). Kontoen er omfattet af regler om regnskabspligt samt om bindingspligt i *Grundejernes Investeringsfond* (s d).

3. *Den frivilligt bundne konto* (§ 18 a-kontoen) var en forløber for § 18 b-kontoen. Efter indførelsen af denne, kan afsætning efter § 18 a ikke længere påbegyndes. Reglerne herom blev endvidere kun anvendt på et beskedent antal ejendomme.

4. *Forbedringskontoen* efter LL § 63 a omfatter ejendomme taget i brug før 1970, som omfatter mere end to beboelseslejligheder, og for hvilke der ikke skal ske hensættelse efter BRL §§ 18, 18 a og 18 b. Hensættelsesbeløbene anvendes til forbedringer af ejendommens beboelseslejligheder. De er undergivet regler om bindingspligt i *Grundejernes Investeringsfond*. Udlejeren har pligt til at føre denne konto.

5. *Konto for indvendig vedligeholdelse*, der også gælder for *uregulerede lejemål*, men kun for lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse, jfr. LL §§ 21-24, føres for den enkelte beboelseslejlighed, såfremt det er udlejeren der har pligten til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapet (hvilket er lovens deklaratoriske regel, jfr. LL § 19 stk. 2). Kontoens udvisende danner maksimum for omfanget af udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse. For kontoen skal der føres regnskab, men der gælder ikke nogen bindingspligt.

lejekontrakt: en lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det, jfr. LL § 4 stk. 1. Se også *blanketter*.

lejekontraktsformular: se *blanketter*.

lejeledighed: se *lejetab*.

lejenedsættelse: såvel aftalt som varslet leje kan af lejerens i tilfælde af »*misforholdsleje*« kræves nedsat i henhold til LL § 49, ERL § 5 samt BRL § 5 stk. 1 og stk. 2 samt § 7 stk. 2. – Jfr. tillige den særlige regel i BRL § 5 stk. 4, se *byrdefulde vilkår*.

lejerskifte: se *bytteret*, *død* og *samlivsophør*. Se endvidere *fortsættelse* og *overtagelse*.

lejetab: udlejerens tab ved misligholdelse fra enkelte lejerers side på grund af undladt lejebetaling, tab i forbindelse med flytteopgør samt tab som følge af, at lejligheder eller andre lokaliteter har været ledige, kan ikke overvæltet på de øvrige lejere – heller ikke i forbindel-

se med beregning af *omkostningsbestemt leje*.

lejevurdering: ved lov nr. 192, 3/6, 1966 om lejevurdering blev stort set alle lejligheder og lokaler, der var taget i brug før 1. januar 1966, underkastet en vurdering. (Vurderingen omfattede dog ikke lejemål om enkeltværelser, møblerede lejligheder eller dele af sådanne. Det samme gjaldt lejligheder i private andelsboligforeninger, såfremt disse var beboet af foreningens medlemmer; tilsvarende gjaldt for ejerlejligheder). Hensigten med vurderingen var at søge at fastslå den reelle lejeværdi (»markedsleje») til afløsning af de huslejerestriktioner, der havde været gældende siden 1939. Den gældende leje kunne herefter over en 8-årig periode fra den 1. april 1967 forhøjes til den ved vurderingen fremkomne *vurderingsleje*. Lejeforhøjelse kunne ske med 1/8 om året af forskellen mellem vurderingslejen og den gældende leje – de såkaldte *normaliseringsforhøjelser*, jfr. BRL 1967 § 11.

lejeværdi: har betydning dels for udlejerens adgang til lejeforhøjelse i medfør af LL § 47 og ERL § 3 samt for adgangen til forbedringsforhøjelser i medfør af LL § 58 stk. 1, dels som fordelingsgrundlag mellem ejendommens lejere indbyrdes ved lejeforhøjelse som følge af øgede skatter og afgifter, jfr. LL § 50 stk. 2, og ved lejeforhøjelse i medfør af reglerne om omkostningsbestemt leje, jfr. BRL § 10.

lejlighed: se *beboelseslejlighed*.

lovpåbudte foranstaltninger: når en *forbedring* (s.d.) udelukkende omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, finder begrænsningsreglerne i BRL §§ 23-26 i udlejerens adgang til at foretage forbedringer ikke anvendelse, jfr. BRL § 29.

lukning af butik: se *åbningstid*.

lysinstallationer: ifølge LL § 19 stk. 1 skal udlejerens vedligeholde alle ejendommens indretninger til forsyning med lys. Lejeren har dog såkaldt ubetinget vedli-

geholdelsespligt med hensyn til elafbrydere, jfr. *vedligeholdelsesfordelingen*.

låse: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

maling: se *indvendig vedligeholdelse*.

mangel (faktisk mangel): når det lejede ved lejerens overtagelse eller senere ikke er i den stand, som lejerens ifølge retsforholdet med udlejerens kan kræve, og forholdet skyldes en omstændighed, som udlejerens bærer risikoen for, jfr. LL § 9 og §§ 11-14. Jfr. endvidere *vedligeholdelsespligt* samt *rådighedsmangel*.

markiser: lejerens af en forretning har ret til – medmindre andet er aftalt – på ejendommen at anbringe markiser i sædvanligt omfang, jfr. LL § 30 stk. 1.

mere byrdefulde vilkår: se *byrdefulde vilkår*.

misforholdsleje: se *lejenedsættelse*.

misligholdelse: se *afhjælpningsret*, *forholdsmæssigt afslag*, *erstatningsansvar*, *ophævelse*, *opsigelse* og *selvhjælpskrav*.

modernisering: se *forbedring*.

morarenter: udlejerens har pligt til at betale morarenter til lejerens dels af beløb, der er betalt som ulovlig dusør, jfr. LL § 6 stk. 3, dels af lejerens krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje, jfr. LL § 48 stk. 4, sidste punktum, ERL § 4 stk. 4, sidste punktum, BRL § 17 stk. 3 og § 27 stk. 7. For regulerede lejemåls vedkommende er der endvidere forrentningspligt på tilbagebetalingskrav, såfremt udlejerens har opkrævet for stort et beløb i depositum, forudbetaling, indskud og lignende, jfr. BRL § 6 smh.m. § 17 stk. 1 og stk. 3.

Forrentningen skal ske fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5 stk. 1 og stk. 2 i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente, jfr. LL § 6 stk. 3.

naturalopfyldelse: se *afhjælpningspligt*.

nedlægning af boliger: se *benyttelse af boliger*.

nedrivning: se *ombygning*.

normaliseringsforhøjelser: se *lejevurdering*.

normal: i *lejebudgettet*, der udarbejdes som grundlag for *omkostningsbestemt leje*, indgår ifølge BRL § 8 stk. 1 udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og henlæggelser til fornyelser. Ved fastsættelse af visse af disse udgifter – i hvilken henseende opregningen i BRL § 8 stk. 1 ikke er udtømmende – anvendes ofte uden nogen støtte i lovbestemmelser faste satser, ofte benævnt som *normal*. Dette gælder især posterne administration og *fornylseshenlæggelser*, men nogle steder i visse tilfælde også andre udgifter, f.eks. udgiften til vicevært. Normtallene varierer fra huslejenævn til huslejenævn. I visse tilfælde accepteres kun den udgift, som fremgår af normtallet, eller som følger af dette. I andre tilfælde vil større beløb end normtalsudgiften føre til, ikke blive tilsidesat, såfremt udlejerens dokumenterer, at den pågældende udgift rent faktisk kan afholdes, og når udgiften findes at være af rimelig størrelse.

negler: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

obligationslejlighed: se *boligfællesskaber*.

offentlige ansættelsesforhold: ifølge LL § 2 stk. 1 finder lejelovgivningen ikke anvendelse, såfremt 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. Tilsvarende gælder for kommunale ansættelsesforhold.

offentligretlige forskrifter: se *rådigheds-mangler*.

ombygning: på trods af det almindeligt gældende uopsigeligheidsprincip kan udlejerens opsige et lejeforhold, når han dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen må medføre, at det lejede må fraflyttes, jfr. LL § 83 litra b. Opsigelse i medfør af denne regel kan dog ikke ske, når udlejerens efter en ombygning selv ønsker at benytte det leje-

de. I tilfælde af opsigelse efter denne regel har udlejerens i vidt omfang pligt til at tilbyde lejerens tilsvarende lokaliteter i ejendommen, jfr. § 85.

omkostningsbestemt leje: leje beregnet efter reglerne i BRL kap. II. Grundlaget for den omkostningsbestemte leje – der indførtes i 1975 – er det såkaldte lejebudget (ejendomsbudget), hvori indgår dels ejendommens nødvendige driftsudgifter (jfr. straks nedenfor), dels *afkastning* (s d) af ejendommens værdi, jfr. BRL § 7 stk. 1. De nødvendige *driftsudgifter* omfatter bl.a. udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og *fornylseshenlæggelser* (s d), jfr. BRL § 8 stk. 1. Visse driftsudgifter fastsættes ofte ud fra *normal* (s d). Til de driftsudgifter, der kan medtages, hører ikke *lejetab* (s d), men opregningen i BRL § 8 stk. 1 er ikke udtømmende.

I det omfang den herved fremkomne *budgetleje* udviser stigning i forhold til det tidligere lejebudget, *fordeles* budgetlejen mellem *de af BRL omfattede lejemål* og de lejemål, der *ikke er omfattet af denne lov*, efter lejen, henholdsvis lejeværdien pr. 1. marts 1975, jfr. BRL § 11.

Mellem beboelseslejlighederne indbyrdes fordeles disses andel af budgetlejen efter lejlighedernes indbyrdes værdi (f.eks. fastsat ved lejevurderingen i 1966 eller ud fra lejlighedernes *bruttoetageareal* (s d) jfr. BRL § 10. Til den således beregnede leje tillægges for den enkelte lejlighed de forskellige beløb til vedligeholdelse (BRL §§ 18, 18 a og 18 b, og LL § 22, se *lejekonti*) beregnet med lovbestemte beløb pr. m² *bruttoetageareal* (s d), jfr. BRL § 10 stk. 1 sidste punktum, § 11 stk. 1 sidste punktum samt § 11 stk. 3 sidste punktum.

omsætningsklausuler: se *pristalsklausuler*.

ophævelse: lejerens ret til ophævelse af lejeforholdet som følge af udlejerens misligholdelse findes i LL § 11 stk. 1 (faktiske mangler) samt i § 15 stk. 1 og § 16

stk. 2 (rådighedsangler). Om udlejerens adgang til at hæve lejeforholdet på grund af lejerens misligholdelse gælder reglerne i LL §§ 93-96.

opretning: tidligere anvendt om mere gennemgribende istandsættelser, der bringer en ejendom i tidssvarende stand. Begrebet har ikke – eller bør i hvert fald ikke have – betydning for lejeforholdets parter: enten vil foranstaltningen være vedligeholdelse efter de herom gældende regler, eller også vil der være tale om forbedringer, der sædvanligvis giver udlejerens ret til at kræve forbedringsforhøjelse. Begrebet opretning – der fejlagtigt jævnligt kaldes *genopretning* – er bl.a. anvendt i BRL § 18 stk. 4, § 19 stk. 2, § 22 a stk. 2 og § 22 b stk. 1. – Efter tidligere gældende lejelovgivning skulle der for regulerede ejendomme vedkommende afsættes 1% af 15. almindelige vurdering på en opretningskonto. Denne konto er sidenhen slået sammen med den almindelige konto for udvendig vedligeholdelse (§ 18-konto), se *lejekonti*.

opretningskonto: se *opretning*.

opsigelse: »ordensmæssigt« ophør af et *vedvarende kontraktsforhold* (s d) enten med et i kontrakten eller i lov fastsat varsel eller med sædvanligt varsel for kontraktsforhold af den pågældende art, jfr. kapitel 1 ved noterne 11 og 12. (Smlg. *ophævelse*, som er en misligholdelsesvirkning – dog er opsigelse i medfør af LL § 83 litra e også en misligholdelsesvirkning).

Kontraktsforhold, der efter deres karakter ellers er opsigelige, kan være uopsigelige *dels* på grund af særlig aftale herom (»kontraktsmæssig uopsigelighed«, jfr. LL § 7 stk. 2), *dels* som følge af særlige lovbestemmelser. Sådan »legal uopsigelighed« gælder i vidt omfang vedrørende leje af fast ejendom, jfr. LL kap. XIII. Som antydning vil de fleste lejeforhold omfattes af lejeloven være omfattet af et almindeligt uopsigelighedsprincip. I LL § 82 litra a-d er an-

ført en række lejeforhold, der er frit opsigelige. Andre lejeforhold kan kun opsiges, såfremt der foreligger de opsigelsesgrunde, der er nævnt i LL § 83 (med yderligere begrænsninger i § 84 for så vidt angår opsigelse efter LL § 83 litra a, når udlejerens selv ønsker at benytte det lejede). Yderligere indskrænkninger i opsigelsesretten kan foreligge ved erhvervsbeskyttede lejemål, se *erhvervsbeskyttelse*.

opsigelse – formkrav: ved opsigelse fra udlejerens side i medfør af LL § 82 litra b og § 83 gælder særlige formkrav for opsigelsen, jfr. LL § 87.

opsigelsesvarsel: det almindelige opsigelsesvarsel fra begge parter side er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag, jfr. LL § 86. I særlige tilfælde er opsigelsesvarsel dog forkortet til 1 måned eller forlænget til 1 år, jfr. nærmere LL § 86 stk. 1 og stk. 2.

opvaskemaskine: se *installationer*.

ordensregler: se *husorden*.

overdragelse: se *ejerskifte*, *tilbudsplicht* og *lejerskifte*.

overgangsregler: se *intertemporal ret*.

overlevering af det lejede: se *overtagelsestidspunkt*. Se også *fortsættelse* og *overtagelse*.

overtagelse af lejemål: i tilfælde af bytteret i henhold til LL §§ 73 og 74 samt i et særligt tilfælde ved lejerens død, jfr. LL § 75 stk. 3, har en ny lejer ret til at *overtage* lejeforholdet. En sådan overtagelse indebærer i princippet en ny aftale om udlejning (i modsætning til lejeforholdets *fortsættelse*), jfr. kapitel 4 afsnit I D. – Se også *overtagelsestidspunkt*.

overtagelsestidspunkt: om tidspunktet for lejeforholdets overtagelse er givet regler i LL §§ 9 og 10. Ved fraflytning skal det lejede ifølge § 98 stk. 1, 1. punktum være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Se i øvrigt *flyttedage*.

papirløse samlivsforhold: se *samlivsophør*.

parker: se *etablissementslejemål*.

pensionatsaftaler: lejelovgivningen gælder ikke for aftaler om leje af bolig med *fuld* kost, jfr. LL § 1 stk. 3 samt kapitel 3 afsnit X A.

plejehjem: se *alder*.

pligtig pengeydelse: i lejeforhold er forsinkelse med betaling af pligtig pengeydelse hævegrund, jfr. LL § 93 stk. 1 litra a samt stk. 2.

prioritetsstilling: om lejeaftalens prioritetsstilling se *tinglysning* og *rykningsklausul*.

pristalsregulering: aftaler om regulering af lejen i henhold til pristal, omsætning samt om procentregulering eller lignende er i princippet gyldige for alle andre lejeforhold end beboelseslejemål. Derimod kan der ikke i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkelte værelser til beboelse træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat enten i LL §§ 47-52 eller – for *regulerede lejemål* – efter reglerne om omkostningsbestemt leje i BRL §§ 7-15. Det er derimod tilladt i disse lejemål at indgå aftaler om »trappeleje« (s d).

postvæsenet, betaling til: se *betalingssted*.

procentregulering: se *pristalsregulering*.

præceptivitet: lovbestemmelser, hvis beskyttelse en part ikke (på forhånd) kan give afkald på, er *præceptive* – de kaldes også *ufravigelige* eller *tvungende*; se kapitel 4 afsnit III C.

påbud om vedligeholdelse: se *vedligeholdelsespålæg*.

påkrav: afgivelse af påkrav til lejeren er en betingelse for *ophævelse* (s d), jfr. LL § 93 stk. 2. Se tillige *gebyr*.

radiator: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

radioantenne: se *installationer*.

regulerede lejemål: i kommuner, hvor BRL kap. II-VI gælder, jfr. BRL § 1, gælder for *beboelseslejligheder*, *blandede lejemål* og visse *enkeltværelser* – jfr. BRL § 4 – særlige regler bl.a. om (begrænsninger i) lejens størrelse samt regler om vedligeholdelseskonti, forbedringer og om huslejenævnets kompetence til at

avgøre visse lejeretlige tvister. Jfr. kapitel 3 afsnit XIII. – Oplysning om, hvorvidt der er regulering i en kommune, kan fås ved henvendelse til denne. Rent praktisk spørger man, om der er huslejenævn i kommunen.

reklamationspligt: lejeren har reklamationspligt for så vidt angår oprindelige, faktiske mangler og oprindelige rådighedsmangler, jfr. henholdsvis LL § 14 og § 15 stk. 3. – Ved fraflytning har udlejerens reklamationspligt for så vidt angår forhold, som det påhviler lejeren at udbedre (betale for udbedring af) i forbindelse med fraflytningen, jfr. LL § 98 stk. 2. – 1 alle tilfælde er reklamationsfristen 14 dage.

renholdelse: ifølge LL § 19 stk. 3 er udlejerens forpligtet til at sørge for renholdelse af ejendommen og af adgangsvejene til det lejede (herunder trapper), ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger. Hvor lejen beregnes som omkostningsbestemt leje, vil udlejerens kunne overvælte udgiften til renholdelse på lejerne, jfr. BRL § 8 stk. 1. For regulerede lejeforholds vedkommende afgøres tvister om renholdelse af huslejenævnet, jfr. BRL § 21 og § 22 stk. 1. Jfr. tillige BRL § 60 stk. 1.

renter: se *morarenter*.

renovationsafgift: se *skatter og afgifter*.

reparationer i det lejede: se *forandringer af det lejede*.

restaurationer: se *etablissementslejemål*.

retablering: se *afhjælpningspligt* og *selvhjælpskrav*.

risiko: se *vedligeholdelsespligt*.

ruder: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

rykningsklausul: tinglyste aftaler, der tillægger en lejer videregående rettigheder end dem, der fremgår af lejelovgivningen, f.eks. kontraktsmæssig uopsigelig-
hed og afståelsesret, respekterer til enhver tid størst mulige offentlige lån; for så vidt angår øvrige pantehæftelser og byrder respekteres kun sådanne, som var tinglyst ved lejeaftalens anmeldelse

til tinglysning; jfr. LL § 7 stk. 2, 2. punktum.

rådighedsmangel: almindeligt udtryk for tilfælde, hvor brugen af det lejede er helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentligretlige forskrifter, servitutter eller andre lignende (privatretlige) rettigheder over ejendommen, herunder vanhjemmel, jfr. LL §§ 15 og 16. Smlg. *mangler (faktiske mangler)*.

samlivsoophør: for ægtefæller og for visse andre samlevende parter vil den part, der ikke er lejer, i vidt omfang have ret til at fortsætte lejemålet (se *fortsættelse*), jfr. LL §§ 77, 77 a og 78.

sammenligningslejemål: er for det første grundlaget for varslede lejeforhøjelser *dels* i uregulerede beboelseslejemål, jfr. LL § 47 stk. 1 og stk. 2, *dels* for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, jfr. ERL § 3 stk. 1-3. For det andet har sammenligningslejemål betydning ved *lejenedsættelse* (s d).

sammenlægning: om sammenlægning af boliger se *benyttelse af boliger*.

samnoterede ejendomme: se *fast ejendom*.

samvurderede ejendomme: se *fast ejendom*.

sanitet: se *installationer og vedligeholdelsesfordelingen*.

selvhjælpskrav: ifølge LL § 11 stk. 1 kan lejeren afhjælpe en *mangel* (som det påhviler udlejerens at udbedre) på udlejerens regning. Ifølge retspraksis har udlejerens en tilsvarende ret med hensyn til mangler, som lejeren hæfter for.

separation: se *samlivsoophør*.

servitutter: se *rådighedsmangler*.

skatter og afgifter: pålæg af samt stigninger i skatter og afgifter giver udlejerens adgang til *lejeforhøjelse*, jfr. LL §§ 50-52, ERL §§ 6-8 og BRL § 8.

skik og orden: se *husorden*.

skilsmisse: se *samlivsoophør*.

skiltning: i forretningslejemål har lejeren ifølge LL § 30 stk. 1 ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er

sædvanligt efter forretningens og ejendommens art.

skorstensfejningsafgift: se *skatter og afgifter*.

skove: se *etablissementslejemål*.

skriftlighed: se *lejekontrakt*.

snerydning: som et led i udlejerens renholdelsespligt skal udlejerens i henhold til LL § 19 stk. 3 sørge for snerydning af fortov, gård og adgangsvejene til det lejede m.v. Ifølge retspraksis går denne snerydningspligt videre end den pligt, der påhviler ejendommens ejer over for uvedkommende tredjemænd (forbigående på fortov etc.).

sociale boligselskaber: se *almennyttige boligselskaber*.

socialt boligbyggeri: se *almennyttige boligselskaber*.

stalde: lejeaftaler vedrørende stalde hører til blandt de frit opsigelige lejemål (medmindre der foreligger aftalebestemt – kontraktsmæssig – uopsigelighed).

standardaftaler: se *blanketter*.

straf: spredt i lejelovgivningen findes straffebestemmelser, jfr. LL § 6, § 63 g, BRL § 16, § 22 g, § 29 a, § 34, § 53 og § 63.

sygdom: se *alder*.

særrettigheder: se *tinglysning*.

talsmand: i ejendomme, der ikke er store nok til, at beboerrepræsentation kan etableres, har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Det drejer sig ifølge LL § 64 stk. 3 om ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerens. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

tapetsering: se *indvendig vedligeholdelse*.

teatre: se *etablissementslejemål*.

termoruder: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

tidsbegrænsede lejemål: se *tidsbestemte lejemål*.

tidsbestemte lejemål: lejeforhold, som iføl-

ge aftale ophører på et bestemt tidspunkt, uden at *opsigelse* (s d) er nødvendig, jfr. LL § 80. Aftaler om tidsbestemte lejemål kan tilsidesættes efter LL § 80 stk. 3; jfr. tillige BRL § 5 stk. 4. Se tillige *vedvarende kontraktsforhold*.

tilbagebetaling: se *forældelse* og *mora-renter*.

tilbudsplicht: regler i LL kap. XVI om at der ved overdragelse af visse udlejnings-ejendomme skal fremsættes tilbud til lejerne om at overtage ejendommen på andelsbasis, jfr. *andelsboligforening*. – Tilbudsplicht adskiller sig fra *forkøbsret* bl.a. derved, at de berettigede kan kræve, at tilbudet sker på sådanne vilkår, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. – Se tillige *tinglysning*.

timeshare: typisk ret til benyttelse af en ferielejlighed eller lignende kort tid ad gangen, hvor vederlaget sædvanligvis betales én gang for alle ved forholdets påbegyndelse, jfr. kapitel 3 afsnit IV E.

tinglysning: i det omfang lejeaftaler ikke tillægger lejere rettigheder, som rækker ud over bestemmelserne i LL og BRL, er tinglysning unødvendig, jfr. LL § 7 stk. 1. Anmeldelse af en sådan lejeaftale til tinglysning vil derfor blive afvist i medfør af tinglysningslovens § 15 stk. 2 som åbenbart overflødig. Når lejereren derimod ved aftale har erhvervet rettigheder, som går videre end dem, som fremgår af lejelovgivningen, bør lejeaftalen tinglyses, for at rettigheden kan få beskyttelse over for omsætningserhververe i god tro og retsforfølgende kreditorer, jfr. LL § 7 stk. 2 og TL § 1 samt kapitel 4 afsnit II. – I LL § 7 stk. 3 og stk. 4 er givet særlige regler om legitimation til tinglysning og aflysning af lejeaftaler.

Hvad særligt angår tilbudsplicht i henhold til reglerne i LL kap. XVI respekterer denne dog private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979. Bortset derfra går tilbudsplichten forud for andre rettigheder

over ejendommen, uanset hvornår de er stiftede, jfr. LL § 101 stk. 1.

Ifølge LL § 104 fastsætter justitsministeren regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt. I medfør heraf er givet særlige regler i tinglysningsbekendtgørelsens § 31.

tjenesteboliger: se *funktionærbolig* og *offentlige ansættelsesforhold*.

tofamilieshus: i lejeforhold hus med to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene; i lejelovgivningen gælder visse særregler om tofamilieshuse, bl.a. om adgang til opsigelse, jfr. LL § 82 litra b.

toiletinstallationer: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

tomme lejligheder: se *benyttelse af boliger*.

trappeleje: såvel i uregulerede som i regulerede lejemål kan lejeforholdets parter gyldigt aftale, at lejen skal forhøjes med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jfr. LL § 53 stk. 2 samt kapitel 4 afsnit III D 2 c.

trappevask: se *renholdelse*.

trykte lejekontrakter: se *blanketter*.

tv-antenne: se *installationer*.

tvangsadministration: under særlige betingelser, herunder bl.a. mangelfuld vedligeholdelse, vil i uregulerede kommuner boligretten og i regulerede kommuner huslejenævnet kunne træffe bestemmelse om, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne. De nærmere betingelser herfor og reglerne herom fremgår af tvangsadministrationsloven, jfr. kapitel 3 I ved og med note 1. Smlg. *administrationsfratagelse*.

tvangsvedligeholdelse: se *vedligeholdelsespålæg*.

typeformular: se *autoriserede blanketter*.

ubeboede lejligheder: se *benyttelse af boliger*.

ubetinget vedligeholdelsespligt: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

udbedring: se *afhjælpningspligt*.

udhængsskabe: i medfør af LL § 30 stk. 1 har lejereren af et forretningslejemål ret til – medmindre andet er aftalt – at an-

bringe bl.a. udhængsskabe på ejendommen i sædvanligt omfang.

udlejers adgang til det lejede: se *adgang til det lejede*.

udvendig vedligeholdelse: i lejeretlig henseende er udvendig vedligeholdelse al anden vedligeholdelse end tapetsering, maling og hvidtning; smlg. *indvendig vedligeholdelse*. Se tillige *vedligeholdelsesfordelingen* og *vedligeholdelsespligt*.

ufravigelighed: se *præceptivitet*.

ugyldighed: se kapitel 4 afsnit III.

ulovlig brug: se *brug af det lejede*.

undergang af det lejede: ifølge LL § 17 bortfalder lejeaftalen, såfremt det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke.

ungdomsboliger: i kap. 11 i lov om boligbyggeri (jfr. kapitel 3 afsnit XI C) findes særlige regler, herunder støtteregler, for opførelse af boliger for unge under uddannelse m.fl. – I medfør af LL § 46 stk. 2 gælder særlige varmeregnskabsregler for sådanne beboelser.

uopsigelighed: se *opsigelse*.

uregulerede lejemål: modsætningen til *regulerede lejemål* (s d).

vandafgift: stigning i vandafgift – men ikke stigning i forbruget – kan pålægges lejerne i medfør af LL §§ 50-52, EAL §§ 6-8 og BRL § 8 stk. 1. Forbrugsstigningen kan derimod indgå i lejebudgettet ved beregning af *omkostningsbestemt leje* (s d), jfr. BRL § 8 stk. 1.

vandinstallationer: ifølge LL § 19 stk. 1 har udlejeren vedligeholdelsespligten vedrørende alle indretninger til ejendommens forsyning med vand. Om vedligeholdelsespligten af vandhaner m.v. se *vedligeholdelsesfordelingen*.

vandrør: se *vandinstallationer*.

vandhaner: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

vandvarmere: se *installationer*.

vanhjemmel: se *rådighedsmangler*.

vanrøgt: væsentlig og culpøs (se *culpareglen*) skadeforvoldelse (evt. tillige undladelse) fra lejerens side og fra personer,

som han hæfter for, jfr. LL § 25. Vanrøgt er – foruden at være erstatningsbegrundende – sædvanligvis *ophævelsesgrund*, jfr. LL § 93 litra e og vil endvidere undertiden være *opsigelsesgrund* i mindre graverende tilfælde, jfr. LL § 83 litra e.

vareudstilling: lejerens af et forretningslejemål har i sædvanligt omfang ret til at anbringe varer og lignende ved ejendommen, jfr. LL § 30 stk. 1.

varmeanlæg: hvor intet andet er aftalt, har udlejeren hele vedligeholdelsespligten af varmeanlægget, herunder radiatorer, radiatorventiler etc., jfr. LL § 19 stk. 1. Se endvidere *vedligeholdelsesfordelingen*.

varmeforsyning: se *varmeregnskab*.

varmemester: se *ejendomsfunktionær*.

varmeregnskab: fordelingen af og betalingen for udgiften til ejendommens varmeforsyning skal ske i henhold til et varmeregnskab, jfr. LL kap. VII. Reglerne herom anvendes i vidt omfang analogt på *boligfællesskaber* (s d). – I uregulerede lejeforhold afgøres tvister om varmeregnskab m.v. af boligretten, medens huslejenævnet er kompetent vedrørende regulerede lejemål, jfr. i sidstnævnte henseende BRL § 15 stk. 2.

varmeregnskabsår: ifølge LL § 34 slutter varmeregnskabsåret den 1. juni. Udlejeren kan dog med seks ugers varsel bestemme, at varmeregnskabet fremtidig skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det ny regnskabsår må højst være 18 måneder.

varmesynsrapport: se *energibesparende foranstaltninger*.

varsel: *meddelelse* om noget, sædvanligvis et *påbud*, med en bestemt frist, f.eks. varsling af *lejeforhøjelse* (s d). Begrebet varsel anvendes også om den *frist*, hvorved et påbud for at have retsvirkning skal afgives.

vaskekummer: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

vaskemaskiner: se *installationer* og *vedligeholdelsesfordelingen*.

WC-cisterner: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

WC-kummer: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

vedligeholdelse: se *vedligeholdelsesfordelingen* og *vedligeholdelsespligt*.

vedligeholdelsesfordelingen: når der bortses fra særlige aftaler, er lejelovens udgangspunkt, at udlejer har hele vedligeholdelsespligten vedrørende ejendommen og det lejede, jfr. LL § 19, bortset fra den vedligeholdelsespligt, som LL § 20 pålægger lejer. Ifølge denne bestemmelse 1. *punktum* har lejer *ubetinget vedligeholdelsespligt* vedrørende låse, nøgler, ruder, vand- og gashaner samt elafbrydere. Denne vedligeholdelsespligt gælder uanset årsagen til kravet om vedligeholdelse (bortset fra culpa fra udlejerens side og fra folk, for hvem udlejer hæfter, f.eks. viceværten). Ifølge LL § 20, 2. *punktum*, har lejer endvidere vedligeholdelsespligten vedrørende WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer. Denne sidstnævnte vedligeholdelsespligt er dog *betinget*, idet lejer kan undgå vedligeholdelsespligten, såfremt han kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse. (Med lejerens forsømmelse må også i denne henseende sidestilles uforvarlig adfærd af hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede). Lejer kan således slippe for denne vedligeholdelsespligt ved f.eks. at godtgøre, at det forhold, der udløser vedligeholdelseskravet, skyldes et hændeligt uheld, udlejerens (og hans folks) forsømmelse eller – hvilket er særdeles praktisk – at forringelsen skyldes slid og ælde.

Overvæltning af vedligeholdelsespligt fra udlejer til lejer i forhold til lovens forannævnte regler kræver *udtrykkelig aftale*, jfr. LL § 4 stk. 2 (der indtil LL 1979 var placeret netop i forbindelse med sådanne aftaler).

Se også *vedligeholdelsespligt* og *lejekonti*.

vedligeholdelseskonto: se *lejekonti*.

vedligeholdelsespligt: den af parterne (udlejer eller lejer), som bærer *risikoen* for hændelig undergang eller forringelse af det lejede, har vedligeholdelsespligten. Udlejer har som udgangspunkt hele vedligeholdelsespligten af ejendommen og det lejede (LL § 19), medmindre andet særligt fremgår af lovregler (LL § 20) eller af (udtrykkelig) aftale, se *vedligeholdelsesfordelingen*. Herudover har en part vedligeholdelsespligten for forhold, der kan henføres til partens culpose adfærd, hans folks fejl etc., se særligt LL § 25 stk. 2; jfr. *culpareglen*.

Ifølge LL er *indvendig vedligeholdelse* (s d) udelukkende tapetsering, maling og hvidtning – al anden vedligeholdelse kaldes *udvendig vedligeholdelse*.

Lejerens vedligeholdelsespligt har i praksis særlig betydning i forbindelse med fraflytning, idet der i de fleste lejekontrakter findes særlige istandsættelsesklausuler. Lejerens forpligtelse ifølge disse er også en del af lejerens vedligeholdelsespligt. Se også *flytteopgør* og *vedligeholdelsesfordelingen*.

vedligeholdelsespålæg: i henhold til BRL § 22 stk. 3 kan huslejenævnet pålægge udlejer at lade bestemte arbejder udføre samt sætte en tidsfrist herfor. Tilsvarende gælder i medfør af BRL § 27 stk. 6, såfremt udlejer ikke udfører et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed.

Huslejenævnets afgørelser kan ikke fuldbyrdes, men tilsidesættelse af pålæg fra huslejenævnets side vil kunne medføre tvangsvedligeholdelse (tvangsforbedring) ved Grundejernes Investeringsfond i medfør af BRL § 60 samt i visse tilfælde *tvangsadministration* (s d).

vedvarende kontraktsforhold: aftale med løbende ydelser, hvor aftalen enten er indgået for et bestemt tidsrum (jfr. *tids*

bestemte lejemål) eller på opsigelsesvilkår (jfr. *opsigelse*). Foruden lejeforhold kan eksempelvis nævnes: agent- og eneforhandlingskontrakter, ansættelsesforhold, forsikringsaftaler, fuldmagts- og kommissionsforhold, pante- og andre låneaftaler samt selskabsforhold.

vejbidrag: pålæg af og stigning i vejbidrag kan pålægges lejerne i medfør af LL § 50-52, EAL §§ 6-8 og BRL § 8 stk. 1.

vicevært: se *ejendomsfunktionær*.

vinduer: se *vedligeholdelsesfordelingen*.

vurderingsleje: se *lejevurdering*.

værelser: se *enkeltværelser*.

ægtefællebeskyttelse: såfremt det lejede tjener til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed, kan lejerer ikke uden ægtefællens samtykke foretage *fremleje*, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til det nævnte formål, jfr. LL § 72. Endvidere kan lejerer *ikke* i disse tilfælde *opsige* lejemålet uden ægtefællens samtykke, jfr. LL § 81 stk. 2.

ægteskabsophør: se *samlivsophør*.

ændringer af det lejede: se *forandringer af det lejede*.

åbningstider: lejerer af en butik eller en be-
værtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang, jfr. LL § 30 stk. 2. Tilsætter lejerer denne pligt trods udlejerens indsigelse, vil udlejerer kunne hæve lejeaftalen, jfr. LL § 93 stk. 1 litra h.

Bilag 1

Lov om leje

Lovbekendtgørelse 1986:524 (11/8) som ændret ved følgende love: 1986:797 (3/12), 1987:376 (10/6), 1988:828 (21/12), 1988:831 (21/12) og 1989:365 (7/6).

Kapitel I

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 under en selvejende institution, hvormed en amtskommune eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af kommunernes lønningsnævn.

§ 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed er udlejet til andet end beboelse. Reglerne i kapitel VIII gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1,

stk. 2, i lov om lejeregulering af erhvervslokaler m.v.

Kapitel II

Lejeaftalen

§ 4. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

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, jfr. § 47 stk. 2.

§ 5. Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

Stk. 2. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder

ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede.

§ 6. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejerens eller at betinge sig, at lejerens indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

§ 7. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el. lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. aftalt uopsigelighed, afståelsesret eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Stk. 3. Har ejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejerens har forlangt det, har lejerens ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejerens lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejerens ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejerens har forlangt det, har udlejerens ret til at lade aftalen aflyse.

§ 8. Reglerne i §§ 4-6 og i § 7, stk. 1 og 3, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel III

Mangler ved det lejede

§ 9. Udlejerens skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagestidspunktet skal det lejede være ren gjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

§ 10. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagestidspunktet ikke aftalt, kan lejerens til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagestidspunktet, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til hans rådighed. Bliver hindringen ikke uden undgået ophold fjernet, efter at udlejerens er underrettet, kan lejerens hæve lejeaftalen. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han er ansvarlig.

§ 11. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejerens efter retsforholdet mellem ham og udlejerens kan kræve, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lejerens selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejerens ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.

Stk. 2. Lejerens kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejerens.

§ 12. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejerens hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er mangelen afhjulpet, inden lejeren har hævet lejeaftalen, kan lejeren ikke senere påberåbe sig mangelen som grund for ophævelse.

§ 13. Lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

§ 14. Er det lejede mangelfuldt ved leje-forholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter leje-forholdets begyndelse meddele udlejerens, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejerens har handlet svigagtigt.

§ 15. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejeren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejeren vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis hans ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. Reglen i § 14 finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 16. Bringes et leje-forhold – bortset fra de i § 15 nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejeren kræve erstatning af udlejerens.

Stk. 2. Bringes leje-forholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejeren kun pligtig at betale

leje til den dag, forbudet træder i kraft. Hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

§ 17. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

§ 18. Reglerne i §§ 10–17 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel IV Vedligeholdelse

§ 19. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jfr. dog § 22.

Stk. 3. Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 20. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.

§ 21. Når en lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse, anses udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23.

§ 22. Udlejerens skal i hvert regnskabsår afsætte et beløb, der i 1983 udgør 12,50 kr. pr. kvm bruttoetageareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Den årlige afsætning forøges med

1,50 kr. pr. kvm bruttoetageareal hver 1. januar, første gang den 1. januar 1984.

Stk. 2. Har lejereren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsommæssigt.

Stk. 3. Når udlejereren har afholdt udgiften til hvidtning, maling og tapetsering, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Han skal samtidig give lejereren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejereren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 4. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejereren give lejereren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo kan ikke overføres.

Stk. 5. Undlader udlejereren at efterkomme en anmodning om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejereren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb, svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

§ 23. Lejereren kan kræve, at udlejereren foretager hvidtning, maling og tapetsering, når det er nødvendigt og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Stk. 2. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejereren ikke fremsætte krav efter stk. 1.

Stk. 3. Ved genudlejning skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og udlejereren skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Stk. 4. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen.

§ 24. Reglerne i §§ 21–23 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, bortset fra aftale om, at lejereren overtager pligten til vedligeholdelse.

Kapitel V

Lejerens brug af det lejede

§ 25. Lejereren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

§ 26. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jfr. dog §§ 69 og 70.

§ 27. Udlejereren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen.

Stk. 2. Lejereren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejereren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter § 25.

§ 28. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 29 og 30 nævnte.

§ 29. Lejereren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejereren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejereren skal give meddelelse til udlejereren, inden han foretager installationen.

Stk. 2. Lejereren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning, medmindre en tilsvarende antenne er anbragt ved udlejerens foranstaltning eller udlejereren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Dog kan udlejereren forlange, at opsætning af radio- og fjernsynsantenne skal ske i form af fællesantenneanlæg, således at andre lejere, der senere ønsker opsætning af antenne, får mulighed for

tilslutning mod betaling af en forholdsmæssig andel af udgifterne.

Stk. 3. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejeren kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Stk. 4. Anbringer udlejeren til brug for lejeren et fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagelse, som opfylder de forskrifter, der er fastsat af ministeren for offentlige arbejder, kan han forlange, at lejerne med 3 måneders varsel fjerner de af dem opsatte enkeltantennor eller fællesantenneanlæg, som ikke opfylder de nævnte forskrifter.

§ 30. Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter hans forretnings og ejendommens art. Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer o. lign. i sædvanligt omfang.

Stk. 2. Lejeren af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarelig drift i sædvanligt omfang.

Stk. 3. Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan.

§ 31. Reglerne i § 29, stk. 1 og 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel VI Betaling af leje

§ 32. Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til postvæsenet anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 33. Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2. Er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

Stk. 3. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende

hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Stk. 4. Leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen.

Stk. 5. I tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb er lejeren kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

§ 34. I lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan lejen ikke kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalings terminer henstår som indbetalt hos udlejeren. Ej heller kan der hos lejerne kræves andet indskud, depositum eller lignende af en sådan størrelse, at det samlede beløb inklusive forudbetalt leje overstiger, hvad der er tilladt efter 1. pkt.

Stk. 2. Boligretten kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jfr. § 7, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 3. Gennemføres lejeforhøjelser, kan forudbetalt leje kun kræves reguleret i lejeaftaler om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse, hvis forudbetalingen ikke skal indestå som depositum ved lejeforholdets ophør. Reguleringen kan kræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som forudbetalingen vedrører.

§ 35. Reglerne i § 32, § 33, stk. 3–5, og § 34 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel VII Varmebetaling m. v.

§ 36. Leverer udlejeren varme og varmt vand, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Udgiften hertil kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I varme- og varmtvandsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, hvor værket ikke opgør udgiften til brændselsforbruget særskilt, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i varme- og

varmtvandsregnskabet. Rabatydelse o.lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jfr. § 93, stk. 2.

§ 37. Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og – for så vidt angår levering af varmt vand – efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Stk. 2. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere.

Stk. 3. Fordeles udgifterne efter varmefordelingsmålere, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske efter bruttoetageareal eller rumfang.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret varmefordeling efter stk. 2 og 3 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse.

§ 38. Udlejeren kan med 6 ugers varsel forlange, at lederen skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til opvarmning og forsyning med varmt vand, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af lobende a conto-bidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for varmeregnskabsperioden.

§ 39. Varmeregnskabsåret slutter den 1. juni.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at varmeregnskabet fremtidig skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

§ 40. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmeforsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejernes andel af de samlede varmeudgifter og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når varmeregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give ham eller hans befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet.

§ 41. Har lederen betalt for lidt i a conto-bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lederen har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lederen dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lederen, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lederen betalt for meget i a conto-bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lederen eller fradrages i første lejebetaling efter, at varmeregnskabet er udsendt.

§ 42. Er regnskabet ikke kommet frem til lederen senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lederen.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke senest 6 måneder efter varmeregnskabsårets udløb,

kan lejerer undlade at indbetale varmebidrag, indtil han har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varmebidrag for den afsluttede varmeregnskabsperiode.

§ 43. Har udlejer som følge af en undskyldelig fejl glemt at optage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejer uden meddelelse til lejerne overføre posten til det følgende varmeregnskab, hvis det ikke optagne beløb højst udgør 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejer snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 41 tilsvarende anvendelse.

§ 44. Er udgiften til leverance af varme og varmt vand helt eller delvis indeholdt i lejen, skal brændselsudgifterne betales særskilt med virkning fra det varmeregnskabsår, som påbegyndes efter udgangen af juni måned 1982. Lejen nedsættes med et beløb, der svarer til brændselsudgiften i det sidste regnskabsår.

§ 45. For andre leverancer fra udlejer til opvarmning, herunder el og gas, finder reglerne i §§ 36–44 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Reglerne i § 37, stk. 2, 4 og 5, finder endvidere anvendelse for så vidt angår elektricitetsmålere, såfremt udlejer leverer el til andet formål end opvarmning.

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. § 36, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almenyttige boligselskaber, selvejende institutioner, fonds o.lign., hvis vedtægter, fundats o.lign. er godkendt af det offentlige, på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse, eller på lejeaftaler vedrørende kommunale pensionistboliger, jfr. lov om individuel boligstøtte.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 38, stk. 3, og i §§ 40–43 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Stk. 4. Beslutninger efter § 37, stk. 2 og 3 er bindende for alle lejere uanset modstændende tidligere aftaler.

§ 46 a. Har en energikonsulent udarbejdet en opstilling, jfr. lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger, eller har en varmekonsulent afgivet en rapport i henhold til regler fastsat i medfør af byggeloven, skal udlejer orientere lejerne herom og på en lejers forlangende give ham eller hans befuldmægtigede adgang til at gennemgå opstillingen eller rapporten og eventuelle bilag hertil.

Stk. 2. Beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er nødvendige for at der for ejendommen kan udstedes en energiattest i medfør af lov om begrænsninger af energiforbruget i bygninger, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Leverer udlejer varme og varmt vand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at udlejer fremlægger en opstilling, jfr. lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger. Beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan herefter forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder, der ifølge opstillingen er nødvendige for, at der kan udstedes energiattest for ejendommen. Det er en betingelse, at beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jfr. § 58, stk. 3.

§ 46 b. Undlader en udlejer, som skal levere varme og varmt vand, jfr. § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper han ikke straks mangelen efter påkrav herom, jfr. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning.

Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud, forrentes med Nationalbankens diskonto med tillæg af 5 pct. fra tidspunktet for kom-

munens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 50 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr.

Stk. 3. Beløb, som kommunen har lagt ud, kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Kapitel VIII

Ændring af lejevilkår

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3 og forbedringer efter § 46 a, stk. 3,
- b) lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- c) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring og
- d) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejeafsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af kapitel VIII A.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Stk. 4. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelig, når udlejerens har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 48. Lejeforhøjelse efter § 47 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejeren adgang til at gøre

indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejerens oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejeren af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 6, stk. 3.

§ 49. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 4. Retssag om nedsættelse af lejen skal anlægges inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 5. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagsanlægget.

§ 50. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelig.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller – hvor der ikke er fastsat nogen leje – lejeværdi.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 4. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 5. Vil lederen ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 51. Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning, kontrolmåling af større oliefyrianslæg el. lign. efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 52. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 50 og 51 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejeren skal give lederen skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

§ 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lederen.

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Kapitel VIII A

Lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri

§ 53 a. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastningen af ejendommens værdi.

Stk. 2. Som afkastning kan beregnes den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud.

Stk. 3. Driftsudgifterne efter stk. 1 og forrentningen efter stk. 2, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 50-52.

Stk. 4. Lejen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lederen.

Stk. 5. Lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 6. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 7. Vil lederen ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lederen senest 6 uger efter, at

kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 53 b. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan lejen uanset ejendommens finansiering fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter § 53 a for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

§ 53 c. §§ 47-49 finder ikke anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det samme gælder for lejemål i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt lejefastsættelsen sker efter § 53 b eller efter §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 53 d. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges ved aftale.

§ 53 e. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor lejefastsættelse sker efter dette kapitel, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 42, stk. 7-10, og § 43 i lov om byfornyelse og boligforbedring finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel IX

Udlejers adgang til det lejede

§ 54. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 55. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejer.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejer krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 56. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejer. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 57. Reglerne i §§ 55 og 56 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

Kapitel X

Forbedringer m. v.

§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 46 a, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til

forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 4. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1.

Stk. 5. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

Stk. 6. Det samme gælder opsætning af antenneanlæg for sædvanlig radio- og fjernsynsmodtagelse, som opfylder de forskrifter, der er fastsat af ministeren for offentlige arbejder. Har lejerne opsat et sådant fællesantenneanlæg, kan udlejer dog kun forlange forhøjelse, dersom han overtager anlægget.

§ 59. Lejeforhøjelse efter § 58 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 4. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Udlejer kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. Udlejer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 60. Har udlejer efter pålæg i medfør af byggeloven gennemført en gårdrydning, kan den udgift, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, udlignes gennem en lejeforhøjelse på 10 pct. af udgiften. Medfører gårdrydningen øgede udgifter til renholdelse og vedligeholdelse, kan i lejeforhøjelsen yderligere medtages et passende beløb, der er godkendt af kommunalbestyrelsen hertil.

Stk. 2. Reglerne i § 50, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4-5, finder tilsvarende anvendelse.

§ 61. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejer denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan han forlange, at lejer over 10 år godtgør ham ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Stk. 2. Reglerne i § 50, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4-5, finder tilsvarende anvendelse.

§ 62. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejer ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvendes lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejer kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

§ 63. Når lejer ønsker at forbedre det lejede for et beløb, der overstiger 1 års leje på forbedringstidspunktet, kan han og udlejer aftale, at der ved lejerens fraflytning ydes ham en godtgørelse.

Stk. 2. Medmindre andet aftales under hensyn til forbedringens karakter, udgør godtgørelsen lejerens udgift med fradrag af $\frac{1}{10}$ af beløbet for hvert hele år, han har benyttet forbedringen.

Stk. 3. Udlejer kan ved genudlejning enten kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forbedringen, eller kræve godtgørelsen betalt af den nye lejer.

Kap. X A

Konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond

§ 63 a. I ejendomme taget i brug for 1970, som indeholder mere end to beboelseslejligheder,

og som ikke er omfattet af §§ 18, 18 a og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejerens for ejendommens beboelseslejligheder afsætte et årligt beløb på 15 kr. pr. kvm bruttoetageareal til forbedring. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder tilsvarende for flere end 2 ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer.

Stk. 3. Beløbene i stk. 1 skal anvendes til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder, herunder fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Stk. 4. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Stk. 5. De indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 63 e og 63 f.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole, jfr. § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

§ 63 b. Udlejerens kan kræve lejeforhøjelse til dækning af udgiften til afsætning af de i § 63 a nævnte beløb.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes de i § 63 a nævnte afsætningsbeløb, kan med 3 måneders varsel gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 pålægges de lejligheder, som omfattes af § 63 a, og fordeles efter lejlighedernes bruttoetageareal.

§ 63 c. Udlejerens udarbejder et særskilt årsregnskab for kontoen efter § 63 a, hvor udgifterne vises fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder.

Stk. 2. Lejerne eller beboerrepræsentanterne kan 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning kræve at få udleveret regnskabet. Lejerne eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene.

§ 63 d. De beløb, der er nævnt i § 63 a, stk. 1, indbetales årligt. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 63 a med fradrag af beløb, som er udbetalt i medfør af § 63 e.

Stk. 3. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan udbetaling efter § 63 e først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen til udlejerens, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 5. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter. Beløb, der ikke indbetales rettidigt, inddrives ved udpantning efter reglerne for udpantning af skatter og afgifter, som opkræves ved kommunernes foranstaltning, jfr. loven om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v. Inddrivelsen foretages på foranledning af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejeren er bosat, eller – hvis ejeren bor i udlandet – i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Inddrivelse sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder kommunen, og hvis størrelse fastsættes af boligministeren.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jfr. § 63 a, og udbetalinger, jfr. §§ 63 e og 63 f. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

§ 63 e. Beløb indbetalt på en konto efter § 63 a kan udbetales, når udlejerens dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder, herunder fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Stk. 2. Senest samtidig med, at udlejerens kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have un-

derretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Stk. 3. Beløb indsat på en konto efter § 63 a kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protester mod udbetaling inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2.

§ 63 f. Såfremt ejendommen nedrives, udbetales det på kontoen indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt en lejlighed overgår til anden anvendelse end beboelse, udbetales den forholdsmæssige del af de på kontoen indestående beløb til ejeren.

Stk. 3. Såfremt ejendommen overgår til sådan anvendelse, at den ikke er omfattet af dette kapitel, udbetales det på kontoen indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jfr. lov om byfornyelse og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1–3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten ophører.

Stk. 5. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at kapitel II–V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal være gældende i kommunen, overføres det på kontoen efter § 63 a indestående beløb til den i § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte konto.

§ 63 g. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 63 a over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kendskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

§ 63 h. Reglerne i §§ 54, 56–59 og 61–62 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder tilsvarende for afsætningsbeløbet efter § 63 a.

Stk. 2. Uenighed mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af boligretten.

§ 64. I ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Stk. 4. Er der oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den besluttet ophævet. En beslutning om at opheve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Stk. 5. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 6. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejeren ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Stk. 7. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Stk. 8. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

Kapitel XI

Beboerrepræsentation

§ 65. Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer. Repræsentanterne har ret til at

- a) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejer;
- b) blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- c) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m. v.;
- d) foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering til dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse;
- e) føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen;
- f) få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når arbejder, jfr. litra e, er afsluttet, og
- g) få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen; driftsbudgettet skal være opstillet som de senest aflagte regnskaber og have samme periode, ligesom eventuelle ændringer i grundlaget for udarbejdelse af budget (i forhold til regnskabet) klart skal præciseres.

§ 66. Udlejer kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål,
- b) iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.

Stk. 2. Er en beslutning efter stk. 1 uopsættelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

§ 67. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme.

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

Kapitel XII

Brugsrettens overgang til andre

(Fremleje, bytte m. v.)

§ 69. Lejerer af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 2. Lejerer skal i hvert enkelt tilfælde meddele udlejer, til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor.

§ 70. En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejeren fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidigt forflyttelse el. lign.

Stk. 2. Udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

- a) ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, eller
- b) det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- c) udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Stk. 3. § 69, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 71. Lejerer er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i § 69 og § 70 benytter det lejede.

Stk. 2. Lejerer er over for udlejer ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejerer er endvidere erstatningsansvarlig efter § 29, stk. 3, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 72. Lejerer må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værger samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20 i lov nr. 56 af 18.

marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 73. Lejeren af en lejlighed, der udelukkende anvendes til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.»

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig bytte hvis

- a) udlejer har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder,
- b) den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,
- c) lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller
- d) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

§ 74. Den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, et almennyttigt boligselskab, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el. lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Stk. 2. Det kan betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Stk. 3. Bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

§ 75. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejeren af en beboelseslejlighed uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i mindst 2 år har haft fæl-

les husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 3. Dør en lejer, der har drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Indtræder den pågældende ikke som lejer, kan udlejeren ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Stk. 4. I øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejeren som dødsboet opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

§ 76. Hvis lejeren af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el. lign., finder § 75, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

§ 77. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

§ 77 a. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 78. Har lejeren forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

§ 79. Lejeren kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer ham eller andre efter §§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78.

Kapitel XIII

Opsigelse

§ 80. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udlob. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udlob, uden at udlejerens har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

§ 81. Er lejeaftalen ikke indgået for et bestemt tidsrum, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejeren opsige lejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsige lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 82. Udlejerens kan opsige lejeforhold om

- a) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor,
- b) beboelseslejlighed i et hus, hvori der på opsigelsestidspunktet kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse,
- c) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor

forretningen står i direkte tilknytning til disse,

- d) garager, stalde o. lign.

§ 83. Andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejerens kun opsige i følgende tilfælde, jfr. dog §§ 84 og 88:

- a) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede.
- b) Når udlejerens dokumenterer, at nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. Opsigelse kan dog ikke ske, når udlejerens efter en ombygning selv ønsker at benytte det lejede.
- c) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejerens godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- d) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.
- e) Når det må antages, at der trods udlejerens påmindelse ved det lejedes benyttelse ikke er iagttaget god skik og orden, eller der i øvrigt herved er opstået forhold, der er til ulempe for ejendommen eller de øvrige beboere, uden at forholdet er af en sådan art, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet uden varsel.
- f) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejeforholdet.

§ 84. I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:

- a) Vedrorer lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejerens selv agter at bebo lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejerens ikke tidligere har beboet, er det tillige en betingelse, at lejemålet er indgået før 1. juli 1986.

- b) Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold. Ved afgørelsen skal der bl. a. tages hensyn til, hvor længe udlejer har ejet ejendommen, og – ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed – lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- c) Lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejer ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.
- d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder, og hvis lejeren ved lejeforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, litra a.
- e) En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.
- f) Bebor udlejer ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejer samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at overtage denne lejlighed.

§ 85. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, litra a, b, c eller f, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde ham at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejer er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter § 83, litra b, skal udlejer samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler.

§ 86. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen for en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 82, litra a og d, nævnte lejeforhold.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 82, litra b, og § 83, litra a, har lejer krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3. Fraflytter lejer inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejer.

§ 87. Udlejerens opsigelse efter § 82, litra b, og § 83 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 83 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 88–90. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejer ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejer må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 88. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 83, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl. a. tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

§ 89. Opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejer erstatning for opsigelsen.

Stk. 2. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1 skal boligretten ud over de i § 88, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til:

- a) Værdiforringelsen af lejerens inventar o. lign. ved flytning,
- b) lejerens flytteudgifter,
- c) det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges og lejer er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Stk. 3. Lejer skal ikke fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller udlejer ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbet betaling.

§ 90. Vil lejerer godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 89, skal lejerer meddele udlejerer dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham.

Stk. 2. Lejerer må endvidere anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

§ 91. Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejerer, hvis lejerer på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Stk. 2. Lejerer må ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før han har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

§ 92. Reglerne i §§ 83-90 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerers side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer, så længe udlejerer ikke har opsagt ham.

Stk. 2. Lejerer kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 81, stk. 2.

Kapitel XIV

Udlejerers ret til at hæve lejeaftalen

§ 93. Udlejerer kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jfr. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejerer ikke trods udlejerers indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejerer modsætter sig, at udlejerer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejerer fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerer.
- e) Når lejerer vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerers påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejerer helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejerers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejerer trods udlejerers påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller hans

forhold trods udlejerers påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

- h) Når lejerer af en butik eller beværtning trods udlejerers indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- i) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- j) Når lejerer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejerer kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerer ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerer. Udlejerers påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Som gebyr for påkravet kan udlejerer kræve 50 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 94. Skønnes det forhold, der lægges lejerer til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerer ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejerer kan ikke påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejerer hæver lejeaftalen.

§ 95. Når udlejerer hæver lejeaftalen, skal lejerer straks fraflytte og betale leje m. v. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejerer skal endvidere erstatte udlejerer ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerers udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejerer skal bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejerer indvinde eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav over for lejerer.

§ 96. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejerer skal kunne hæve aftalen af andre grunde end de i § 93 nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerer end fastsat i § 95.

Kapitel XV

Lejeres fraflytning

§ 97. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejereren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejereren eller dennes stedfortræder, når lejereren ikke er repræsenteret.

§ 98. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde samt mangler, som det påhviler udlejereren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejereren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejereren har handlet svigtigt.

§ 99. Forbedringer, som lejereren har foretaget, må kun fjernes, når lejereren bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

Stk. 2. Har lejereren med udlejerens samtykke efter § 28 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejereren kun kræve reetablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

§ 99 a. Reglen i § 98, stk. 1, 3. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel XVI

Tilbudspligt

§ 100. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejereren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne fin-

der endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 4. Tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager matrikulær udstykning efter lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme.

§ 101. Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Stk. 2. Tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder.

§ 102. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen opnår den afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse,

- a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab, eller
- b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- c) når erhververen er en hidtidig medejer,
- d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 103. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 6 uger.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusi-

on eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal tilbudet ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom.

Stk. 3. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist på 6 uger løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 4. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 5. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

§ 104. Regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, fastsættes af justitsministeren.

§ 105. Reglerne i §§ 100–104 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

Kapitel XVII

Om mellemmænd ved udlejning

§ 106. (Ophævet).

Kapitel XVIII

Boligretten

§ 107. Retssager om hus eller husrum, der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

Stk. 2. Retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

§ 108. Dommeren er boligrettens formand. I retskredse, hvor der er ansat mere end én dommer, fastsættes, hvem af dommerne der skal være rettens formand, efter retsplejelovens regler.

Stk. 2. For hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Stk. 3. Findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, medens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.

Stk. 4. Boligministeren bestemmer, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

§ 109. De, der beskikkes, skal være kendt med bolig- og huslejeforhold.

Stk. 2. De, der beskikkes, skal have dansk indfødsret, være myndige og uberygtede. De må ikke være umyndiggjort eller under lavværgemål, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Stk. 3. Personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

Stk. 4. Justitsministeren fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

§ 110. Boligrettens formand udtager efter forhandling med sagens parter én person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 62 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Lægdommere deltager ikke i forberedelsen af domsforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt. For-

manden kan dog altid tilkalde lægdommerne under forberedelsen.

§ 111. En sag anlægges på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Stk. 2. Er sag anlagt, kan parterne med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1.

Stk. 3. Indbringes en sag, der henhører under de almindelige domstole, for boligretten, eller indbringes en sag, der er omfattet af denne lov, for en almindelig domstol, henviser dommeren sagen til rette domstol.

§ 112. Sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Stk. 2. Under forberedelsen af domsforhandlingen kan forligsmægling foretages af formanden alene.

Stk. 3. Lægdommerne kan – også uden ledsagelse af formanden – foretage besigtigelse af det lejede.

Stk. 4. Boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.

Stk. 5. Retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

§ 113. Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

Stk. 2. Boligrettens afgørelser og forlig ingået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

Kapitel XVIII A

Fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a. En ejer af en ejendom med mindst 2 udlejede beboelseslejligheder kan ved dom miste retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller bestemme, hvem der skal administrere hans ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Det kan bestemmes ved dommen, om den kun har virkning for et begrænset antal år.

Stk. 2. Fradømmelse i medfør af stk. 1 kan ske i tilfælde, hvor en ejer to gange

1. er idømt bøde eller hæftestraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt lov om byfornyelse og boligforbedring,
2. er idømt bødestraf i medfør af byggeoven for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,
3. har været under tvungen administration, jfr. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Stk. 3. Fradømmelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 113 b. Når en ejer er dømt efter § 113 a, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode.

Stk. 3. § 60, stk. 3 og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel XIX

Lovens ikrafttræden m. v.

§ 114. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1980.

§ 115. Lov nr. 23 af 14. februar 1967 om leje med senere ændringer ophæves.

§ 115 a. Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

§ 116. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 116 a. Forslag til revision af § 47, stk. 2, 2. pkt., og kapitel VIII A fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990-91.

§ 117. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 118. Reglerne i kap. XI og i § 73 finder ikke anvendelse i ejendomme, der inden 1. marts 1975 er erhvervet af en kommune eller et godkendt saneringselskab, og som er omfattet af en godkendt saneringsplan.

§ 119. Er den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes på en vedligeholdelseskonto til hvidtning, tapetsering og maling af lejligheden, større end det beløb, der er fastsat i § 22, opretholdes den højere afsætning, indtil udlejer kræver lejeforhøjelse efter §§ 47, 50 eller 58.

Stk. 2. Reglen i § 84, litra d, er ikke til hinder for, at en udlejer, der selv ønsker at benytte det lejede, kan afgive opsigelse, når det lejede var omdannet til ejerlejlighed inden lejeaftalens indgåelse og lejeaftalen er indgået inden 1. januar 1980.

§ 2 i lov nr. 170 af 28. april 1982 er sålydende:

§ 2

Loven¹⁾ træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.²⁾

§ 2 i lov nr. 296 af 9. juni 1982 er sålydende:

§ 2

Loven³⁾ træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende⁴⁾

§ 2 i lov nr. 706 af 22. december 1982 er sålydende:

§ 2

Stk. 1. Loven⁵⁾ træder i kraft den 1. januar 1983.

Stk. 2. Lejeforhøjelse efter § 63 b i lov om

leje, jfr. denne lovs § 1, nr. 13, kan uanset bestemmelsens stk. 2, gennemføres med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. januar 1983, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 3 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 3. Lejeren kan forlange at efterbetale lejeforhøjelsen som nævnt i stk. 2 for månederne januar, februar og marts 1983 i lige så mange rater som det antal måneder, efterbetalingen vedrører.

§§ 2 og 3 i lov nr. 609 af 21. december 1983 er sålydende:

§ 2

Loven⁶⁾ træder i kraft den 1. januar 1984.

§ 3

Stk. 1. Denne lovs § 1, nr. 13,⁷⁾ har ikke virkning for beløb, der skal afsættes for 1983. Har en udlejer, hvis ejendom er taget i brug i 1970 eller senere, opkrævet lejeforhøjelse i henhold til lejelovens § 63 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1984. Udlejer giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af marts 1984.

Stk. 2. Lejelovens § 69, stk. 1, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 17, finder anvendelse på fremlejeforhold, hvor indflytning sker efter lovens ikrafttræden.

§§ 2 og 3 i lov nr. 194 af 9. maj 1984 er sålydende:

§ 2

Loven⁸⁾ træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.⁹⁾

§ 3

Stk. 1. Pligten til afsætning efter § 63 a, stk. 1, i lov om leje ophæves med virkning fra 1. januar 1983 for de ejendomme, som er nævnt i § 1 i denne lov, og for ejendomme omfattet af kap. 11 i lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Har en udlejer, hvis ejendom er omfattet af § 63 a, stk. 6, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1 eller kap. 11 i lov

om boligbyggeri, opkrævet lejeforhøjelse i henhold til lejelovens § 63 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1983. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af juli 1984.

betales renter for et tidsrum efter lovens ikrafttræden.

§ 2 i lov nr. 300 af 4. juni 1986 er sålydende:

§ 2

Loven¹⁾ træder i kraft den 1. juli 1986.

§ 7 i lov nr. 618 af 19. december 1984 er sålydende:

§ 7

Loven²⁾ træder i kraft den 1. januar 1985 og finder anvendelse i det omfang, der skal

¹⁾ Lovændringen vedrører § 7 stk. 4, 2. pkt., § 36, § 37, § 40, § 42 stk. 1, § 44, § 45, § 46, § 46a, § 46b, § 48 stk. 2, § 53 stk. 1, 2. pkt., § 64 stk. 1, 5. pkt., § 70 stk. 3, § 72, 3. pkt., § 93 stk. 1 litra a, § 96, § 99a, § 100 stk. 4, § 102 stk. 1 og § 103 stk. 3.

²⁾ Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 6. maj 1982.

³⁾ Lovændringen vedrører § 46 a stk. 3, § 47 stk. 1, § 49 stk. 1, § 58 stk. 1 og § 58 stk. 3.

⁴⁾ Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 17. juni 1982.

⁵⁾ Lovændringen vedrører § 2, stk. 2, § 5, § 7, stk. 3 og 4, § 22, stk. 1, § 45, stk. 2, § 46, stk. 2, § 47, stk. 1 og 2, § 49, stk. 1, § 51, stk. 1, § 58, § 63 a-h, § 76, § 77 a, § 83, litra b, § 102, stk. 2, § 103, stk. 2, og § 115 a.

⁶⁾ Lovændringen vedrører § 6, § 7 stk. 1, 3. pkt., § 22, stk. 5, § 36, stk. 2, § 40 stk. 1, 2. pkt., § 47, stk. 1, 1. pkt., § 47, stk. 1, litra b, litra c og litra d, § 48 stk. 4, § 58 stk. 1, 1. pkt., § 61 stk. 1, § 63 a, stk. 1, 1. pkt., § 63 e, stk. 2, § 63 e, stk. 3, § 66 stk. 1, § 69, stk. 1, 1. pkt., § 69, stk. 2, 2. pkt., § 70, stk. 3, § 83 litra c, § 84, litra d, Kapitel XVII og § 119 stk. 2.

⁷⁾ Vedrører § 63 a, stk. 1.

⁸⁾ Lovændringen vedrører § 63 a, stk. 6.

⁹⁾ Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 16. maj 1984.

¹⁰⁾ Lovændringen vedrører § 6, stk. 3, 2. pkt.

¹¹⁾ Lovændringen vedrører § 33, stk. 4, § 34, § 35, § 52, stk. 1, 2. pkt., § 64, stk. 1, § 64, stk. 2, § 64, stk. 3, § 64, stk. 4, § 64, stk. 8, § 65, § 73, § 84 litra a, § 102, stk. 2 litra d og kap. XVIII A.

Bilag 2

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Lovbekendtgørelse 1986:525 (11/8) som ændret ved følgende love: 1986:797 (3/12), 1987:376 (10/6), 1987:377 (10/6) og 1988:831 (21/12).

Kapitel I

Lovens gyldighedsområde

§ 1. Reglerne i lovens kap. II-V om huslejeregulering m. v. gælder i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne ikke gælder, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

§ 2. Reglerne i lovens kap. VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne i kap. II-V er gældende.

Stk. 2. I kommuner, hvor bestemmelserne i kap. II-V ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kap. VII skal gælde. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 3. Såfremt reglerne i kap. II-V ophører at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i kap. VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

§ 3. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Kapitel II

Huslejeregulering for beboelseslejligheder

§ 4. Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejedes helt eller delvis anvendes til beboelse.

Stk. 2. Undtaget fra reglerne i kap. II-IV er lejeforhold i ejendomme,

1. som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jfr. § 2 i lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i kap. II eller 12 i lov om boligbyggeri, eller
2. hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Stk. 3. Undtaget fra reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 21 og 22, er endvidere lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

§ 4 a. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som een ejendom.

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

§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- b) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje, og
- c) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer hvortil der er ydet støtte efter lov om

sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 3. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen ved lejeaftalens indgåelse uanset stk. 1 fastsættes til et beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, stk. 3. Det samme gælder uanset ejendommens finansiering ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Stk. 4. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 5. Reglen i stk. 4 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-2.

§ 6. Lejen kan ikke kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalings terminer henstår som indbetalt hos udlejeren. Ej heller kan der hos lejerne kræves andet indskud, depositum el. lign. af en sådan størrelse, at det samlede beløb – inklusive forudbetalt leje – overstiger, hvad der er tilladt efter 1. punktum.

Stk. 2. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jfr. § 7, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje.

§ 7. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jfr. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jfr. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udgligning af forskellen.

Stk. 2. Bortset fra byggeri som nævnt i § 5, stk. 3, kan lejeforhøjelse dog ikke kræves, dersom lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

§ 8. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og henlæggelser til fornyelser i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 22 i lov om leje og §§ 18, 18 a og 18 b i denne lov.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

§ 9. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelssum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

<i>Ibrugtagelsesår</i>	<i>Pct.</i>
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Stk. 3. I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indekslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelssum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indekslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan bereg-

nes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 5. Er der i perioden 1. januar 1964–1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

§ 10. Lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 18, 18 a og 18 b i denne lov samt § 22 i lov om leje, fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal.

Stk. 2. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejer.

Stk. 3. Er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvorefter afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

§ 11. For husrum, der benyttes af udlejer, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 3 omhandlede enkeltværelser skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Som udgangspunkt herfor anvendes

lejen, henholdsvis lejeværdien, pr. 1. marts 1975. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 18, 18 a og 18 b i denne lov og § 22 i lov om leje, fordeles dog efter bruttoetageareal.

Stk. 2. Såfremt husrum som nævnt i stk. 1 udlejes helt eller delvis til beboelse, eller lokaler, der hidtil har været udlejet helt eller delvis til beboelse, overgår til anvendelse som nævnt i stk. 1, skal fordelingsgrundlaget ændres tilsvarende. Ændringen foretages således, at den leje, respektive lejeværdi, som de pågældende husrum hidtil er indgået med, udgår af fordelingsgrundlaget, medens der i stedet optages en lejeværdi efter husrummets nye anvendelse og lejeniveauet for tilsvarende lejeforhold den 1. marts 1975.

Stk. 3. Lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jfr. § 4, stk. 3, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på lejebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemaal. Hertil lægges de i stk. 1, 3. pkt., nævnte beløb.

§ 12. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jfr. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder for varslings tidspunktet. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst $\frac{1}{4}$ af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 13. I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning.

Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at det budget, der begrunder lejeforhøjelsen, er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest samtidig med varslingen af lejeforhøjelsen over for lejerne skal beboerrepræsentanterne have tilsendt en genpart af varslingsskrivelsen med en redegørelse for budgetteringen, der indeholder en specifikation af budgettets poster i fornødent omfang. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jfr. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet. Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af udlejerens oplysninger efter 1. og 2. pkt. fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen overleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med sådan dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 3. Såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens henvendelse eller yderligere oplysninger efter stk. 2 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 3 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 15.

Stk. 5. Meddelelse efter stk. 4 kan gives i varslingsskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret eller deres svarfrist er udløbet.

§ 13 a. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 18, 18 a og 18 b i denne lov og de i § 22 i lov om leje nævnte afsætningsbeløb, kan uanset bestemmelserne i §§ 12 og 13 gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

§ 14. Indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 12, stk. 2, eller efter § 13, stk. 3, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 2. Indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af forudbetalt leje kan ikke forlanges, for kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

§ 15. På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. Nævnet afgør endvidere uenighed om lejerens betaling for varme o. lign., herunder uenighed om a conto bidrag samt om lejeforhøjelser efter lejeloven, således at udlejeren i tilfælde af indsigelse fra lejerens skal indbringe sagen for huslejenævnet under iagttagelse af de i lejeloven angivne frister for indbringelse for boligretten.

§ 16. Med bøde eller hæfte straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end tilladt efter bestemmelserne i §§ 5–6.

Stk. 2. Er en af de i stk. 1 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab el. lign., kan bodeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 17. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerens vil kunne kræve lejen

nedsat med virkning for fremtiden. Ved leje-forholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejeren kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Kapitel III

Vedligeholdelse og opretning

§ 18. Som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejeren afsætte 20,50 kr. pr. kvm bruttoetageareal årligt på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. I ejendomme, der er taget i brug før 1964, skal udlejeren afsætte 27,50 kr. pr. kvm årligt på kontoen. Den årlige afsætning efter 1. og 2. pkt. forøges med 1,50 kr. pr. kvm bruttoetageareal hver 1. januar, første gang den 1. januar 1984.

Stk. 2. Har ejendommen lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder.

Stk. 3. Har lejeren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde ejendommen, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt. Har lejeren overtaget hele udlejerens vedligeholdelsespligt, skal der ikke foretages afsætning.

Stk. 4. Såfremt de beløb, der er afsat efter stk. 1 til vedligeholdelse og opretning, ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen i løbet af 5 år, kan udlejeren med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne optage et hertil nødvendigt større beløb på ejendomsbudgettet og på vedligeholdelseskontoen efter stk. 1.

§ 18 a. I ejendomme, som har mere end 2 lejligheder, og som er taget i brug før 1964, kan udlejeren indsatte det i § 18 nævnte afsætningsbeløb på en bunden konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jfr. kap. III A. De indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 22 b og 22 e.

Stk. 2. Afsætning efter denne paragraf kan ikke påbegyndes efter udgangen af 1982, med mindre varsel om lejeforhøjelse til dækning af afsætningen er fremsat inden udgangen af 1982.

Stk. 3. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal samtlige lejere have meddelelse om etablering af en bunden konto, jfr. stk. 1, i Grundejernes Investeringsfond. I ejendomme med beboerrepræsentation skal meddelelse efter 1. pkt. gives til beboerrepræsentanterne.

Stk. 4. Såfremt afsætning til vedligeholdelse sker efter denne paragraf, skal udlejeren afsætte 14 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt udover afsætningen efter § 18. Det årlige beløb forøges den 1. januar 1986 med 1 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 5. Såfremt afsætningsbeløb til en ejendoms vedligeholdelse er indsat på en bunden konto efter stk. 1, skal fremtidige afsætningsbeløb til ejendommens vedligeholdelse til stadighed indbetales efter denne bestemmelse.

Stk. 6. Indestående på ejendommens konto efter § 18 på tidspunktet for første indbetaling på kontoen efter stk. 1 kan ikke indbetales på denne konto.

§ 18 b. I ejendomme taget i brug før 1970, hvor afsætning ikke sker efter § 18 a, og som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 18, afsætte et årligt beløb på 15 kr. pr. kvm bruttoetageareal. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jfr. kap. III A.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse hvor afsætning sker efter § 66.

Stk. 3. Beløbet afsat efter stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19. Dog skal beløbet fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Stk. 4. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Stk. 5. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 22 b og 22 e.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole, jfr. § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

§ 18 c. Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler for, i hvilke omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 18 b.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 kan indbringes for boligministeren.

§ 19. På kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign.

Stk. 2. Dækkes en udgift ved optagelse af lån, er udlejerens berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

§ 20. Der udarbejdes et særskilt årsregnskab for vedligeholdelseskontoen, hvor udgiften vises, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Stk. 2. Har hverken lejerne eller beboerrepræsentanterne i løbet af det sidste år modtaget vedligeholdelsesregnskab efter § 12 eller § 13, kan enhver af lejerne kræve at få udleveret en genpart af det i stk. 1 nævnte regn-

skab. Lejeren eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 3. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 18 a og § 18 b følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 21. Uenighed om opfyldelse af lejerenes pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jfr. § 20 i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

§ 22. Uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jfr. §§ 19–24 i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Det samme gælder uenighed om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse.

Stk. 2. Undlader udlejerens at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år vedrørende de konti, der er nævnt i § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 a eller 18 b i denne lov, kan lejerne kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse. Undlader udlejerens at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende den i § 18 a eller § 18 b nævnte konto, kan huslejenævnet forlange regnskaber og bilag fra Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejerens at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

Stk. 4. Ved afgørelse af spørgsmål om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvor til udgiften ikke kan afholdes af en vedligeholdelseskonto, skal nævnet tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje. Giver den gældende leje ikke mulighed for straks at påbyde gennemførelse af nødvendige, men ikke uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, kan nævnet pålægge udlejerens at gennemføre sådanne arbejder,

efterhånden som de hertil fornødne afsætnin-
ger får virkning.

Kapitel III A

Vedligeholdelseskonto i

Grundejernes Investeringsfond

§ 22 a. Det i § 18 a og 18 b nævnte beløb indbetales årligt bagud. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter § 18 b, stk. 3, eller § 19, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 18, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen må ledsages af dokumentation for fradraget.

Stk. 3. Såfremt saldoen på ejendommens konto for vedligeholdelse efter § 18 var negativ ved udgangen af 1980, kan udlejer, efter forudgående indberetning til Grundejernes Investeringsfond, undlade indbetaling, indtil den negative saldo er udlignet ved afsætning efter § 18 a, stk. 3.

Stk. 4. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 a og § 18 b med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jfr. stk. 2 og 3, og beløb, som er frigivet i medfør af § 22 b.

Stk. 5. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 22 b først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 6. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejer, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 7. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter. Beløb, der ikke indbetales rettidigt, inddrives ved udpantning efter reglerne for udpantning af skatter og afgifter, som opkræves ved kommunernes foranstaltning, jfr. loven om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v. Inddrivelsen

foretages på foranledning af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejeren er bosat, eller – hvis ejeren bor i udlandet – i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Inddrivelse sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder kommunen, og hvis størrelse fastsættes af boligministeren.

Stk. 8. Boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jfr. § 18 a og § 18 b, og udbetalinger, jfr. §§ 22 b og 22 e. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

§ 22 b. Beløb indbetalt på en konto efter § 18 a eller § 18 b kan udbetales, når udlejer dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jfr. § 19, stk. 2. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Der bortses endvidere fra den del af udgiften, hvortil der er frigivet bundne beløb fra Grundejernes Investeringsfond, jfr. § 55 a.

Stk. 2. Senest samtidig med, at udlejer kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Stk. 3. Beløb indsat på en konto efter § 18 b kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling efter stk. 1, at udlejer dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

§ 22 c. § 20 finder tilsvarende anvendelse på den i § 18 a og § 18 b nævnte konto.

§ 22 d. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb

på ejendommens konto efter § 18 a eller § 18 b.

§ 22 e. Såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 18 a og § 18 b indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af kap. II-V i denne lov, udbetales de på kontoen efter § 18 a og § 18 b indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jfr. lov om byfornyelse og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 3. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, udbetales det på kontoen efter § 18 a indestående beløb.

Stk. 4. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, overføres de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til den i § 63 a i lov om leje nævnte konto.

Stk. 5. Udbetaling efter stk. 1-3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

§ 22 f. Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernens Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

§ 22 g. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 18 a eller § 18 b over for Grundejernens Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom han ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Kapitel IV Forbedringer

§ 23. Inden udlejerer i en ejendom, uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 40 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forven-

tede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst ¼ af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejerer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 24. Inden udlejerer i en ejendom med beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse som nævnt i § 23, stk. 1, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for beboerrepræsentanterne. Det skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest samtidig med varslet til beboerrepræsentanterne skal udlejerer give meddelelse herom til samtlige lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Meddelelsen skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse samt oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er varslet efter stk. 1 ugyldigt.

Stk. 3. Har beboerrepræsentanterne fremsat skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skal udlejerer inden yderligere 6 uger herefter forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 25. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for u hensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums

karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 2. Såfremt udlejer i værksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Har udlejer, når han indbringer sagen for nævnet efter stk. 1, ikke ejet ejendommen i mindst 3 år, skal nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom, forlange, at forbedringen ikke i værksættes, før der er forløbet indtil 5 år efter udlejerens erhvervelse af ejendommen. Dette gælder, selv om foranstaltningen ikke kan anses for u hensigtsmæssig eller urimelig.

Stk. 4. Indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt i værksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer senest 3 måneder for forbedringens i værksættelse underrette lejeren om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist.

Stk. 2. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejer inden forbedringens i værksættelse tilbyde lejeren en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejeren gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge

af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

§ 27. Har udlejer under iagttagelse af reglerne i §§ 23–26 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvare forøgelsen af det lejedes værdi, jfr. lejelovens § 58.

Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kan han kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jfr. lejelovens § 58, stk. 3. § 28 finder ikke anvendelse.

Stk. 3. Reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 4. Udlejer kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 5. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejer, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

Stk. 6. Udfører udlejer ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jfr. § 56 i lov om leje, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

Stk. 7. Tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 17, stk. 3.

§ 27 a. På begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne afgør huslejenævnet, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lejelovens § 46 a, stk. 3.

Stk. 2. Nævnet kan pålægge udlejer at udføre de i stk. 1 nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

§ 28. Såfremt udlejer i værksætter forbedringer i de første 3 år efter udløbet af den

frist, der i § 14, stk. 3, i lov om ejerlejligheder er fastsat for lejernes overtagelse af ejendommen på andelsbasis, kan lejeren kræve, at den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 25 kr. pr. m² bruttoetageareal, gennemføres gradvis for en 10-årig periode. Den årlige leje kan hvert år i perioden forhøjes med 10 pct. af den del af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen, der overstiger 25 kr. pr. m².

§ 29. Når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglerne i §§ 23–26 ikke anvendelse.

Stk. 2. Har udlejeren udført foranstaltninger som nævnt i stk. 1 med lån fra Grundejernes Investeringsfond, kan han i stedet for lejeforhøjelse efter § 27 kræve lejen forhøjet med den årlige ydelse af det lån, der er optaget til finansiering af den påbudte forbedring. Denne regel finder dog kun anvendelse, når den således beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 50, stk. 2 og 4, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

§ 29 a. Med bøde eller hæfte straffes den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Stk. 2. Er én af de i stk. 1 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab el. lign., kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

Kapitel V

Huslejeregulering for enkeltværelser

§ 30. Reglerne i dette kapitel gælder for udlejning af enkeltværelser til beboelse.

§ 31. Finder lejeren, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan æn-

dre lejen og lejevilkårene efter § 49 i lov om leje.

Stk. 2. Nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

§ 32. Skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget ved eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår, kan huslejenævnet forkaste opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, dersom en opsigelse som følge af andre særlige omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for ubillig.

§ 33. Er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

§ 34. Med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 31, eller som i strid med § 32 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Stk. 2. Er en af de nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab el. lign., kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

Stk. 3. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel VI

Huslejenævn

§ 35. I hver kommune, hvor reglerne i kap. II–V gælder, nedsættes et eller flere huslejenævn.

Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

§ 36. Et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten. For-

manden skal have bestået juridisk kandidatsamen. Han må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandeler.

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje forhold. Tvivl om, hvilke foreninger der kan afgive indstilling, afgøres af boligministeren.

Stk. 4. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 5. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne efter de i stk. 2-4 nævnte regler.

Stk. 6. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år.

§ 37. Formand, medlem eller suppleant skal opfylde betingelserne i lov om leje, § 109, stk. 2.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 62 finder tilsvarende anvendelse.

§ 38. Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges.

Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i leje forholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 40. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 2. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 41. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne til at afgive forklaring for nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

§ 42. Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 2, eller efter § 40, stk. 2, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for påkendelsen.

Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og den anden part i lejeforholdet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med ankeadgangen efter § 43 eller § 44. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

§ 43. Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Justitsministeren kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 2. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne indbringe afgørelsen. Lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Huslejenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 4. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. *Stk. 2* og *3* finder tilsvarende anvendelse.

§ 44. I Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelser af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 2 og stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af boligministeren. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 36, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejnings-

jendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 5 og 6, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Stk. 4. Klageren afkræves et gebyr på 50 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Gebyret tilfalder kommunen.

Stk. 5. Reglerne i §§ 38–42 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jfr. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

Kapitel VII

Benyttelse af boliger

§ 45. Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der er eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner, jfr. dog § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 3. pkt., og § 50, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

§ 46. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- a) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- b) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,

- c) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Stk. 3. Samtykke efter stk. 1 er uforholdent, når en bolig af staten eller kommunen tages i brug til offentligt formål.

§ 47. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune. Københavns kommune, Frederiksberg kommune og kommunerne i Københavns, Roskilde og Frederiksborg amter betragtes i denne henseende som én kommune.

Stk. 2. En bolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 48. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligssøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden.

Stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

§ 49. Er en bolig som omhandlet i § 48 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Stk. 2. Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejerens. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3.

Stk. 3. Vil lejerens ikke anerkende ophævelsen, skal han senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Stk. 4. Har ejeren ikke en måned efter, at han fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 48, stk. 3 og 4, anvendelse.

§ 50. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, el. lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1 sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Stk. 2. Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 3. Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse m.v. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

§ 51. Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50 skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Stk. 2. Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er på-

krævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 52. Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el. lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Stk. 2. Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 46, § 47 eller § 50, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

§ 53. Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 46, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 47, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 47, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 50, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el. lign.,
- e) i strid med reglerne i § 52 iværksætter bygningsforandringer el. lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 48, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Er en af de i stk. 1 eller stk. 2 nævnte overtrædelser begået af et aktiesel-

skab, andelsselskab el. lign., kan bødeansvaret pålægges selskabet som sådant.

Kapitel VIII

Grundejernes Investeringsfond

§ 54. Grundejernes Investeringsfond forvalter de lejeforhøjelser, der er bundet i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967, samt midler, der er bundet i medfør af § 18 a, § 18 b og § 63 a i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af boligministeren.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valget. De øvrige medlemmer udpeges af boligministeren, heraf 3 efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

§ 55. De beløb, der er indbetalt til fonden i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967 vedrørende et regnskabsår, bindes for en periode af 15 år, regnet fra regnskabsårets udløb. Ved periodens udløb tilbagebetales de for et regnskabsår indbetalte beløb over 10 år med lige store andele hvert år.

Stk. 2. Fonden udsteder beviser for modtagne indbetalinger. Indskyderen kan ikke sælge, pantsætte eller på anden måde råde over beviset. Så længe et beløb er bundet, kan det heller ikke gøres til genstand for udlæg eller udpantning.

§ 55 a. Har en indskyder efter 1. januar 1984 på en eller flere af sine ejendomme afholdt udgifter, der kan fradrages efter § 19, kan indskyderen kræve frigivelse af bundne beløb. Det er dog en betingelse for frigivelse, at det dokumenteres, at indestående beløb på de berørte ejendommers vedligeholdelseskonto efter §§ 18 og 18 a eller 18 b er opbrugt, og at beboerrepræsentanterne eller lejerne underrettes herom.

Stk. 2. Det frigivne beløb kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen har indbragt en sag for huslejenævnet vedrørende anvendelse af indestående beløb på ejendommens vedligeholdelseskonto efter §§ 18 og 18 a eller 18 b, jfr. § 22, stk. 1.

Stk. 3. Resterende bundne beløb udbetales efter § 55, stk. 1, 2. pkt., idet der dog sker nedrunding af resterende beløb indbetalt vedrørende et regnskabsår til nærmeste hele kronebeløb deleligt med det resterende antal udbetalingsår.

§ 55 b. Ved indskyderens død, konkurs eller tvangsakkord eller i tilfælde af et boligselskabs afvikling kan boet kræve de bundne beløb frigivet.

Stk. 2. En indskyder, hvis indskud for en ejendom ikke overstiger 5.000 kr. den 1. januar 1984, får beløbet udbetalt med førstkommande renteudbetaling.

§ 56. Indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb indbetalt i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 14. februar 1967 udbetales én gang årligt. Renten af beløb, der er bundet efter §§ 18 a og 18 b i denne lov og § 63 a i lov om leje, tilskrives kontoen én gang årligt.

§ 57. De indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af ejendomme med henblik på sanering, skal til enhver tid være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er

godkendt i henhold til lov om realkreditinstitutter.

§ 58. Udlån til beboelsesejendomme kan ydes til:

- 1) Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation.
- 2) Varmeisoleringsarbejder.
- 3) Forbedring af sanitære installationer.
- 4) Forbedring af køkkener.
- 5) Brandsikringsforanstaltninger.
- 6) Andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el. lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene.
- 7) Opretnings.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

§ 59. De af fonden i medfør af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må, sammenlagt med eventuelle tillægslån til de i ejendommen indestående lån, der optages til dækning af udgifterne ved forbedringen, ikke overstige 90 pct. af disse udgifter.

Stk. 2. Lånene udbetales kontant og forrentes med 8 pct. p.a. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Stk. 3. Afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter nærmere i fondens vedtægter fastsatte regler.

Stk. 4. Lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

Stk. 5. Lån til brandsikringsforanstaltninger kan ydes, selv om lånet ikke får pantsikkerhed inden for 85 pct. af pantets værdi, når panteretten suppleres med en kommunal garanti efter brandsikringslovens § 10, stk. 4.

§ 60. Har en udlejer ikke udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jfr. § 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene.

Stk. 2. Bestrider udlejer, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbs betaling.

Stk. 3. Forrentning af beløb, som investeringsfonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, som svarer til renten på kontantlån ydet i en serie med en løbetid på 10 år i realkredit i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligstyrelsen.

Stk. 4. Såfremt udlejer ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejer et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med forrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Stk. 5. Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået

dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Stk. 6. Såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejerens overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

§ 61. Af sine renteindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. De samlede tilskud kan dog ikke overstige 2 pct. af de beløb, der er indbetalt til fonden.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

§ 61 a. Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administrationen af bestemmelserne i denne lovs §§ 18 a og 18 b, jfr. kapitel III A, og af kapitel X A i lov om leje.

§ 62. Opstår der ved fondens virksomhed tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlende reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udlob endnu ikke tilbagebetalte indskud.

Stk. 2. Medmindre bestyrelsen med tilslutning af boligministeren og finansudvalget træffer anden bestemmelse, fordeles eventuelt overskud ved fondens ophør forholdsmæssigt blandt de indskydere, der har indbetalt beløb, som ikke er tilbagebetalt i medfør af § 55 b.

§ 63. Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse.

Kapitel VIII A

Kommunernes adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed

§ 63 a. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 42, stk. 7-10, og § 43 i lov om byfornyelse og boligforbedring finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel IX

Lovens ikrafttræden m.v.

§ 64. Loven træder i kraft den 1. januar 1980.

Stk. 2. Samtidig ophæves lov om midlertidig regulering af boligforholdene nr. 400 af 20. juli 1977, som ændret ved lov nr. 259 af 8. juni 1978.

§ 65. Kommunalbestyrelsen kan i oktober kvartal 1979 træffe beslutning efter § 1 med virkning fra lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af 1979 truffet beslutning som omhandlet i § 6 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. lovbekendtgørelse nr. 400 af 20. juli 1977, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 1 i nærværende lov.

Stk. 3. Har en kommunalbestyrelse i medfør af § 59 i den hidtil gældende lov besluttet, at hele kapitlet skal gælde i kommunen, bevarer beslutningen sin gyldighed i indtil 1 år, som om den var truffet i medfør af § 2 i nærværende lov. Vedrører beslutningen kun nogle af kapitlets bestemmelser, bortfalder denne ved lovens ikrafttræden.

§ 66. Såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Stk. 2. Såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres

nemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29.

§ 66 a. Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalerens bruttoetageareal i henhold til denne lov.

§ 67. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 67 a. Forslag til revision af § 5, stk. 3, § 7, stk. 2 og 3, § 9, stk. 3, og § 63 a fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990-91.

§ 68. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 2 i lov nr. 526 af 28. december 1979 er sålydende:

§ 2

Loven¹⁾ træder i kraft den 1. januar 1980.

§ 2 i lov nr. 483 af 5. november 1980 er sålydende:

§ 2

Loven²⁾ træder i kraft den 1. januar 1981.

§ 3, stk. 2, i lov nr. 207 af 13. maj 1981 er sålydende:

Stk. 2. § 2³⁾ træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.⁴⁾

§ 2 i lov nr. 297 af 9. juni 1982 er sålydende:

§ 2

Loven⁵⁾ træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.⁶⁾

§ 2 i lov nr. 707 af 22. december 1982 er sålydende:

§ 2

Stk. 1. Loven⁷⁾ træder i kraft den 1. januar 1983.

Stk. 2. Lejeforhøjelse som følge af afsætning efter § 1, nr. 16 og 20⁸⁾, kan uanset § 7, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemføres med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. januar 1983, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 3 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 3. Lejeren kan forlange at efterbetale lejeforhøjelsen som nævnt i stk. 2 for månederne januar, februar og marts 1983 i lige så mange rater som det antal måneder, efterbetalingen vedrører.

§§ 2 og 3 i lov nr. 610 af 21. december 1983 er sålydende:

§ 2

Loven⁹⁾ træder i kraft den 1. januar 1984.

§ 3

Denne lovs § 1, nr. 5, har ikke virkning for beløb, der skal afsættes for 1983. Har en udlejer, hvis ejendom er taget i brug i 1970 eller senere, opkrævet lejeforhøjelse som følge af afsætning efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1984. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af marts 1984.

§§ 2 og 3 i lov nr. 195 af 9. maj 1984 er sålydende:

§ 2

Loven¹⁰⁾ træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.¹¹⁾

§ 3

Stk. 1. Pligten til afsætning efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 b ophæves med virkning fra 1. januar 1983 for de ejendomme, som er nævnt i denne lovs § 1, nr. 2, samt for ejendomme omfattet af kap. 11 i lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Fritagelse for afsætning efter denne lovs § 1, nr. 3, har virkning for beløb, der fra 1. januar 1983 har skullet afsættes efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Har en udlejer af en ejendom, der er omfattet af § 18 b, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som afsluttet ved denne lovs § 1, nr. 2, eller kap. 11 i lov om boligbyggeri, opkrævet lejeforhøjelse som følge af afsætning efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1983. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af juli 1984.

§ 7 i lov nr. 618 af 19. december 1984 er sålydende:

§ 7

Loven¹²⁾ træder i kraft den 1. januar 1985 og finder anvendelse i det omfang, der skal betales renter for et tidsrum efter lovens ikrafttræden.

§ 2 i lov nr. 301 af 4. juni 1986 er sålydende:

§ 2

Loven¹³⁾ træder i kraft den 1. juli 1986. Dog træder § 1, nr. 1, 4 og 5, i kraft den 1. januar 1987.

¹⁾ Lovændringen vedrører § 19, stk. 1, § 27, stk. 5, § 29 a, § 55, stk. 3 og § 60, stk. 1.

²⁾ Lovændringen vedrører § 8, 2. pkt., § 13, stk. 2, 3. pkt., § 13, stk. 3, § 17, § 18 a, § 20, stk. 3, § 22, stk. 2, § 22, stk. 4, Kapitel III A, § 44, stk. 4-6, § 54, stk. 1, 1. pkt., § 55, stk. 1, 1. pkt., § 56, stk. 1, 3. og 4. pkt., § 58, stk. 1, § 60, stk. 1, § 60, stk. 3-6, § 63 og § 66, stk. 1 og 2.

³⁾ Lovændringen vedrører § 22 g.

⁴⁾ Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 4. maj 1981.

⁵⁾ Lovændringen vedrører § 5, stk. 1, § 7, stk. 2, 2. pkt. § 27, og § 29, stk. 1.

⁶⁾ Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 17. juni 1982.

⁷⁾ Lovændringen vedrører § 4, stk. 2, § 4 a, § 5, § 7, § 8, § 10, stk. 1, § 11, stk. 1, § 12, stk. 1, § 13, stk. 2, § 13 a, § 15, stk. 2, § 18, § 18 a, § 18 b, § 20, § 22, stk. 2, § 22 a, § 22 b, § 22 c, § 22 d, § 22 e, § 22 g, § 24, stk. 2, § 26, stk. 2, § 29, § 54, stk. 1, § 55, stk. 1, § 56, § 60, § 61, § 61 a og § 66 a.

⁸⁾ Vedrører § 18, stk. 1 og § 18 b.

⁹⁾ Lovændringen vedrører § 4, stk. 2, § 17, § 18 b, stk. 1, § 22, stk. 2, 1. pkt., § 22, stk. 4, § 22 b, stk. 1, 2 og 3, § 27, stk. 3, 1. pkt., § 27, stk. 7, § 27 a, § 29, stk. 2, § 55, stk. 3 og 4, § 55 a, § 55 b, § 60, stk. 1, § 60, stk. 3, 1. pkt., § 60, stk. 4, 2. pkt., § 62, stk. 2, 2. pkt.

¹⁰⁾ Lovændringen vedrører § 4, stk. 2, § 18 b, stk. 6 og § 18 c.

¹¹⁾ Bekendtgørelse i Lovtidende fandt sted den 16. maj 1984.

¹²⁾ Lovændringen vedrører § 17, stk. 3, 1. pkt.

¹³⁾ Lovændringen vedrører § 4, stk. 3, § 6, stk. 2, § 8, stk. 2, § 11, stk. 1, § 11, stk. 3, § 13, stk. 2, 3. pkt., § 17, stk. 2, § 45, stk. 1, § 46, stk. 1, 3. pkt., § 46, stk. 2, § 48, stk. 1, 3. pkt. og § 50, stk. 1, 2. pkt.

Bilag 3

Lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

Kapitel I

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for ejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvis til beboelse.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 3. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og 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.

Kapitel II

Beslutning om tvangsadministration

§ 2. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i stk. 3 nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, stk. 3, § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejerns Investeringsfond to gange tidligere, eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år, har ladet arbejder udføre for ejerens

regning, jfr. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Stk. 3. Såfremt Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig de i stk. 2 nævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

§ 3. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, træffer boligretten afgørelse efter § 2, stk. 1, i en af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne anlagt sag. Afgørelsen træffes ved dom.

Stk. 2. Det er dog en betingelse for, at boligretten kan træffe afgørelse efter stk. 1, at ejendommen er mangelfuld, at udlejer tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejer herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldført de nævnte vedligeholdelsesarbejder.

§ 4. Et huslejenævns beslutning eller en dom om tvungen administration er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver med de retsvirkninger, der følger af bestemmelserne i denne lov.

Stk. 2. Afgørelser om tvungen administration skal meddeles boligministeren. Er beslutningen truffet ved dom, jfr. § 3, stk. 1, skal meddelelse tillige gives til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Huslejenævnet eller kommunalbestyrelsen skal lade afgørelsen tinglyse på ejendommen.

Kapitel III

Generelle bestemmelser

§ 5. Boligministeren udpeger administratoren og fastsætter vederlag for administrationen. Foreligger der for ejendommen en godkendt saneringsplan efter § 9 i lov om sanering, eller er ejendommen omfattet af en beslutning efter § 16 i samme lov eller af en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring, overtager kommunalbestyrelsen eller ved selskabssanering saneringsselskabet dog de beføjelser, der er tillagt administrator.

Stk. 2. Er ejendommen omfattet af en beslutning om kondemnering eller af påbud efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, overtager kommunalbestyrelsen de beføjelser, der er tillagt administrator.

§ 6. Huslejenævnet eller kommunalbestyrelsen fastsætter efter aftale med administrator en rimelig frist, inden for hvilken de påbudte arbejder skal være udført, dog højst 10 år. Er ejendommen omfattet af en beslutning efter den tidligere gældende lov om boligtilsyn, eller vil de påbudte arbejder stride mod eller væsentligt fordyre gennemførelsen af en godkendt saneringsplan for ejendommen eller en beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring, skal administrator alene udføre sådanne arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed.

§ 7. Administrator skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder. Panthaverne kan vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.

Stk. 2. Såfremt panthaverne ikke inden 6 uger fra modtagelsen af administrators underretning efter stk. 1 har erklæret, at de ønsker at lade arbejdet udføre, skal administrator iværksætte dette på ejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor, jfr. §§ 9, 10 og 12.

§ 8. Administrator kan, eventuelt med fogedens bistand, kræve udlevering af dokumenter, der vedrører ejendommen.

Stk. 2. Administrator har samme ret som ejeren til at gøre sig bekendt med registrerede oplysninger vedrørende ejendommen efter lov om bygnings- og boligregistrering.

§ 9. Administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende. Lejerne kan efter underretning herom kun betale med frigørende virkning til administrator, medmindre lejerne betaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I så fald oppebærer administrator efter underretning af investeringsfonden den overskydende del af lejeindtægten.

Stk. 2. Har ejendommen en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejer betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejer. Administrator skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest inddrives ved udpantning efter reglerne for udpantning af skatter og afgifter, som opkræves ved kommunernes foranstaltning, jfr. loven om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter m.v. Inddrivelsen foretages på foranledning af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejeren er bosat, eller – hvis ejeren bor i udlandet – i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Inddrivelse sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder kommunen, og hvis størrelse fastsættes af boligministeren. Ved udpantningen skal det af udlejer til lejerne senest udsendte vedligeholdelsesregnskab, jfr. § 20 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lægges til grund. Såfremt der senere er aflagt regnskab over for Grundejernes Investeringsfond, jfr. § 22 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lægges dette regnskab til grund.

Stk. 3. Administrator skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge: varme, vand, el og gas, administration, renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i tvangsadministrationsperioden, og, i det omfang lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.

Stk. 4. Administrator bestemmer, i hvilken rækkefølge de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring skal udføres.

Stk. 5. Administrator indtræder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne, herunder med hensyn til retten til ifølge lovgivningen at kræve lejeforhøjelser samt til at foretage genudlejning af ledige lejligheder og øvrige lokaler. Administrator kan endvidere kræve udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond i henhold til § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 6. Foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov, kan udføres af administrator.

Stk. 7. Arbejder, som påbydes af huslejenævnet efter beslutningen om tvangsadministration, jfr. § 2, kan udføres af administrator.

Stk. 8. Boligministeren fastsætter nærmere regler om administrators virke og pligt til at aflægge regnskab.

§ 10. Såfremt hverken lejeindtægten eller opfyldelse i henhold til § 9, stk. 2, er tilstrækkelig til at dække udgifterne ved påbudte arbejder til ejendommens vedligeholdelse og opretning eller udgifterne til foranstaltninger som nævnt i § 9, stk. 6 og 7, kan administrator på ejerens vegne optage lån hertil og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde huslejenævnets eller kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter stk. 1.

§ 11. Såfremt der ikke opnås lån som nævnt i § 10, skal administrator med angivelse af lånebehovet rette henvendelse til kommunalbestyrelsen.

§ 12. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter administrators henvendelse godkendes en saneringsplan efter § 9 i lov om sanering eller træffes beslutning efter § 16 i samme lov for ejendommen eller beslutning efter §§ 7, 32, 72 eller 73 i lov om byfornyelse og boligforbedring, yder kommunalbestyrelsen lån til betaling af de budgetterede udgifter med tillæg af eventuelle senere forhøjelser i det omfang, udgifterne ikke kan dækkes på anden måde.

§ 13. Lån ydet efter § 12 er rente- og afdragsfri, indtil den tvungne administration ophæves. Herefter afdrages lånet inden for en periode af højst 20 år. Renten fastsættes af boligministeren efter forhandling med finansministeren på grundlag af markedsforholdene for lån af tilsvarende type.

§ 14. Som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 12.

§ 15. Boligministeren yder rentefri statslån til dækning af halvdelen af kommunens udgifter i medfør af § 12 inden for de midler, der på de årlige finanslove bevilges i henhold til lov om sanering og lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen indbetaler halvdelen af modtagne renter og afdrag på lånet til staten.

§ 16. Huslejenævnet eller kommunalbestyrelsen skal ophæve den tvungne administration og sørge for, at tinglysning efter § 4, stk. 2, slettes, når de påbudte arbejder, jfr. dog § 6, er udført og betalt og administrator erklærer at være fyldestgjort for sit tilgodehavende. Det samme gælder, når ejendommen ikke længere er omfattet af loven, jfr. § 1.

Stk. 2. Ejers en ejendom af en kommune, i hvilken reglerne i kapitel II–V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, træffes afgørelsen efter stk. 1 af boligministeren.

TAL

§ 17. Huslejenævnets afgørelser i henhold til denne lov kan indbringes for boligretten eller i Københavns kommune for et ankenævn efter reglerne i §§ 43 og 44 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse af afgørelsen for boligret eller ankenævn har ikke opsættende virkning.

Kapitel IV *Ikrafttræden m.v.*

§ 18. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 19. Loven træder i kraft den 1. januar 1985.

Stk. 2. Lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 142 af 6. april 1982, ophæves.

§ 20. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bilag 4

Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der anvendes til beboelse, som lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder loven for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

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

Stk. 2. Lejevilkår, der ikke er reguleret ved denne lov, reguleres ved lov om leje.

Kapitel 2

Ændring af lejevilkår

§ 3. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejeafsættelse for for-

bedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

Stk. 3. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden, og som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsestilstand og vilkår.

Stk. 4. Såfremt lejeforhøjelsen overstiger 20 pct. af den leje, der er gældende på varslings-tidspunktet, skal forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.

Stk. 5. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 4. Lejeforhøjelse efter § 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 3, stk. 4. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter

lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejerforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejerens oppebære den varslede lejerforhøjelse som en foreløbig lejerforhøjelse, der dog ikke må overstige 25 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejerforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Lejen kan dog ikke i det første år efter lejeaftalens indgåelse nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejerforholdets begyndelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 3, tilsvarende anvendelse ved sammenligning af lejen med lejen i tilsvarende lejemål i kvarteret eller området.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt. Lejerens kan dog ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje, medmindre retssag om nedsættelse af lejen er anlagt inden 1 år efter 1-års-fristens udløb, jf. stk. 1, eller efter, at en lejerforhøjelse første gang skal betales.

§ 6. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejerforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejerforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighe

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejerens, uanset om ejendommene er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejerforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejerforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi.

Stk. 4. Lejerforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejerforhøjelsen kan

dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejerforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejerforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 6. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejerforhøjelse, skal lejerens senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejerforhøjelse.

§ 7. Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejrning, kontrolmåling af større oliefyrringsanlæg eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejerens, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejerforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejerforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 8. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 6 og 7 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejerens med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. Dette gælder dog ikke for fredede ejendomme som nævnt i § 6, stk. 2.

Stk. 2. Udlejerens skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem.

§ 9. Reglerne i §§ 3–5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 3

Boligretten

§ 10. Retssager om lokaler, der er omfattet af denne lov, behandles efter reglerne i lov om leje, kapitel XVIII.

Kapitel 4

Lovens ikrafttræden m.v.

§ 11. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1989.

§ 12. Lejeforhøjelse efter § 3 kan gennemføres med virkning fra 1. januar 1989, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest tre måneder efter dette tidspunkt. § 4 gælder også for lejeforhøjelse efter 1. pkt.

Stk. 2. Lejeren kan forlange at efterbetale lejeforhøjelser som nævnt i stk. 1 over samme antal måneder, som efterbetalingen vedrører.

Stk. 3. Lejeforhøjelser, varslet efter § 47 i lov om leje til ikrafttræden efter 31. december 1988, kan ikke gennemføres.

Stk. 4. Lejeforhøjelser efter § 3 kan tidligst få virkning 4 år efter, at en lejeforhøjelse efter § 47 i lov om leje er trådt i kraft.

§ 13. Omfatter en lejeaftale, der er indgået før 1. januar 1989, såvel lokaler, der anvendes til beboelse, som lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, kan den samlede leje for de af aftalen omfattede lokaler indtil 1993 kun forhøjes med indtil 25 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år. Heri er inkluderet den forhøjelse, der for beboelsesdelen følger af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 14. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bilag 5

Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler

I medfør af § 115 a i lov om leje, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 45 af 28. januar 1983, og § 66 a i lov om midlertidig regulering af bolig- forholdene, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 46 af 28. januar 1983, fastsættes følgende:

§ 1. *Beregning af bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale.*

Boligers og erhvervslokalers areal opgøres som *bruttoetagearealet*. Bruttoetagearealet er defineret som boligens eller erhvervslokalets samlede areal medregnet ydervægge og andel i adgangsarealer som nærmere beskrevet nedenfor.

Bruttoetagearealet opgøres som *arealet i vandret plan målt til ydersiden af de begræn- sende ydervægge*.

Arealet af de enkelte boliger eller er- hvervslokaler afgrænses mod omgivende bo- liger eller erhvervslokaler ved halvdelen af skillevægge til disse. Skillevægge til adgangs- arealer henregnes dog fuldtud til boligen/er- hvervslokalet.

Den nævnte definition på bruttoetagearea- let gælder med følgende begrænsninger og tilføjelser:

- a. *Adgangsarealer* til boliger og erhvervslo- kaler, herunder trapper, korridorer, altan- gange, elevatorer m.v., fordeles for en op- gang med lige store andele på de tilliggen- de boliger og erhvervslokaler (dvs. uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstås, at lokalet har dorforbindelse til adgangs- arealet.

For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og er-

hvervslokaler, dvs. også på enheder i stue- etagen.

Er der indrettet boliger eller erhvervsloka- ler i kælder og/eller tagetage, medregnes det dertil knyttede adgangsareal i det fæl- les adgangsareal, der skal fordeles.

Er der *fælles adgang* til boliger/erhvervs- lokaler og »udenomsrum« (jfr. nedenstå- ende litra c), medregnes kun halvdelen af dette areal til det samlede fælles adgang- areal, der skal fordeles. Bruttoetagearealet for boliger og erhvervslokaler opgøres i dette tilfælde incl. den mod »udenoms- rummene« vendende side af fælles mure eller skillevægge.

- b. Arealet af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke.
- c. Arealer af »udenomsrum« beliggende ad- skilt fra boligen eller erhvervslokalet – såsom vaskerum, varmecentraler, pulter- rum, cykel- og barnevognsrum o. lign. – medregnes ikke.
- d. I *tagetager* opgøres bolig- eller erhvervs- areal som arealet målt i vandret plan 1,5 m. over færdigt gulv til ydersiden af tag- beklædningen.
- e. Indgår der i en bolig eller et erhvervsloka- le arealer i *kælderetage*, medregnes dette, hvis det er sammenhængende med det ov- rigte areal via en indvendig trappe.
- f. Arealer af »supplementsrum«, der hører til en bolig eller et erhvervslokale, men er beliggende *adskilt* herfra, medregnes til boligen eller erhvervslokalet som hen- holdsvis bolig- eller erhvervsareal. Dette gælder f.eks. arealet af rum til beboelses-

og erhvervsformål beliggende på andre etager og med særskilt indgangsdør (og adresse).

- g. Anvendes en bolig til *både bolig- og erhvervsformål*, medregnes hele arealet som boligareal. Dog er det i relation til bestemmelsen i § 4, stk. 2, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene det areal, der faktisk anvendes til bolig og erhvervsformål, der er afgørende for, om ejendommen er omfattet af loven.
- h. Arealet af »enkeltværelser til beboelse« (dvs. boliger uden eget køkken) anses som erhvervsarealer.

§ 2. Beregning af ejendommens bruttoetageareal.

Ejendommens samlede bruttoetageareal opgøres som summen af de enkelte boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal beregnet som anført i § 1.

Tilsvarende beregnes beboelseslejlighedernes samlede bruttoetageareal som summen af de enkelte beboelseslejligheders bruttoetageareal.

Ved opgørelse af ejendommens bruttoetageareal medregnes ikke arealet af garager, carporte og udhuse.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1984.

Bilag 6

Bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond og om gebyr ved inddrivelse af disse

I medfør af § 22 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. lovbekendtgørelse nr. 46 af 28. januar 1983, og § 63 d i lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 45 af 28. januar 1983, fastsættes følgende:

Kapitel I

Bindingspligt for afsætningsbeløb efter § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene

§ 1. Den ejer, der inden udgangen af 1982 har varslet forhøjelse af lejen over for lejerne med de i lovens § 18 a, stk. 4, nævnte beløb, skal senest samtidig med varslingen give investeringsfonden underretning ved fremsendelse af kopi af varslingsskrivelsen. Varslingsskrivelsen skal ledsages af oplysninger om det samlede bruttoetageareal for beboelse og om det samlede bruttoetageareal for erhverv.

Stk. 2. Til brug for oprettelse af bindingskontoen skal ejeren give Grundejernes Investeringsfond:

- a) dokumentation for ejendommens ejerforhold,
- b) oplysning om, samt dokumentation for samtlige ejendommens ejeres CPR-numre samt eventuelle CIR-numre,
- c) udskrift af ejendommens BBR-ejermeddelelse,
- d) oplysning om samtlige ejeres bopæl,
- e) oplysning om samt dokumentation for, hvilken saldo konto for udvendig vedligeholdelse, jfr. § 18 i lov om midlertidig re-

gulering af boligforholdene, havde pr. 31. december 1980.

Stk. 3. Såfremt de i stk. 1 og 2 nævnte oplysninger ikke ledsager ejerens underretning efter stk. 1 til investeringsfonden, kan bindingskonto for ejendommen ikke oprettes.

Stk. 4. Grundejernes Investeringsfond opretter efter modtagelse af den i stk. 1 nævnte underretning og de i stk. 1 og 2 nævnte oplysninger bindingskonto for ejendommen. Oprettelsen af kontoen bekræftes skriftligt over for ejendommens ejer.

Stk. 5. Såfremt der sker ændringer i de i stk. 1 og 2 nævnte forhold, påhviler det udlejeren at underrette investeringsfonden herom inden en frist på 3 måneder.

§ 2. For hvert kalenderår skal udlejeren til investeringsfonden fremsende en opgørelse over de lovpligtige hensættelser til vedligeholdelse, jfr. lovens §§ 18 og 18 a, samt over de afholdte udgifter, i det omfang de kan debiteres vedligeholdelseskontoen. Grundejernes Investeringsfond kan dog tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afgiver fra kalenderåret. I tilfælde af tvangsauktion over ejendommen opgøres det bindingspligtige beløb i hele måneder.

Stk. 2. Ejeren skal opdele udgifterne på følgende måde:

- a) Vedligeholdelsesudgifter, jfr. lovens § 19, stk. 1, 1. punktum, og § 19, stk. 2, herunder udgifter afholdt af beløb, afsat efter lovens § 18, stk. 4.

Bekg. om binding af afsætningsbeløb

- b) Forbedringsarbejder, isolering eller lignende, hvor beboerrepræsentanter eller et flertal af lejere har accepteret, at beløbet afholdes over vedligeholdelseskontoen, jfr. lovens § 19, stk. 1, 2. punktum, og § 19, stk. 2.

Stk. 3. Opgørelsen skal være underskrevet af ejendommens ejer. Opgørelsen skal ledsages af

- a) erklæring fra ejendommens ejer om, at beboerrepræsentanterne eller samtlige lejere af beboelseslejligheder har modtaget underretning om de afholdte udgifter, eller
b) oplysning om de efter § 19 afholdte udgifter, attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller advokat.

Stk. 4. Senest samtidig med den første årlige indberetning skal ejeren endvidere fremsende en opgørelse, hvoraf det fremgår, hvilken saldo konto for udvendig vedligeholdelse, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, havde på ikrafttrædelsestidspunktet for den første lejeforhøjelse, der er gennemført i medfør af § 18 a, stk. 4. Opgørelsen skal være underskrevet af ejendommens ejer.

Stk. 5. Indberetning efter stk. 1 skal fremsendes inden 5 måneder efter udgangen af det år, som indberetningen vedrører.

§ 3. Indbetaling til Grundejernes Investeringsfond til indsættelse på en bunden konto til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal foretages af hele det afsætningspligtige beløb. Indbetalingen skal ske samtidig med indberetningen efter § 2.

§ 4. Her en ejendoms ejer i et år afholdt større udgifter til ejendommens vedligeholdelse, opretning og brandsikring end det lovpålagte, årlige hensættelsesbeløb, jfr. boligreguleringslovens §§ 18 og 18 a, kan der ske frigivelse af midler fra bindingskontoen i investeringsfonden. Det er dog en betingelse, at midlerne på ejendommens konto efter § 18 af opbrugt.

Stk. 2. Bundne midler kan også frigives, når ejeren med samtykke fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejere har afholdt udgifter til forbedringer af ejendommen, jfr. lovens § 19, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 3. Bundne midler kan frigives til dækning af prioritetsydelse på lån, optaget til de i stk. 1 nævnte formål, når lånets anvendelse dokumenteres over for investeringsfonden, jfr. lovens § 19, stk. 2.

Stk. 4. Er der afholdt større beløb, end der indestår på kontoen, kan det overskydende beløb modregnes i fremtidige indbetalinger.

§ 5. Har en ejendoms ejer inden årets udløb afholdt vedligeholdelsesudgifter m.v., jfr. boligreguleringslovens § 19, der overstiger den forholdsmæssige andel af den årlige afsætning til ejendommens vedligeholdelse og mindst et halvt års afsætning, kan eventuelt indestående beløb på bindingskontoen kræves frigivet. Det er dog en betingelse, at midlerne på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

Stk. 2. Der kan kun ske frigivelse efter stk. 1 to gange årligt.

§ 6. Grundejernes Investeringsfond foretager stikprøvekontrol af de skete indberetninger og kan til brug herfor forlange indsendelse af dokumentation for de afholdte udgifter.

§ 7. I de tilfælde, hvor pligtig indbetaling vedrørende et år ikke har fundet sted inden det i § 3 nævnte tidspunkt, og betaling ikke sker efter påkrav, påhviler det Grundejernes Investeringsfond at rette henvendelse til den i lovens § 22 a, stk. 7, nævnte kommune med begæring om, at kommunen inddriver det skyldige beløb.

§ 8. Ved udbetaling efter lovens § 22 a kan Grundejernes Investeringsfond kræve den efter fondens skøn fornødne dokumentation.

§ 9. Vedrørende det senest afsluttede kalenderår skal Grundejernes Investeringsfond hvert år senest 31. december give boligstyrelsen meddelelse om:

- a) Antal ejendomme, som er omfattet af bindingsperioden.
b) Størrelse af det samlede årlige bindingspligtige beløb.
c) Antal tilfælde, hvor inddrivelse ved kommunens foranstaltning har været nødvendig i det senest forløbne kalenderår.

Bekg. om binding af afsætningsbeløb

- d) Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket i medfør af lovens § 22 a, stk. 6.
- e) Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket i medfør af lovens § 22 e.
- f) Antal tvister mellem grundejerne og investeringsfonden, der har været indbragt for huslejenævnen.

Kapitel II

Bindingspligt for afsætningsbeløb efter § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene

§ 10. Ejere af ejendomme, der pr. 1. januar 1983 er omfattet af lovens § 18 b, skal inden udgangen af april 1983 give følgende oplysninger til Grundejernes Investeringsfond:

- a) dokumentation for ejendommens ejerforhold,
- b) oplysning om samt dokumentation for samtlige ejendommens ejeres CPR-numre samt eventuelle CIR-numre,
- c) oplysning om samtlige ejeres bopæl,
- d) udskrift af ejendommens BBR-ejermeddelelse,
- e) oplysning om det samlede bruttoetageareal for beboelse og om det samlede bruttoetageareal for erhverv samt om antallet af beboelseslejemål og erhvervslejemål,
- f) oplysning om samt dokumentation for, hvilken saldo konto for udvendig vedligeholdelse, jfr. lovens § 18, havde pr. 31. december 1982.

Stk. 2. Såfremt en ejendom efter 1. januar 1983 bliver omfattet af § 18 b, skal udlejeren efter påkrav give investeringsfonden de i stk. 1, litra a–e, nævnte oplysninger, samt eventuelle oplysninger om og dokumentation for saldoen for konto for udvendig vedligeholdelse, jfr. lovens § 18, på det tidspunkt, hvor bindingspligten indtrådte.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond kan til brug for kontoens oprettelse kræve supplerende oplysninger fra ejendommens ejer.

Stk. 4. Såfremt der sker ændringer i de i stk. 1 nævnte forhold, påhviler det udlejeren at underrette investeringsfonden herom inden en frist på 3 måneder.

§ 11. For hvert kalenderår skal udlejeren til investeringsfonden fremsende en opgørelse over de lovpligtige hensættelser, jfr. lovens

§§ 18 og 18 b, samt over de afholdte udgifter i det omfang, de kan debiteres kontoen. Grundejernes Investeringsfond kan dog tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afviger fra kalenderåret. I tilfælde af tvangsauktion over ejendommen opgøres det bindingspligtige beløb i hele måneder.

Stk. 2. Ejeren skal opdele udgifterne på følgende måde:

- a) Vedligeholdelsesudgifter, jfr. lovens § 19, stk. 1, 1. punktum, og § 19, stk. 2, herunder udgifter afholdt af beløb, afsat efter lovens § 18, stk. 4.
 - b) Forbedringsarbejder, isolering eller lignende, hvor beboerrepræsentanter eller et flertal af lejere har accepteret, at beløbet afholdes over vedligeholdelseskontoen, jfr. lovens § 19, stk. 1, 2. punktum, og § 19, stk. 2.
- Stk. 3.** Opgørelsen skal være underskrevet af ejendommens ejer. Opgørelsen skal ledsages af:
- a) erklæring fra ejendommens ejer om, at beboerrepræsentanterne eller samtlige lejere af beboelseslejligheder har modtaget underretning om de afholdte udgifter, eller
 - b) oplysning om de efter § 19 afholdte udgifter, attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller advokat.
- c) Såfremt udlejeren er staten, en amtskommune eller en kommune, finder det under a) og b) anførte ikke anvendelse.

Stk. 4. Indberetning efter stk. 1 skal fremsendes inden 5 måneder efter udgangen af det år, som indberetningen vedrører.

Stk. 5. Såfremt en ejendom omfattet af lovens § 18 b overgår til at være omfattet af lejelovens § 63 a, kan Grundejernes Investeringsfond, uanset bestemmelsen i stk. 4, med 3 måneders varsel kræve indberetning efter stk. 1.

§ 12. Indbetaling til Grundejernes Investeringsfond skal ske af hele det i lovens § 18 b, stk. 1, nævnte beløb, jfr. dog stk. 2. Indbetalingen skal ske samtidig med indberetning efter § 11.

Stk. 2. Har en ejendoms ejer i et år afholdt større udgifter til ejendommens vedligeholdelse m.v., jfr. lovens § 19, end det lovpligtige årlige hensættelsesbeløb efter lovens § 18, kan overskydende udgifter modregnes i

Beg. om binding af afsætningsbeløb

den årlige indbetaling. Det er dog en betingelse, at midlerne på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

§ 13. Har en ejendoms ejer i et år afholdt større udgifter til vedligeholdelse m.v., jfr. lovens § 19, end det lovpligtige hensættelsesbeløb efter lovens §§ 18 og 18 b, kan der ske frigivelse af midler fra bindingskontoen i investeringsfonden. Det er dog en betingelse, at midlerne på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

Stk. 2. Udbetaling efter stk. 1 kan tidligst ske 6 uger efter, at ejeren har underrettet beboerrepræsentanterne eller lejerne om, hvilke udgifter, der er afholdt, og hvilke beløb, der kræves udbetalt. Har beboerrepræsentanterne eller flertal af lejerne protesteret mod udbetalingen, og ejeren har indbragt sagen for huslejenævnet, vil frigivelse dog først kunne finde sted, når huslejenævnet har truffet afgørelse herom, jfr. lovens § 22 b, stk. 3.

Stk. 3. Er der afholdt større beløb, end der indestår på kontoen, kan det overskydende beløb modregnes i fremtidige indbetalinger. Det er dog en forudsætning, at betingelserne for modregning efter § 12, stk. 2, er opfyldt i det pågældende år.

§ 14. Har en ejendoms ejer inden årets udlob afholdt vedligeholdelsesudgifter m.v., jfr. boligreguleringslovens § 19, der overstiger den forholdsmæssige andel af den årlige afsætning til ejendommens vedligeholdelse og mindst et halvt års afsætning, kan eventuelt indestående beløb på bindingskontoen kræves frigivet. Det er dog en betingelse, at midlerne på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

Stk. 2. Der kan kun ske frigivelse efter stk. 1 to gange årligt.

§ 15. Grundejernes Investeringsfond foretager stikprøvekontrol af de skete indberetninger, og kan til brug herfor forlange indsendelse af dokumentation for de afholdte udgifter.

§ 16. I de tilfælde, hvor pligtig indbetaling vedrørende et år ikke har fundet sted inden det i § 12 nævnte tidspunkt, og betaling ikke sker efter påkrav, påhviler det Grundejernes Investeringsfond at rette henvendelse til den i lovens § 22 a, stk. 7, nævnte kommune med

begæring om, at kommunen inddriver det skyldige beløb.

§ 17. Ved udbetaling efter lovens § 22 e kan Grundejernes Investeringsfond kræve den efter fondens skøn fornødne dokumentation.

§ 18. Vedrørende det senest afsluttede kalenderår skal Grundejernes Investeringsfond hvert år senest 31. december give boligstyrelsen meddelelse om:

- Antal ejendomme, som er omfattet af bindingsordningen.
- Størrelsen af det samlede årlige bindingspligtige beløb.
- Antal tilfælde, hvor inddrivelse ved kommunens foranstaltning har været nødvendig i det senest forløbne kalenderår
- Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket i medfør af lovens § 22 a, stk. 6.
- Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket i medfør af lovens § 22 e.
- Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket efter et huslejenævns afgørelse herom, jfr. lovens § 22 b, stk. 3.
- Antal tvister mellem grundejere og investeringsfonden, der har været indbragt for huslejenævn.

Kapitel III

Bindingspligt for afsætningsbeløb efter § 63 a i lov om leje

§ 19. Ejere af ejendomme, der pr. 1. januar 1983 er omfattet af lovens § 63 a, skal inden udgangen af juni 1983 give følgende oplysninger til Grundejernes Investeringsfond:

- dokumentation for ejendommens ejerforhold,
- oplysning om samt dokumentation for samtlige ejendommens ejeres CPR-numre samt eventuelle CIR-numre,
- oplysning om samtlige ejeres bopæl,
- udskrift af ejendommens BBR-ejermeddelelse,
- oplysning om det samlede bruttoetageareal for beboelse og om det samlede bruttoetageareal for erhverv samt om antallet af beboelseslejemål og erhvervslejemål.

Stk. 2. Såfremt en ejendom efter 1. januar 1983 bliver omfattet af § 63 a, skal udlejeren

Bekg. om binding af afsætningsbeløb

efter påkrav give investeringsfonden de i stk. 1, litra a–e, nævnte oplysninger.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond kan til brug for kontoens oprettelse kræve supplerende oplysninger fra ejendommens ejer.

Stk. 4. Såfremt der sker ændringer i de i stk. 1 nævnte forhold, påhviler det udlejeren at underrette investeringsfonden herom inden en frist på 3 måneder.

§ 20. For hvert kalenderår skal udlejeren til investeringsfonden fremsende en opgørelse over de lovpligtige hensættelser, jfr. lovens § 63 a, samt over de afholdte forbedringsudgifter i det omfang, de ønskes debiteret kontoen. Grundejernes Investeringsfond kan dog tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afviger fra kalenderåret. I tilfælde af tvangsauktion over ejendommen opgøres det bindingspligtige beløb i hele måneder.

Stk. 2. Ejeren skal give investeringsfonden meddelelse om det udførte arbejdes art og omfang. Opgørelsen skal være underskrevet af ejendommens ejer.

Opgørelsen skal ledsages af:

- a) erklæring fra ejendommens ejer om, at beboerrepræsentanterne eller samtlige lejere af beboelseslejligheder har modtaget underretning om de afholdte udgifter, eller
- b) oplysning om de afholdte forbedringsudgifter, attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller advokat.
- c) Såfremt udlejeren er staten, en amtskommune eller en kommune, finder det under a) og b) anførte ikke anvendelse.

Stk. 3. Indberetning efter stk. 1 skal fremsendes inden 5 måneder efter udgangen af det år, som indberetningen vedrører.

Stk. 4. Såfremt en ejendom omfattet af lovens § 63 a overgår til at være omfattet af § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan Grundejernes Investeringsfond, uanset bestemmelsen i stk. 3, med 3 måneders varsel kræve indberetning efter stk. 1.

§ 21. Indbetaling til Grundejernes Investeringsfond skal ske af hele det i lovens § 63 a nævnte beløb. Indbetalingen skal ske samtidig med indberetning efter § 20.

§ 22. Har en ejendoms ejer i et år afholdt større udgifter til forbedringer, jfr. lovens § 63 a, stk. 3, end det lovpligtige hensættelsesbeløb efter lovens § 63 a, stk. 1, kan der ske frigivelse af midler fra bindingskontoen i investeringsfonden.

Stk. 2. Udbetaling efter stk. 1 kan tidligst ske 6 uger efter, at ejeren har underrettet beboerrepræsentanterne eller lejerne om, hvilke udgifter, der er afholdt, og hvilket beløb, der kræves udbetalt. Har beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesteret mod udbetalingen, jfr. lovens § 63 e, stk. 3, og ejerne har indbragt sagen for boligretten, vil frigivelse dog først kunne finde sted, når boligretten har truffet afgørelse herom.

Stk. 3. Er der afholdt større beløb, end der indestår på kontoen, kan det overskydende beløb kræves udbetalt af senere indbetalte beløb.

§ 23. Har en ejendoms ejer inden årets udlob afholdt forbedringsudgifter, jfr. lovens § 63 a, stk. 3, der overstiger den forholdsmæssige andel af den årlige afsætning efter lovens § 63 a, stk. 1, og mindst et halvt års afsætning, kan eventuelt indestående på bindingskontoen kræves frigivet.

Stk. 2. Der kan kun ske frigivelse efter stk. 1 to gange årligt.

§ 24. Grundejernes Investeringsfond foretager stikprøvekontrol af de skete indberetninger og kan til brug herfor forlange indsendelse af dokumentation for de afholdte udgifter.

§ 25. I de tilfælde, hvor pligtig indbetaling vedrørende et år ikke har fundet sted inden det i § 21 nævnte tidspunkt, og betaling ikke sker efter påkrav, påhviler det Grundejernes Investeringsfond at rette henvendelse til den i lovens § 63 d, stk. 5, nævnte kommune med begæring om, at kommunen inddriver det skyldige beløb.

§ 26. Ved udbetaling efter lovens § 63 f kan Grundejernes Investeringsfond kræve den efter fondens skøn fornødne dokumentation.

§ 27. Vedrørende det senest afsluttede kalenderår skal Grundejernes Investeringsfond

Bekg. om binding af afsætningsbeløb

hvert år senest 31. december give boligstyrelsen meddelelse om:

- a) Antal ejendomme, som er omfattet af bindingsordningen.
- b) Storrelsen af det samlede årlige bindingspligtige beløb.
- c) Antal tilfælde, hvor inddrivelse ved kommunens foranstaltning har været nødvendig i det senest forlobne kalenderår.
- d) Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket i medfør af lovens § 63 d, stk. 4.
- e) Antal tilfælde, hvor udbetaling er sket i medfør af lovens § 63 f.

Kapitel IV

Gebyr ved inddrivelse af beløb til Grundejernes Investeringsfond

§ 28. Det gebyr, der tilfalder kommunen for hver inddrivelse af forfaldne beløb til Grundejernes Investeringsfond, jfr. § 22 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og § 63 d i lov om leje, fastsættes til 50 kr. + ½ pct. af beløb udover 3.000 kr.

Kapitel V

Ikrafttrædelse

§ 29. Bekendtgørelsen træder i kraft 1. januar 1985.

Stk. 2. Samtidig ophæves boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 87 af 25. februar 1983 om binding af vedligeholdelsesbeløb i Grundejernes Investeringsfond.

Bilag 7

Bekendtgørelse om administrators virke og regnskabsaflæggelse samt om fastsættelse af gebyr

I henhold til § 9, stk. 2 og 8, i lov nr. 610 af 12. december 1984 om tvungen administration af udlejningsejendomme fastsættes:

Kapitel 1

Administrators virke

§ 1. Administrator skal, inden 3 uger efter at han er udpeget, underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder.

§ 2. Administrator skal snarest muligt underrette lejerne i ejendommen om, at de kun med frigørende virkning kan betale leje, eventuelle varmebidrag m.v. til administrator, medmindre lejerne indbetaler lejen til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er dette tilfældet, skal administrator underrette investeringsfonden om, at den resterende del af lejeindtægten skal udbetales til ham.

§ 3. Administrator kan midlertidigt undlade at udbetale beløb fra ejendommens indvendige vedligeholdelseskonti, indtil han har skaffet sig overblik over ejendommens økonomiske forhold.

§ 4. Administrator kan antage sagkyndig bistand til at vurdere omfanget af de påbudte arbejder og til at udarbejde et overslag over udgifterne ved arbejdernes gennemførelse.

Stk. 2. Udgifter til sagkyndig bistand afholdes af ejendommens løbende indtægter.

§ 5. Administrator kan indgå aftale med ejendommens ejer om, at ejeren selv forestår udførelsen af de påbudte arbejder, såfremt det må antages, at der herved sikres en hurtigere udførelse af arbejderne.

Stk. 2. Det er en betingelse for at indgå aftale efter stk. 1, at ejeren stiller betryggende økonomisk sikkerhed for arbejdernes gennemførelse, og at beboerrepræsentanterne tiltræder aftalen.

§ 6. Administrator er berettiget til et vederlag for den sædvanlige administration, svarende til den udgift pr. lejlighed, som Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævne godkender uden yderligere dokumentation ved opgørelsen af den omkostningsbestemte leje i det pågældende år.

Stk. 2. Vederlaget for den særlige administration vedrørende gennemførelsen af de påbudte arbejder på ejendommen kan udgøre indtil 4,5 pct. af de dokumenterede bruttoombygningsudgifter.

Stk. 3. Såfremt den i stk. 2 nævnte administration på grund af ekstraordinære forhold må påregnes væsentligt at overstige det normale omfang, påhviler det administrator at underrette boligstyrelsen herom med henblik på fastlæggelse af yderligere vederlag.

Kapitel 2

Administrators regnskabsaflæggelse

§ 7. Administrator skal føre et omhyggeligt regnskab over sin administration af den enkelte ejendom.

Bekg. om administrators virke m.v.

Stk. 2. Regnskabet skal indeholde oplysning om de i regnskabsåret oppebårne lejeindtægter, eventuelle varmebidrag og lignende samt om lån optaget efter lovens §§ 10 eller 12.

Stk. 3. Regnskabet skal indeholde oplysning om

- a) afholdte udgifter til udførelse af de arbejder, huslejenævnet har pålagt, eller som er pålagt ved dom,
- b) afholdte udgifter til udførelse af foranstaltninger, som er påbudt i henhold til lov,
- c) afholdte udgifter til ejendommens drift, herunder skatter, afgifter, renholdelse, opvarmning, forsikring, henlæggelse til fornyelser og afsætning på indvendige vedligeholdelseskonti og udvendig vedligeholdelseskonto,
- d) eventuelt betalte ydelser på prioriteter, og om
- e) hvilket vederlag, der er ydet for administrationen.

§ 8. Administrator skal i tilknytning til regnskabet afgive oplysning om opkrævet indskud og forudbetalt leje, om hvilke leje-forhøjelser, der er varslet, samt om foretagen genudlejning af ledige lejligheder og vilkårene herfor.

§ 9. Administrator aflægger regnskab over for ejendommens ejer én gang årligt, 1. gang senest 1 år efter udpegningen til administrator.

Stk. 2. Ejeren eller dennes fuldmægtig skal i forbindelse med regnskabets aflæggelse efter anmodning have adgang til at gennemgå bilagene.

§ 10. Administrator aflægger endeligt regnskab, når den tvungne administration er ophævet.

Kapitel 3

Fastsættelse af gebyr

§ 11. Det gebyr, der tilfalder kommunen for inddrivelse af indestående på vedligeholdelseskontoen efter § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. § 9, stk. 2, i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, fastsættes til 50 kr. + ½ pct. af beløb udover 3.000 kr.

Kapitel 4

Ikrafttrædelse

§ 12. Bekendtgørelsen træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Samtidig ophæves boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 360 af 18. juni 1982 om administrators regnskabsaflæggelse.

Bilag 8

Bekendtgørelse om beboerrepræsentation

I medfør af § 64, stk. 8, i lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 375 af 11. juli 1984, som ændret ved lov nr. 618 af 19. december 1984 og lov nr. 300 af 4. juni 1986, fastsættes herved følgende bestemmelser for afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

§ 1. Lejerne kan etablere beboerrepræsentation i:

- a) en ejendom, der består af mindst 6 beboelseslejligheder;
- b) en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, når udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen;
- c) en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, hvis mindst 6 af beboelseslejlighederne ikke bebos af andelshavere.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne tilfælde skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser, som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Lejerne skal vælge en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejer. Reglerne i §§ 2-9 finder tilsvarende anvendelse.

§ 2. Enhver beboer eller en lejerforening, som har et eller flere medlemmer blandt beboerne, kan indkalde til beboermøde for at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Indkaldelse skal ske med mindst 8 dages varsel ved opslag på passende sted eller brev til samtlige lejere i ejendommen, herunder også til andre lejere end lejere af beboelseslejligheder. Samtidig indkaldes udlejer skriftligt.

Stk. 3. Adgang til beboermødet har beboerne i ejendommen, fuldmægtige for lejerne, erhvervslejere, repræsentanter for udlejer og – såfremt en lejer ønsker det – repræsentanter for en lejerforening, hvoraf pågældende er medlem.

§ 3. Beboermødet kan oprette beboerrepræsentation og vælge beboerrepræsentanter, når mindst 50 pct. af de fremmødte lejere af beboelseslejligheder giver tilslutning hertil.

Stk. 2. Lejerne skal møde personligt eller lade sig repræsentere af et husstandsmedlem eller ved fuldmagt.

Stk. 3. Er der ikke 50 pct. af samtlige beboelseslejere tilstede ved beboermødet, skal beslutning om at oprette beboerrepræsentation efterfølgende bekræftes ved en urafstemning blandt lejerne af beboelseslejlighederne.

Stk. 4. Beboerrepræsentation er herefter oprettet, såfremt flertallet af de ved urafstemningen afgivne stemmer går ind derfor.

Stk. 5. Urafstemningen er skriftlig. Hvert enkelt beboelseslejemål har 1 stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Stk. 6. Reglerne i stk. 1-5 finder tilsvarende anvendelse ved beslutninger om at ophæve beboerrepræsentationen.

Bekg. om beboerrepræsentation

§ 4. Beboermødet vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Beboermødet foretager valg af beboerrepræsentanter og suppleanter for disse. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 beboelseslejligheder skal der vælges 1 beboerrepræsentant. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Valgbar som beboerrepræsentant er enhver, der bor i en udlejet beboelseslejlighed i ejendommen, uanset om vedkommende er optaget på lejekontrakten.

§ 5. Når beboerrepræsentanterne er valgt, påhviler det dem at meddele udlejerens resultat af valget med angivelse af, til hvem udlejerens med frigørende virkning kan eller skal henvende sig angående spørgsmål, som kan eller skal forelægges for beboerrepræsentanterne.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne kan beslutte at søge bistand i en lejerforening. Udlejerens kan ikke modsætte sig, at lejerforeningen som bistand for beboerrepræsentanter deltager med 1 repræsentant i forhandlinger om ejendommens forhold.

Stk. 3. Hvervet som beboerrepræsentant bortfalder ved den valgte persons fraflytning.

§ 6. De valgte beboerrepræsentanter skal inden 2 måneder efter oprettelsen af beboerrepræsentationen afholde beboermøde i ejendommen.

Stk. 2. På beboermødet skal der træffes beslutning om, at et beløb på indtil 120 kr. årligt pr. beboelseslejemål skal opkræves til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne skal give meddelelse til udlejerens om beløbets størrelse. Udlejerens opkræver beløbet kvartalsvis hos beboelseslejerne og udbetaler det til beboerrepræsentanterne.

§ 7. De valgte beboerrepræsentanter skal i

hvert kalenderår inden 1. april afholde beboermøde i ejendommen. Dagsordenen for beboermødet skal mindst omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af beboerrepræsentanternes beretning samt regnskab for det forløbne år.
2. Valg af beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Reglerne i § 2, stk. 2-3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. Beboermøde afholdes endvidere, når beboerrepræsentanterne finder anledning dertil, eller når mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne begærer dette, eller når der på et tidligere beboermøde er truffet beslutning herom.

Stk. 2. Reglerne i § 2, stk. 2-3, finder tilsvarende anvendelse.

§ 9. Beboermødets beslutninger træffes på grundlag af almindelig stemmeflerhed blandt de mødende lejere. Hver beboelseslejlighed har 1 stemme. Stemmeret kan udøves af et husstandsmedlem eller ved fuldmagt.

Stk. 2. Til beslutninger vedrørende forslag om husorden, jfr. lejelovens § 67, kræves, at et flertal af samtlige beboelseslejere på et beboermøde stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst halvdelen af de fremmødte beboelseslejere, afholdes nyt beboermøde inden 1 måned, og på dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med halvdelen af de afgivne stemmer.

Stk. 3. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen.

§ 10. Bekendtgørelsen træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bilag 9

Lov om tinglysning.

I. Tinglysning vedrørende fast ejendom.

Kapitel 1.

Rettigheder, der skal tinglyses.

§ 1. Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

§ 2. Når et pantebrev er tinglyst, behøver overdragelse eller anden overførelse af pantebrevet ingen tinglysning.

§ 3. Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår.

Stk. 2. Når en brugskontrakt er tinglyst, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år og nedsættelse af lejen tinglyses ifølge denne lovs § 1, dersom denne forudbetaling eller nedsættelse ikke har hjemmel i den tinglyste kontrakt.

§ 4. De på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune samt forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringsselskaber har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Stk. 2. Gyldige uden tinglysning er endvidere ydelser hidrørende fra foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyning med vand, lys, varme o. lign., dens forbindelse med omverdenen, afledning eller fjernelse fra ejendommen af vand eller andet, under forudsætning af, at nævnte foranstaltninger foretages af det offentlige selv eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse. Anlægsbidrag til de nævnte foranstaltninger skal dog altid tinglyses.

Stk. 3. De i stk. 2 nævnte rettigheder, der er gyldige uden tinglysning, står tilbage for offentlige skatter og afgifter, bankhæftelsen og nævnte brandforsikringsbidrag, men går i øvrigt forud for alle såvel tidligere som senere stiftede rettigheder.

Stk. 4. Hvor der i lovgivningen er eller senere måtte blive hjemlet kommuner fortrinsret for afgifter til de i stk. 2 nævnte foranstaltninger som for offentlige skatter, kræves der ikke tinglysning hverken for anlægsbidrag eller årlige bidrag.

§ 5. Ved god tro forstås i denne lov, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. God tro må være tilstede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning, og ved overdragelse af pantebreve på overdragelsens tid.

§ 27. Når et dokument er tinglyst og udliveret eller afsendt fra tinglysningskontoret, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale — eller ifølge transport på et pantebrev — ikke mødes med nogen indsigelse mod nævnte dokumentets gyldighed. Den indsigelse, at et dokument er falsk eller forfalsket, eller at dets udstedelse retsstridig er fremkaldt ved personlig vold eller ved trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, eller at udstederen var umyndig ved udstedelsen, bevares dog også overfor den godtroende erhverver.

Bilag 10

RETSPLEJELOVENS §§ 511, 564 og 573

§ 511. Udlæg kan ikke foretages i endnu ikke udbetalt løn eller andet vederlag for personligt arbejde, medmindre der er forløbet mere end 7 dage efter slutningen af den periode, i hvilken lønnen er indtjent, eller efter at vederlaget er fortjent.

Stk. 2. Særskilt udlæg i krav på leje af fast ejendom kan ikke foretages, før kravet er forfaldet.

Stk. 3. Skyldnerens medkontrahent ifølge en gensidigt bebyrdende kontrakt kan uanset udlæg i skyldnerens ret betale til skyldneren og træffe aftale med denne om ændring i kontraktforholdet, hvis dette er nødvendigt for at undgå nærliggende fare for tab eller væsentlig ulempe. Medkontrahenten kan i disse tilfælde modsætte sig udlægget helt eller delvis, hvis han har rimelig interesse deri.

§ 564. Fogedretten indkalder med mindst 3 ugers varsel skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres af ejendommens salg, til tvangsauktionen, jfr. § 154. Indkaldelse kan dog undlades, hvis auktionen er berammet på det i § 563, stk. 1, nævnte mode.

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om tid og sted for auktionen, auktionsrekvirentens eller hans fuldmægtigs navn og adkomst til at stille ejendommen til salg, ejendommens beliggenhed og størrelse og ejerens navn. De interesserede skal opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger, og det skal anføres, at undladelse heraf kan medføre den i § 563, stk. 1, nævnte virkning. Med indkaldelsen skal følge den i § 562, stk. 3, nævnte salgsoptilling.

Stk. 3. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, hvor auktionsdokumenterne kan efterses, og til hvem henvendelse kan rettes angående auktionen og ejendommens besigtigelse.

Stk. 4. Hvis requirerens anmodning om auktion ikke omfatter det til ejendommen

hørende løsøre eller kun en del heraf, skal indkaldelsen indeholde oplysning herom og om pant- og udlægshaveres adgang til i medfør af § 568 at kræve løsørestande omfattet af auktionen.

Stk. 5. Fogedretten underretter requirerenten om, hvem der er indkaldt i medfør af stk. 1.

§ 573. Påhviler der ejendommen servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantgæld, opråbes ejendommen med forpligtelse til at overtage eller udrede sådan byrde ud over auktionsbudet, medmindre den berettigede samtykker i andet. Er en ydelse forfaldet inden den endelige auktion, skal den betales af køberen inden 7 dage efter auktionens slutning.

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. I så fald kapitaliseres byrden efter lovgivningens almindelige regler, idet kapitalværdien om fornødent fastsættes ved fogedrettens skøn, efter at alle interesserede har haft lejlighed til at udtale sig. Den berettigede har ret til dækning af købesummen forud for senere prioriterede i det omfang, den strækker til. Beløbet skal betales på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, og forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

Stk. 3. Kan nogen gøre betingede eller uvisse krav gældende i ejendommen, kan den berettigede kræve, at der under hensyn til kravets art afsættes det fornødne beløb af købesummen til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb indbetales til fogedretten, der indsetter det til forrentning i et pengeinstitut.

Lovforkortelser og lignende

- ABL:** lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – se s. 54.
- AFTL:** lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område – »aftaleloven«.
- BBL:** lov om boligbyggeri – se s. 71.
- BBLbekg:** bekendtgørelse om almennyttig boligvirksomhed – se s. 71.
- BRL:** lov om midlertidig regulering af boligforholdene – »boligreguleringsloven« – se s. 21.
- DL:** Danske Lov.
- ELL:** lov om ejerlejligheder – se s. 53.
- ERL:** lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. – »erhvervslejerreguleringsloven« – se s. 21.
- GBL:** lov om gældsbreve – »gældsbrevsloven« – jfr. lovbekendtgørelse 1986:669 (23/9).
- LL:** lov om leje – »lejeloven« – se s. 21.
- RPL:** retsplejeloven, jfr. lovbekendtgørelse 1986:567 (1/9).
- TAL:** lov om tvungen administration af udlejningsejendomme – »tvangsadministrationsloven« – se s. 21.
- Tinglysningsbekendtgørelsen:** bekendtgørelse 1979:17 (26/1).
- Tinglysningscirkulæret:** cirkulære 1979:16 (26/1).
- TL:** lov om tinglysning – »tinglysningsloven« – jfr. lovbekendtgørelse 1986:622 (15/9).

Litteratur- og øvrige forkortelser

- Ehlers & Blom I og II (1968):** Knud Ehlers og Arne Blom: Kommentar til lejelovene (1968).
- Ehlers & Blom I og II (1976):** Knud Ehlers og Arne Blom: Kommentar til lejelovene (1976).
- FT:** Folketingstidende.
- GD:** Grundejernes Domssamling.
- Kallehauge & Blom I og II:** H. Kallehauge og Arne Blom: Kommentar til lejelovene I og II (1980).
- Kallehauge & Blom Tillæg:** Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene.
- Kaarsberg og Gøtzsche:** O.I. Kaarsberg og A. Gøtzsche: Lejelovene (1941).
- Lejeret 2:** Halfdan Krag Jespersen: Lejeret 2 (udk. oktober 1989).
- Lejman:** Fritjof Lejman: Den nya hyresrätten (Stockholm 1976).
- RT:** Rigsdagstidende.

Domsregister

JD

1949.305 s. 40 note 35, 48 note 45

U

1929.103 HD s. 17 note 12

1938.377 ØLK s. 41 note 38

1939.1055 HKK s. 30

1939.1058 HKK s. 30, 44

1939.1060 HKK s. 30

1941.140 HKK s. 41 note 38

1941.440 ØLD s. 41

1942.408 ØLD s. 59 note 70

1942.847 ØLD s. 48 note 45

1946.1017 ØLD s. 29

1946.1029 HD s. 44

1947.851 HD s. 49 note 46

1949.297 HKK s. 41 note 38

1952.442 ØLD s. 49 note 47

1952.885 ØLD s. 51 note 52, 52, 52 note 55,
60 note 72

1953.434 HD s. 72

1954.190 ØLD s. 51

1954.326 HKK s. 41, 53 note 57

1954.592 ØLD s. 41, 44 note 39, 61 note 75

1954.973 HD s. 29

1954.1026 ØLD s. 64

1955.193 ØLD s. 72

1956.162 ØLD s. 42

1956.384 VLD s. 49 note 48

1956.562 ØLD s. 89 note 21 1957.614 VLD s.
34 note 23, 40 note 36

1958.479 HD s. 40 note 35, 42

1959.241 ØLD s. 72

1959.581 ØLK s. 40 note 37, 41

1959.821 ØLD s. 72

1959.919 VLD s. 51

1959.945 ØLD s. 51

U

1960.696 ØLD s. 44, 53 note 57, 61

1960.749 BRD s. 41, 44 note 39

1960.863 VLK s. 42

1960.972 VLD s. 43, 44 note 39

1960.1096 ØLD s. 41

1961.623 VLD s. 59 note 70, 60

1962.702 VLD s. 41, 44 note 39, 61 note 75

1962.778 VLD s. 72

1963.392 HD s. 56

1963.876 ØLK s. 29

1965.924 ØLD s. 61

1966.506 ØLD s. 58

1966.760 VLD s. 87 note 15

1968.526 VLK s. 68 note 87

1970.451 HD s. 43, 61 note 75

1970.763 HD s. 43, 44 note 39

1971.236 SHD s. 41

1971.904 VLD s. 85 note 9

1974.841 ØLD s. 72

1975.230 HD s. 86 note 12

1975.663 VLD s. 60 note 71

1975.666 VLD s. 50

1977.343 VLD s. 61, 62 note 79, 63

1977.748 VLD s. 41, 44, 61 note 75

1977.798 ØLD s. 94 note 34

1978.834 VLD s. 53 note 57, 61

1978.973 VLD s. 94 note 35

1979.27 HD s. 27 note 9

1980.309 ØLD s. 27 note 9

1982.874 (Lyngby boligret) s. 32 note 19, 70
note 91

1982.1029 VLD s. 105

1983.23 HD s. 27 note 9

1983.810 ØLD s. 56

1983.1099 VLD s. 77 note 105

1984.143 VLD s. 72

1984.637 VLD s. 72

1985.349 HD s. 84

1985.672 VLD s. 93 note 31, 95 note 37

Domsregister

U

1985.714 HD s. 94 note 34
1987.192 VLD s. 77 note 107, 101, 103
1987.727 ØLD s. 77 note 105
1988.541 HD s. 104
1988.594 VLD s. 94 note 34
1988.621 ØLD s. 69 note 90, 73 note 96
1988.973 ØLD s. 72

VLT

1947.40 s. 72
1955.120 s. 30
1957.83 s. 41 note 38

Utrykte landsretsafgørelser

VLD

20. februar 1970 (V 859/1978) s. 106
19. september 1979, 8. afd. B 396/1979 s. 72
21. december 1979, 7. afd. B 1814/1979 s. 72
14. januar 1980 (VI 3370/1979) s. 42
3. februar 1983, 6. afd. B 2520/1981 s. 72
19. januar 1984, IV 742/1983 s. 66
29. februar 1984 (VI 574/1983) s. 104
16. april 1984, 4. afd. B 326/1984 s. 72
14. september 1984 (III 2322/1983) s. 51 note 51
29. januar 1985, 6. afd. B 1744/1983 s. 72
6. februar 1987, 8. afd. B 1601/1985 s. 72
26. maj 1988 (I 2212/1986) s. 105
10. maj 1989 (II 2191/1987) s. 106
3. juli 1989 (VI 2386/1987) s. 108

VLK

23. juli 1959 (862/1959) s. 64

ØLD

14. maj 1974 (II nr. 279/1973) s. 82
9. november 1976 (II 114/1976) ref. i GD
1976:2 s. 86 note 12
13. marts 1979, 2. afd. B 94/1978 s. 72
31. marts 1981 (II 266/1980) ref. i GD
1982:9 s. 106
21. februar 1984 (II 298/1983) ref. i GD
1984:8 s. 95 note 36

Utrykte boligretsafgørelser

Esbjerg boligret af 18. marts 1986,
404/1986 s. 72
Frederikshavn boligret af 14. oktober 1987
(1346/1986) s. 107
Horsens boligret af 3. juli 1984 (3603/1983)
s. 30 note 15
Hørsholms boligret af 25. juni 1987
(1572/1986) s. 104
Skive boligret af 6. marts 1981 (1616/1980)
s. 105
Svendborg boligret af 6. oktober 1982
(1010/1981) s. 106
Svendborg boligret af 12. december 1988
(245/1988) s. 108
Århus boligrets dom af 17. december 1980
s. 42, 44

Lovregister

ABL

- § 1 stk. 3 – s. 35 note 25
- § 8 stk. 1 – s. 55

AFTL

- KAP 3 (§§ 28-36) – s. 14, 92, 94, 94 note 34
- § 31 – s. 93 note 31
- § 36 – s. 93

BBL

- § 4 stk. 1 – s. 72
- § 7 – s. 73
- § 8 – s. 73
- §§ 10-10c – s. 73
- § 11 – s. 73
- § 11 stk. 6 – s. 71
- § 15 – s. 73
- § 77 stk. 10 – s. 73

BRL

- § 1 – s. 24, 75 note 102, 92
- § 1 stk. 1 – s. 74 note 101
- § 4 stk. 1 – s. 23, 57, 57 note 67, 71, 74 note 101
- § 4 stk. 1, 1. led – s. 75
- § 4 stk. 1, 2. led – s. 75
- § 4 stk. 2 – s. 24, 75, 76
- § 4 stk. 2 nr. 1 – s. 57, 58, 71
- § 4 stk. 2 nr. 2 – s. 75
- § 4 stk. 3 – s. 24, 32, 75, 76
- § 4 a – s. 75 note 103
- § 5 – s. 78
- § 5 stk. 1 – s. 66, 77, 77 note 106, 98, 99, 101, 101 note 47, 102, 103, 104, 105
- § 5 stk. 2 – s. 77
- § 5 stk. 3 – s. 77
- § 5 stk. 4 – s. 77, 86 note 13, 92, 99, 101, 102, 103, 104, 105
- § 5 stk. 5 – s. 77
- § 6 – s. 56, 62, 63, 78, 89 note 22, 98, 99
- § 6 stk. 1 – s. 62 note 78, 70 note 94

BRL

- § 6 stk. 2 – s. 63 note 81, 70 note 92
- § 7 – s. 61 note 74, 70, 78, 97, 99, 101, 102
- § 7 stk. 2 – s. 77, 77 note 106, 98, 99
- § 7 stk. 3 – s. 95 note 37, 99
- § 8 – s. 61 note 74, 70, 78, 97, 99, 101, 102
- § 9 – s. 61 note 74, 70, 78, 97, 99, 101, 102
- § 10 – s. 61 note 74, 70, 78, 97, 99, 101, 102
- § 11 – s. 61 note 74, 70, 78, 97, 99, 101, 102
- § 11 stk. 3 – s. 32
- § 12 – s. 70, 97, 99, 101, 102, 102 note 49
- § 13 – s. 70, 97, 99, 101, 102, 102 note 49
- § 13 a – s. 99 note 42
- § 14 – s. 78 note 110, 97, 99, 101, 102
- § 14 stk. 1 – s. 70 note 92
- § 14 stk. 2 – s. 70 note 94
- § 15 – s. 70 note 92, 78 note 110, 97, 99, 102
- § 16 – s. 62 note 78, 77 note 106, 78
- § 17 – s. 71 note 95, 99
- § 17 stk. 1 – s. 77 note 106
- § 17 stk. 2 – s. 77 note 106
- § 18 – s. 78, note 108
- § 18 a – s. 78 note 109
- § 18 b – s. 78 note 109
- § 18 c – s. 78 note 109
- § 19 – s. 78 note 108
- § 20 – s. 78 note 108
- § 21 – s. 70 note 92, 76, 78 note 110
- § 22 – s. 76, 78 note 108, 78 note 110
- § 22 f. – s. 78 note 110
- § 22 stk. 1 – s. 70 note 92
- § 22 stk. 3 – s. 70 note 92
- § 22 stk. 4 – s. 71 note 95
- § 23 – s. 78
- § 24 – s. 78
- § 25 – s. 78, 78 note 110
- § 26 – s. 78
- § 27 – s. 99 note 42
- § 27 stk. 1 – s. 70 note 94, 78, 100
- § 27 stk. 2 – s. 70 note 94
- § 27 stk. 3 – s. 70 note 92, 78, 78 note 110

BRL

- § 27 stk. 4 – s. 70 note 94
- § 27 stk. 5 – s. 71 note 95, 78 note 110
- § 27 stk. 6 – s. 78 note 110
- § 27 stk. 7 – s. 71 note 95
- § 27 a – s. 78 note 110
- § 29 – s. 78
- § 31 stk. 1 – s. 70 note 94, 71 note 95
- § 45 stk. 1 – s. 32
- § 60 – s. 74 note 99, 100
- § 66 a – s. 33

DL

- 5-8-12 – s. 18 note 1

ELL

- § 1 – s. 32
- § 4 stk. 1 – s. 27

ERL

- § 1 stk. 1 – s. 34 note 21, 74, 82, 83 note 3
- § 1 stk. 2 – s. 36, 61 note 74
- § 1 stk. 3 – s. 59, 61
- § 2 stk. 2 – s. 23
- § 3 – s. 23, 61 note 74, 97
- § 3 stk. 3 – s. 85
- § 3 stk. 3 i.f. – s. 94
- § 4 – s. 23, 97
- § 4 stk. 1 – s. 99
- § 5 – s. 23, 97
- § 5 stk. 1 – s. 94
- § 5 stk. 2 – s. 85, 94
- § 6 – s. 23, 97
- § 7 – s. 23, 97
- § 8 – s. 23, 97
- § 9 – s. 23, 95, 97

GBL

- § 27 – s. 82

LL

- § 1 – s. 66 note 82
- § 1 stk. 1 – s. 24, 27 note 12, 28, 29, 74, 82, 83 note 3, 84
- § 1 stk. 2 – s. 49, 59, 61
- § 1 stk. 3 – s. 31, 47, 64, 66, 67
- § 2 stk. 1 – s. 52, 53, 58, 68, 69, 70, 71
- § 2 stk. 2 – s. 31, 49, 51, 67, 68 note 88
- § 3 – s. 36, 62 note 77

LL

- § 3, 1. punktum – s. 35
- § 3, 2. punktum – s. 23, 36
- § 3 stk. 1 – s. 64
- § 4 stk. 2 – s. 16
- § 5 – s. 72
- § 5 stk. 2 – s. 72
- § 6 – s. 36, 49, 85
- § 6 stk. 2 – s. 85 note 10
- § 7 – s. 63, 63 note 81, 83, 84, 89 note 19
- § 7 stk. 1, 1. punktum – s. 83, 88, 89, 90, 91, 92
- § 7 stk. 1, 2. punktum – s. 62, 83, 89, 91, 92
- § 7 stk. 1, 3. punktum – s. 90
- § 7 stk. 1, sidste punktum – s. 91
- § 7 stk. 2, 1. punktum – s. 89
- § 8 – s. 94
- § 11 – s. 72
- § 13 – s. 72
- § 18 – s. 94
- § 19 – s. 87
- § 20 – s. 72, 87
- § 20, 1. punktum – s. 66
- § 21 – s. 33, 35
- § 24 – s. 94, 96
- § 26 stk. 2 – s. 81
- § 31 – s. 94
- § 33 stk. 4 – s. 62
- § 34 – s. 56, 62, 63, 89 note 22, 98
- § 34 stk. 1 – s. 70 note 94
- § 34 stk. 1, 1. punktum – s. 62
- § 34 stk. 1 (sidste punktum) – s. 62
- § 34 stk. 2 – s. 62 note 78, 63 note 81
- § 35 – s. 94
- § 40 stk. 1 – s. 90
- § 46 stk. 1 – s. 94
- § 46 stk. 2 – s. 33, 57
- § 46 stk. 3 – s. 94
- § 47 – s. 32, 61 note 74, 70 note 91, 97, 99
- § 47 stk. 1 – s. 70
- § 47 stk. 2 – s. 70
- § 47 stk. 3 – s. 70, 104
- § 47 stk. 4 – s. 70 note 91
- § 48 – s. 32, 70, 70 note 91, 97, 99, 104
- § 48 stk. 1 – s. 99
- § 48 stk. 4 – s. 70 note 94
- § 49 – s. 70 note 91, 77, 103
- § 49 stk. 1 – s. 70 note 94, 77 note 105, 94
- § 49 stk. 3 – s. 77 note 106

LL

§ 49 stk. 4 – s. 77 note 106
§ 50 – s. 70 note 91, 99 note 42
§ 51 – s. 70 note 91, 99 note 42
§ 52 – s. 70 note 91, 99 note 42
§ 53 – s. 70 note 91
§ 53 stk. 1 – s. 94, 99, 104
§ 53 stk. 2 – s. 96, 102
§ 53 stk. 2, 1. punktum – s. 99
§ 53 stk. 2, 2. punktum – s. 102, 106 note 51
§ 57 – s. 94
§ 58 – s. 73, 78, 100
§ 58 stk. 1 – s. 70 note 94
§ 58 stk. 3 – s. 70 note 94
§ 59 – s. 70 note 94
§ 61 – s. 104
§ 63 – s. 89
§ 63 stk. 1 nr. 9 – s. 42
§§ 63 a-63 h – s. 36
§ 63 a stk. 1 – s. 33
§ 64 stk. 5-7 – s. 27
§ 68 – s. 94
§ 69 – s. 33, 74, 80 note 1, 81, 84
§ 70 – s. 33, 35, 74, 80 note 1, 81, 84
§ 71 – s. 84
§ 71 stk. 2 – s. 83 note 6
§ 72 – s. 84
§ 73 – s. 33, 35, 72
§ 73 stk. 3 – s. 27
§ 74 – s. 33, 72
§ 75 – s. 72, 81, 95
§ 75 stk. 2 – s. 33, 94 note 34
§ 75 stk. 4 – s. 83
§ 76 – s. 33, 81
§ 77 – s. 81, 86 note 11
§ 78 – s. 81, 95
§ 79 – s. 80 note 1, 81, 94
§ 80 – s. 65
§ 80 stk. 1 – s. 16, 97
§ 80 stk. 1, 1. punktum – s. 16
§ 80 stk. 1, 2. punktum – s. 16
§ 80 stk. 2 – s. 97
§ 80 stk. 3 – s. 16
§ 81 stk. 2 – s. 72
§ 82 – s. 14 note 5, 16, 17, 73
§ 82 litra a – s. 32, 78
§ 82 litra c – s. 41
§ 82 litra d – s. 30
§ 83 – s. 16, 17, 73, 85
§ 83 litra a – s. 85

LL

§ 83 litra b – s. 85
§ 83 litra c – s. 48, 49 note 46
§ 83 litra d – s. 49
§ 83 litra e – s. 16, 72
§ 83 litra f – s. 50, 85
§ 84 – s. 85
§ 85 stk. 2 – s. 34 note 21
§ 86 – s. 17 note 11
§ 86 stk. 1 – s. 33
§ 87 – s. 33
§ 87 stk. 1 – s. 69
§ 87 stk. 2 – s. 69, 83
§ 88 – s. 59
§ 89 – s. 59
§ 90 – s. 59
§ 92 – s. 40, 94
§ 92 stk. 1 – s. 97
§ 93 – s. 16, 57, 83
§ 93, stk. 1 litra g – s. 72
§ 93 stk. 1 litra h – s. 42
§ 93 stk. 1 litra i – s. 48, 49 note 46
§ 93 stk. 2 – s. 72
§ 94 stk. 1 – s. 72
§ 95 stk. 1 – s. 72
§ 96 – s. 94
§ 98 – s. 72
§ 98 stk. 2 – s. 72
§ 99 a – s. 94
§ 100 stk. 2 – s. 33, 35
§ 105 – s. 94
§ 115 a – s. 33

RPL

§ 520 – s.15
§ 564 stk. 1 – s. 19 note 2
§ 573 – s. 19

TL

§ 1 – s. 15, 17, 89, 89 note 19, 90, 91
§ 1 stk. 2 – s. 88
§ 3 – s. 15 note 4, 16, 19, 88, 89
§ 3 stk. 1 – s. 15, 89 note 19
§ 3 stk. 2 – s. 15, 89 note 21
§ 5 – s. 88
§ 7 stk. 1, 1. punktum – s. 91
§ 10 stk. 1 – s. 27
§ 15 stk. 2, 1. punktum – s. 89
§ 19 – s. 26
§ 21 stk. 3 – s. 19

Stikordsregister*)

Accessoriske enkeltværelser: 32

Accessoriske krav:

- beskyttelse 90

Afskrivningsret: 45

Afståelse: 81

- smlg. Afståelsesret

Afståelsesret: 80 ff, især 81 f og 84 f

- til juridisk person 85

- tinglysning 89

Aftale ctr. varsling: 86 f, 100 ff og 104 ff

Aftalefrihed: 76 f, 92 ff og 100 ff

Aftalte lejeforhøjelser: 76 f og 100 ff

Aftægtsrettigheder: 19

Aktielejlighed: se om *Boligfællesskaber*

Aktieselskab: 51 og 55 f

Aktionær: 50

Almennyttige andelsboligforeninger: 57 f

Almennyttige boligselskaber: 21 f, 23, 71 ff og 76

Analogi: 39, 45, 52 og 57

Andelsboligforeninger: 54 og 59,

- se særligt *Almennyttige a.* og *Private a.*

Andelsforening: se *Andelsboligforening* og *Private a.*

Anlæg: se *Faste anlæg*

Anpartsbolig: 54

Anpartsselskab: 51 og 55 f

Ansættelsesforhold: se *Arbejdsforhold*

Antenner: 31

Arbejderboliger på landet: 73

Arbejdsaftaler: 38, 48 f, 50 og 51

Atypiske aftaler: 50 ff

Automater: 31

Beboelseslejemål: 31 ff

Beboelseslejligheder: 31 f

Beboerrepræsentation: 27 og 36

Benyttelse af boliger: 74 og 100

Benzintankstationer: se *Tankstationer*

Bestyrelsesmedlem: 50

Blandede ejendomme: 36 f

Blandede lejemål: 23 og 34 ff

- afståelsesret 85

Boligaktieselskab: 55 f

Boliganpartsselskab: 55

Boligfællesskaber: 53 ff

Boliginteressentskab: 54

Boligkommanditselskab: 56

Boligoverenskomst: 54 og 57

Boligreguleringsloven:

- anvendelsesområde 21, 23 f og 25 f

Boligret: se *Vederlagsfri boligret*

Boligretten: 78 f

Brancheangivelse:

- afståelsesret 84 f. Se også i Leksi- kon un- der *Konkurrencebegrænsning*

Brandsikring: 73

Bristende forudsætninger: 94

Brugsaftaler: se *Brugsrettigheder*

Brugsrettigheder: 14, 15 ff og 38 ff

Bruttoetageareal: 33 og 76. Se også *Lek- sikon*

Bunden konto: 78 og 99 f

Byfornyelse: 22 og 73 f

Bygning: 26 og 29 f

- på lejet grund 28

Byrdefulde vilkår: 77, 101 f og 105

Bytteret: 27, 35 og 86

Børnehaver: 33

Campingvogne: 26

Carport: 30

Cirkulærer: 22 f

Danseundervisning: 63 f

Delvis regulerede lejemål: 75

Depositum: 98 f

- beskyttelse 89 ff

Direktører: 38, 48 og 50

Dispositionsprincippet: 96

*) Se også »*Elementært Lejeretligt leksikon*« (s. 112-133).

Driftsinventar: 38
Driftsmateriel: 38
Dusør: 36, 39, 56 og 85
Død:
 - lejerens 83

Efterbolig: 49
Ejendomsaktieselskab: 55
Ejendomsbegrebet: 26 ff
Ejendomsbyrder: 19 og 88
Ejendomsfunktionærer: 48. Se også Leksikon
Ejendomsoverdragelse: se *Ejerskifte*
Ejendomsretsmomenter: 54 ff
Ejeboliger: 53 f
Ejerforening: 59
Ejerlejligheder: 27, 31, 32, 54 og 56. Se også Leksikon
Ejermomenter: 20 og 54 ff
Ejerskifte: 87 ff
 - fremleje 83 f
Eksstinktion: 17, 57, 88 og 88 ff
Eneforhandlingsaftaler: 19 f og 28
Enhed: se *Lejemålets enhed*
Enkeltstående lejemål: 65 f
Enkeltværelser: 32 f og 76
 - lejeforhøjelser 70
 - urimelige opsigelser 78
 - urimelige vilkår 78
Erhvervsbeskyttelse: 59. Se også Leksikon
Erhvervslejemål: 33 f. Se også *Lokaler*
Erhvervslejeruleringsloven: 21, 25 f og 26 ff
 - anvendelsesområde 23 og 36
Etablissementslejemål: se Leksikon
Ex officio: 96

Familiemæssige forhold: 50 f og 51
Fast ejendom: se *Ejendomsbegrebet*
Faste anlæg: 19 f, 28 og 38
Ferieboliger: 47, 65 f og 67
Finansiell leasing: 44 ff
Flytteopgør:
 - afståelsesret 84
 - ved fortsættelse 86. Se i øvrigt Leksikon
Fonde: 51 og 60
Forandringer af det lejede: se Leksikon

Forbedring:
 - iværksættelse af 78. Se i øvrigt Leksikon
Forbedringsforhøjelser: 78 og 97
 - aftalte 103 f og 108 ff
 - præceptivitet 100. Se i øvrigt Leksikon
Forbedringskonto: 36 og 97. Se også *Lejekonti*
Foreløbig lejeforhøjelse: se Leksikon
Foreninger: 51 og 52
Foreningslokaler: 33
Forhåndsafkald: 95 f og 99
Forfølsret: 19 og 87
Forlejeret: 87
Forpagtning: 19, 44 f og 48
Forretningsoverdragelse: 82 og 85
Fortsættelse af lejemål: 86
 - afkald 95
 - afståelsesret 84
 - flytteopgør 94
Forudbetaling: 62 og 98 f
 - beskyttelse 89 ff. Se i øvrigt Leksikon
Forvaring: 39
Forældelse: - tilbagebetalingskrav 90 f. Se i øvrigt Leksikon
Fraflyttede lejere:
 - beskyttelse 90 f
Frugtmandshal: 30
Franchising: 38 og 42 f
Fremlejeret: 35, 67, 74 og 80 ff
 - beskyttelse 91 f
 - til juridisk person 85
 - tinglysning 89
Fribolig: 48 f og 60
Frie vedligeholdelseskonto: se *Konto for udvendig vedligeholdelse*
Funktionærbolig: 48 f. Se i øvrigt Leksikon

Garager: 30, 33, 34 og 35
Gartneriejendomme: 43 f
Generalklausul: 93 f
Godtgørelseskrav:
 - tinglysning 89
Good-will: 38, 41 og 43
Grundbyrder: 19
Grundejernes Investeringsfond: 100. Se også *Lejekoni* samt Leksikon
Gældsøvertagelse: 88
Gyldig mod enhver: se *Ejerskifte*

Stikordsregister

- Handicappede:** 52 f
Helhedsbedømmelse: 37 ff og 39
Hestebåse: 30
Hobbyrum: 33 og 34
Hotelaftaler: 64 og 67
Hoteller: 40 f
Hus eller husrum: 19 og 28 ff
Husassistenter: 38 og 48
Husbåde: 26
Huslejenævn:
- godkendelsesmyndighed 92 f
- kompetence 77, 78 f og 100. Se også *Leksikon*
Huslejeankenævn: 78 f
Huslejeregulering: se *Regulerede lejemål*
Huslestoplove: 33
Husorden: se *Leksikon*
Husstand: se *Leksikon*
- Indispositive rettigheder:** 86
Indskud: 98 f
- beskyttelse 89 ff. Se også *Leksikon*
Indvendig vedligeholdelse: se *Leksikon*
Installationer: 38 og 43. Se i øvrigt *Leksikon*
Interessentskaber: 54
Interessentskabskontrakter: 44
Inventar: 19 f, 28 og 43
Intertemporal ret: se *Leksikon*
Iskiosker: 26
- Jordbrug:** 43 f
Juridisk person: 51
- Klubværelser:** se *Enkeltværelser*
Kollegieboliger: 37
Kolonihavehuse: 30 og 31
Kommanditselskaber: 56
Kommuner: 51 og 67 ff
Konkurrencebegrænsning: se *Leksikon*
Konkurrenceklausul: 41
Konkurs: 52
- lejerens 83
- udlejerens 91
Konsignationsaftale: 43
Konto for indvendig vedligeholdelse: 35, 78 og 95 f. Se i øvrigt *Lejekonti*
Konto for udvendig vedligeholdelse: 78. Se i øvrigt *Lejekonti*
- Korrigerende bestemmelser:** 70 f, 72 f og 89 f
Korttidsleje: 63 ff
Kunstgalleri: 30
Kælderrum: 32
Køberettigheder: 19 og 41
- Lagerrum:** 33
Landbrugsarealer: 29
Landbrugsejendomme: 43 f
Landbrugslovgivningen: 73
Leasing: 18, 19 og 44 ff
Legale uopsigelighedsprincip: se om *Uopsigelse*
Leje:
- begreb 13 og 15. Se også *Vederlag*
Lejeforhøjelse:
- aftalefrihed 100 ff
- enkeltværelser 32
- præceptivitet 99
Lejekonti: 66
- præceptivitet 94 f. Se også *Leksikon*
Lejeloven: 21
- anvendelsesområde 23, 24, 25 f og 26 ff
Lejellovgivningen: 13 og 21 ff
Lejemålets enhed: 34 og 29
Lejemålstyper: 31 ff
Lejenedsættelse: se *Leksikon*
Lejeregulering: se *Regulerede lejemål*
Lejerrettigheder: se *Særrettigheder*
Lejligheder: se *Beboelseslejligheder*
Lejeværdi: se *Leksikon*
Leveranceaftaler: 19 f og 28
Lex specialis: 69 ff
Loftsrum: 32
Logger: 51 og 52
Lokaler: 28
Lokaliteter: 19, 28 ff og 31 ff
Lokalitetstyper: 31 ff
Lovbundne lejeforhold: 51 f
Løsøreleje: 18 f
Lån: 19
- begreb 15 f
- Managementaftale:** 44 f
Markedsføringsaftaler: 19 f, 28 og 38
Maskiner: 19 f, 28, 38 og 41
Matrikelnumre: 26 f
Medbestemmelsesret: 54 ff
Medejendomsret: 54 ff

Mere byrdefulde vilkår: 77, 101 f og 105 f
Midlertidig benyttelsesret: 52 og 53
Misforholdsleje: 77, 98, 94, 103 og 105 f
Mobil-homes: 26
Modernisering: se *Forbedringer*
Modregningskrav:
 - beskyttelse 90
Møblerede lejligheder: 31 og 39
Mødelokaler: 33

Nedlæggelse af boliger: 74. Se også *Benyttelses af boliger*

Obligationslejligheder: 56
Offentlige ansættelsesforhold: 67 ff
Offentligretlige regler: 74
Olietankanlæg: 38
Ombygning: se *Leksikon*
Omkostningsbestemt leje: 76 og 99. Se også *Leksikon*
Omsætningsbestemt leje: 95
Opbevaringsrum: 33
Operativ leasing: 45
Ophævelse: 16
 - fremleje 84
Oplagspladser: 29
Opsigelse: 16 f og 39 f
 - fremleje 83. Se også *Uopsigelighed* samt *Leksikon*
Opsigelsesvilkår: 16 og 17
Overdragelse: se *Afståelsesret* og *Ejerskifte*
Overtagelse af lejemål: 86 f
 - afkald 95

Pakhuse: 30
Pantsætningsforbud: 19
Parcelhuse: 31
Parkeringshus: 30
Parkeringspladser: 29 og 30
Pensionatsaftaler: 67
Pensionistboliger: 60
Pensionister: 52
Personskifte: se *Afståelsesret* og *Ejerskifte*. Se tillige *Fortsættelse*, *Fremleje* og *Overtagelse*
Postkasser: 31
Prioritetsstilling:
 - lejerettighedens 91
Pristalsregulering: 95. Se også *Leksikon*

Private andelsboligforeninger: 20, 54, 56 og 57
Private tvistenævn: 92
Procentregulering: 95
Processuel succession:
 - afståelsesret 84
 - ejerskifte 88
Præceptivitet: 25, 37 f, 39, 44 f, 46, 47, 77 f, 92 ff, 99 ff og 100 ff
Pulterrum: 32
Pøsekiosker: 26

Regulerede lejemål: 36, 37 og 74 ff
 - aftalefrihed 98 ff og 100 ff
 - forholdet til LL 70 f
 - reguleringens indhold 76 ff

Reklameskilte: 31

Renter:
 - beskyttelse 90

Restaurationer: 40 f

Rækkehuse: 31

Sagsomkostninger:
 - beskyttelse 90

Salgsforbud: 19

Sameje: 54

Samlevende: 54

Sammenligningslejemål:
 - regulerede lejemål 105 f. Se også *Leksikon*

Sammenlægning af boliger: 74. Se også *Benyttelse af boliger*

Sammensatte kontraktsforhold: 19 f og 37 ff

Selskabsaftaler: 33, 44 og 50

Selskabslokaler: 63 ff

Selvejende institutioner: 51, 60 og 67 f

Separate enkeltværelser: 32

Serveringsaftale: 40 og 41

Servitut: 15 og 19

Skibe: 26

Skyldnerskifte: se *Afståelsesret*, *Ejerskifte* og *Skyldovertagelse*

Skyldovertagelse: 81, 82 og 87 f

Sommerhuse: 30, 31 og 65 f

Sportslokaler: 33

Stalde: 30 og 33

Staten: 51 og 67 ff

Stiftelser: 51 og 60

Straf: 77 og 78. Se også *Leksikon*

Stikordsregister

Succession på lejerside: 80 ff

Supplerende lovbestemmelser: 70 f, 72 f og 89 f

Særrettigheder: 89

- ved overtagelse 86 f

Tankanlæg: 19 f

Tankstationer: 38 og 41 f

Telte: 30

Termoruder: 66

Tidsbestemt lejemål: se *Tidsbegrænset lejemål*

Tidsbegrænset lejemål: 16 f, 64 ff og 97 f

Tidsmæssige betingelser: 63 ff

Tilbagebetalingskrav: 77 og 99

- beskyttelse 89 ff

Tilbudspligt: 27, 35 og 36. Se også *Leksikon*

Timeshare: 47 og 63

Tinglysning: 62 f og 87. Se også *Leksikon*

Tjenesteboliger: 67 ff

Tjenestemænd: 67 ff

Tofamilieshuse: se *Leksikon*

Tomme boliger: se *Benyttelse af boliger*

Trappeleje: 102 og 106 ff

Travbane: 30

Tvangsadministration: 21 og 74. Se også *Leksikon*

Tvangsauktion: 17, 19 og 91

Tvangsforbedring: 74 og 100

Tvangsvedligeholdelse: 74 og 100. Se også *Leksikon* under *Vedligeholdelsespålæg*

Tvingende regler: se *Præceptivitet*

Ubebyggede arealer: 19 f, 28, 29, 38 og 43 f

Uddannelsessøgende: 52 f

Udnyttelse: 91

Udstillingshal: 30

Udvendig vedligeholdelse: se *Leksikon*

Ufravigelighed: se *Præceptivitet*

Ugyldige aftaler: 77 f og 92 ff

- beskyttelse 91

Umyndighed: 93

Undervisningslokaler: 33

Ungdomsboliger: se *Leksikon*

Uopsigelighed:

- afståelsesret 85

- fremleje 83

- kontraktsmæssig 85, 89

- lovmæssig 14, 16 f, 32, 39 f, 83, 85, 95 og 97 f

Uregulerede lejemål: 36, 37 og 74 ff

Varmemestre: 48

Varmeregnskab:

- tilbagebetalingskrav 90 og 90 f. Se også *Leksikon*

Varmeudgifter: 57

Varsel: se *Leksikon*

Varsling ctr. aftale: 76 f, 100 ff og 104 ff

Vederlag: 59 ff

Vederlagsfri boligret: 61 ff

Vedligeholdelse: se *Vedligeholdelsespligt*

Vedligeholdelseskonto: se *Lejekonti*

Vedligeholdelsespligt: 66

- enkeltværelser 76. Se også *Leksikon*

Vedtægter: 54 og 57

Vedvarende kontraktsforhold: 16 f

Viceværter: 38 og 48

Videregående rettigheder: se *Særrettigheder*

Villaer: 31

Voldgiftsaftale: 92

Vuggestuer: 33

Væsentlig over det lejedes værdi: se *Misforholdsleje*

Øltelt: 30

Åger: se *Udnyttelse*