

## Forslag

til

### Lov om leje.

Fremsat den 12. maj 1966 af *boligministeren*.

#### Kapitel I.

##### Om lovens område.

§ 1. Denne lov finder anvendelse på ethvert lejemål — herunder fremlejemål — om hus eller husrum. Undtaget er lejemål om bolig med fuld kost samt aftaler mellem hotelvirksomheder og disses gæster.

*Stk. 2.* Loven kommer dog ikke til anvendelse i det omfang, hvori der i den øvrige lovgivning er eller bliver givet særlige bestemmelser om lejemålet.

§ 2. Loven kommer til anvendelse, uanset at lejen helt eller delvis erlægges ved, at lejeren udfører arbejde for udlejeren.

§ 3. Lovens bestemmelser kommer, for så vidt de ikke udtrykkeligt er erklæret for ufravigelige, kun til anvendelse, hvis ikke andet udtrykkeligt er aftalt eller må anses for indeholdt i aftalen.

#### Kapitel II.

##### Om skriftlighed i lejeforholdet.

§ 4. Lejeaftalen skal udfærdiges skriftligt, såfremt nogen af parterne kræver det. Er skriftlig lejeaftale ikke udfærdiget, anses lejemålet afsluttet på de i nærværende lov angivne vilkår og for en leje, som udlejeren kan godtgøre, at lejeren er indgået på.

§ 5. Trykte eller på anden mekanisk måde fremstillede blanketter til lejeaftaler må kun anvendes, såfremt de er autoriserede af boligministeren.

Boligmin. j. nr. 3-213-1966.

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

*Stk. 2.* Boligministeren kan autorisere en blanket som hovedtype for hver art lejemål. Hvor særlige forhold taler derfor kan blanketter med et fra hovedtypen afvigende indhold autoriseres. De som hovedtyper autoriserede formularer kan optrykkes og forhandles af enhver. Blanketterne skal affattes så overskueligt, kort og klart som muligt. Er der bestemmelser i blanketten, som tillægger lejeren mere vidtgående forpligtelser eller mindre vidtgående rettigheder end angivet i loven, skal disse fremhæves.

*Stk. 3.* Anvendes blanketter, som ikke er autoriserede, er bestemmelser i blanketten af den i stk. 2, sidste punktum omhandlede art uden gyldighed.

§ 6. I de tilfælde, hvor lejeren efter nærværende lov skal indhente udlejerens samtykke, har lejeren, såfremt samtykket gives, ret til at få dette skriftligt bekræftet.

§ 7. Vedtagelser i strid med §§ 4-6 er ugyldige.

#### Kapitel III.

##### Om flyttedage.

§ 8. Almindelige flyttedage er den første dag i hver måned. Såfremt denne dag er en helligdag eller dagen før en helligdag, udskydes flyttedagen til den næste søgnedag, som ikke er dagen før en helligdag.

*Stk. 2.* Senest kl. 12 på den dag, det lejede skal fraflyttes, skal det lejede være rømmet af den udflyttede lejer.

*Stk. 3.* Er i en lejeaftale april og oktober flyttedage vedtaget som flyttedag, skal herved forstås henholdsvis 1. april og 1. oktober, jfr. dog stk. 1, 2. punktum.

*Stk. 4.* Bestemmelsen i stk. 3 kan ikke fraviges ved aftale.

#### Kapitel IV.

##### Om opsigelse.

**§ 9.** Er lejemålet ikke indgået for et bestemt tidsrum, kan enhver af parterne opsigse det.

*Stk. 2.* Det samme gælder, hvis det ikke kan oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt.

*Stk. 3.* Er den aftalte lejetid udløbet, og har udlejereren ikke inden en måned derefter opfordret lejeren til at flytte, anses lejemålet indgået på opsigelsesvilkår, jfr. § 10, medmindre parterne træffer anden aftale.

*Stk. 4.* En ægtefælle må ikke uden den anden ægtefælles samtykke foretage opsigelse af lejemål, såfremt det lejede tjener til famlliens bolig, eller hvis ægtefællernes eller den anden ægtefælles erhvervsvirksomhed er knyttet dertil. Ej heller må der uden den anden ægtefælles samtykke indgås fremlejemål, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for erhvervsvirksomheden. Er den anden ægtefælle umyndig meddeler værge samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og § 20 i lov nr. 56 af 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5.* Lejeren kan ikke gyldigt give afkald på sin ægtefælles ret efter stk. 4.

**§ 10.** Er opsigelsesvarslet ikke aftalt, ophører lejemålet:

1) Hvis lejen beregnes for fjerdingår eller længere tid, på den flyttedag, der indtræffer efter forløbet af tre måneder fra opsigelsen.

2) Hvis lejen beregnes for måned, ved slutningen af en kalendermåned efter opsigelse senest den 15. i måneden.

3) Hvis lejen beregnes for uge, en lørdag efter opsigelse senest den første hverdag i samme uge.

4) Hvis lejen beregnes for kortere tid end uge, dagen efter opsigelsen.

**§ 11.** Er et tidsbestemt lejemål en fortsættelse af et tidligere mellem parterne for et bestemt tidsrum indgået lejemål, kan boligretten tilsidesætte tidsbegrænsningen, dersom den finder, at lejemålet efter de foreliggende omstændigheder må sidestilles med et lejemål på opsigelsesvilkår. Endvidere kan boligretten i andre tilfælde tilsidesætte en aftale om tidsbegrænsning, dersom forholdene i særlig grad taler derfor.

*Stk. 2.* Lejeren fortaber adgangen til at kræve lejemålet fortsat, såfremt sag herom ikke er tingfæstet mindst 6 måneder forinden den aftalte lejetids udløb. Er det tidsbestemte lejemål indgået for et tidsrum af 6 måneder eller derunder, skal sag være tingfæstet uden unødigt ophold efter lejemålets ikrafttræden.

*Stk. 3.* Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren. Bestemmer retten, at lejemålet skal fortsættes, fastsætter retten, hvilke flyttedage og hvilket opsigelsesvarsel der skal gælde i lejemålet.

#### Kapitel V.

##### Om lejerens beskyttelse mod opsigelse.

**§ 12.** Er lejemål, der er indgået på opsigelsesvilkår, jfr. § 9, ikke opsagt senest et år efter dets ikrafttræden eller ved anden lovlig ophørsgrund bragt til ophør senest nævnte tidspunkt, kan det fra udlejerens side tidligst opsiges til ophør treårsdagen fra lejemålets ikrafttræden, såfremt denne dag er en aftalt eller forudsat flyttedag, eller, såfremt dette ikke er tilfældet, den første efter treårsdagen indtrædende flyttedag.

*Stk. 2.* Har boligretten i medfør af § 11 tilsidesat en aftale om tidsbegrænsning af et lejemål, kan det fra udlejerens side tidligst opsiges til ophør på den i stk. 1 omhandlede flyttedag, der indtræffer tre år efter, at det lejemål, hvis tidsbegrænsning er tilsidesat, er trådt i kraft.

*Stk. 3.* Er lejemålet ikke gyldigt bragt til ophør ved udløbet af det i stk. 1 og 2 omhandlede tidsrum af tre år, fortsætter lejemålet på uændrede vilkår uopsigeligt fra udlejerens side i yderligere 3 år. Det samme gælder ved udløbet af de følgende 3-årige perioder.

*Stk. 4.* I lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, er de i stk. 1-3 nævnte uopsigelsesperioder fem år.

*Stk. 5.* Den lejerer ved nærværende paragraf tillagte uopsigeligthed er gyldig mod enhver uden tinglysning. Forinden uopsigeligtheden er indtrådt, kan lejerer ikke give afkald på den.

**§ 13.** Undtaget fra bestemmelserne i § 12 er lejemål om

- a) enkelte værelser og møbleret lejlighed eller del af en sådan,
- b) beboelseslejlighed i et hus, i hvilket der kun er indrettet 2 lejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Dette gælder, selv om der i forbindelse med ejerens lejlighed findes husrum, som af ejeren anvendes erhvervsmæssigt til andet end beboelse,
- c) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesetablisser, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte etablisser, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse,
- d) garager, stalde o. lign.

*Stk. 2.* De i stk. 1 omhandlede lejemål kan opsiges i overensstemmelse med lejeaftalens opsigelsesvilkår, dog at der i det under b) nævnte tilfælde tilkommer lejerer et opsigelsesvarsel af mindst 1 år til aftalt eller forudsat flyttedag.

**§ 14.** Uanset bestemmelserne i § 12 kan lejerer opsiges med det i lejeforholdet gældende varsel, jfr. dog nedenfor nr. 3) og stk. 2:

1) Når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må rømmes helt eller delvis.

2) Når lejerer af en beboelseslejlighed som funktionær ved ejendommens drift er antaget til arbejde, for hvis udførelse det er af betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og det lejede skal benyttes af efterfølgeren.

3) Når lejerer af en beboelseslejlighed som arbejder eller funktionær ved en be-

stemt virksomhed har lejet lejligheden af den pågældende virksomhed og træder ud af sit arbejdsforhold til denne. Der tilkommer dog lejerer et opsigelsesvarsel af mindst 3 måneder til aftalt eller forudsat flyttedag.

4) Når udlejerer ønsker selv at benytte det lejede, jfr. dog stk. 2.

5) Når udlejerer ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, og lejerer nægter at indgå på en til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen.

6) Når der trods udlejerers påmindelse ved det lejedes benyttelse ikke iagttages god skik og orden i ejendommen, eller der i forbindelse med benyttelsen opstår forhold til ulempe for ejendommen eller dens beboere, uden at der dog skønnes at foreligge forhold af en sådan beskaffenhed, at udlejerer bør kunne ophæve lejemålet uden varsel.

7) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerer at blive løst fra lejemålet, navnlig hvor en offentlig interesse eller betydelige erhvervsmæssige hensyn taler for at imødekomme udlejerers ønske, eller hvor udlejerers sygdom eller alder nødvendiggør antagelse af en funktionær til arbejde ved ejendommens drift, som i nr. 2 omhandlet.

*Stk. 2.* I opsigelsesretten ifølge stk. 1, nr. 4), gælder følgende begrænsninger:

a) Der tilkommer lejerer et varsel på mindst 1 år til aftalt eller forudsat flyttedag.

b) Ved lejemål om hus eller husrum, der er udlejet helt eller delvis til beboelse, er det en betingelse, at udlejerer agter selv at bebo de pågældende husrum i samme udstrækning som lejerer. Bebor udlejerer ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, er lejerer berettiget til at overtage denne lejlighed.

c) Opfyldelsen af udlejerers ønske må være rimeligt og retfærdigt begrundet, når henses til begge parter forhold. Der vil herved bl. a. være at tage hensyn til, hvor længe udlejerer har ejet ejendommen og ved lejemål om beboelseslejligheder lejerers muligheder for at finde anden passende lejlighed.

d) Lejemål om hus eller husrum, der er udlejet til erhvervsformål, kan ikke op-

siges med henblik på i lokalerne at drive erhverv i samme branche som lejerens.

- e) Lejemål om hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til ejerlejligheder, omfattes ikke af opsigelsesretten.

*Stk. 3.* Ved udlejerens ved opsigelse af lejemål om en beboelseslejlighed i henhold til stk. 1, nr. 1), 4) eller 7), at der er eller senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejerens er opsagt, vil blive en anden lejlighed ledig i ejendommen, eller får han sådan viden, inden lejerens er flyttet, har lejerens fortrinsret til at overtage den anden lejlighed, såfremt den skal udlejes.

*Stk. 4.* En lejer, der på grund af ejendommens nedrivning eller ombygning efter opsigelse i medfør af stk. 1, nr. 1), må fraflytte det lejede, skal, såfremt der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler, have fortrinsret til lejemål af samme art som det opsagte. Ønsker flere opsagte at leje samme lejlighed eller lokaler, går den, hvis lejemål af den pågældende art var ældst, forud for de andre.

*Stk. 5.* Opsigelse i henhold til stk. 1 skal indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt om, at indsigelse må fremsættes senest 2 uger efter opsigelsens modtagelse, jfr. § 15. Indeholdes oplysninger som nævnt ikke i opsigelsen, er den ugyldig, medmindre lejerens inden udløbet af nævnte frist fremsætter indsigelse eller af udlejerens modtager oplysningerne. Har lejerens fået oplysningerne af udlejerens efter at have modtaget opsigelsen, regnes 2 ugers fristen fra det tidspunkt, da lejerens har modtaget den eller de manglende oplysninger.

*Stk. 6.* De i nærværende paragraf fastsatte bestemmelser kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejerens, forinden opsigelse er afgivet.

**§ 15.** I tilfælde af opsigelse i henhold til § 14, skal lejerens, såfremt han ikke vil godkende opsigelsen, senest 2 uger efter opsigelsens modtagelse, jfr. dog § 14, stk. 5, fremsætte skriftlig indsigelse derimod, og udlejerens må da forelægge opsigelsen for boligretten til godkendelse inden 2 uger efter indsigelsens modtagelse. Såfremt en opsigelse i medfør af § 14, stk. 1, nr. 5), ikke

godkendes, fastsætter retten efter begæring af en af parterne størrelsen af den til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de med forbedringen forbundne rimelige udgifter, således at lejeforhøjelsen giver mulighed for en passende forrentning heraf og en under hensyn til foranstaltningens karakter sædvanlig afskrivning samt dækning for de som følge af forbedringen øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring i rimeligt omfang.

*Stk. 2.* Ved beregningen af retsafgift i sager, der anlægges i henhold til stk. 1, ansættes sagsgenstandens værdi til et års leje.

**§ 16.** Er et lejemål, der omfattes af § 12, ikke ved opsigelse eller på anden måde bragt til ophør senest 1 år efter lejemålets ikrafttræden, har lejerens ved opsigelse fra udlejerens side krav på erhvervsbeskyttelse, dersom lejerens i de lejede husrum driver en erhvervs- eller forretningsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

*Stk. 2.* Vil lejerens over for en opsigelse fra udlejerens side påberåbe sig erhvervsbeskyttelse, må han fremsætte indsigelse mod opsigelsen, jfr. § 15.

*Stk. 3.* Indbringes sagen for boligretten, jfr. § 15, kan denne bestemme, enten at lejerens skal have ret til at fortsætte lejemålet uopsigeligt i en periode på indtil 5 år, i særlige tilfælde indtil 8 år eller at lejemålet skal ophøre evt. mod erstatning, jfr. § 18.

*Stk. 4.* Vejledende for afgørelsen efter stk. 3 må navnlig være: længden af det tidsrum, hvori den erhvervsdrivende har haft sin forretning i de lejede lokaler, værdien af den kundekreds, som han ved sin virksomhed har oparbejdet, det nettooverskud, forretningen har givet pr. år, herunder om overskuddet har været stigende eller faldende, hans regelmæssige, rettidige lejebetalinger, hans forhold i øvrigt over for udlejerens gennem lejetiden, vægtige indvendinger mod hans person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

**§ 17.** Får lejereren i medfør af § 16 ret til at fortsætte lejemålet, kan boligretten som betingelse for lejemålets fortsættelse bestemme, at der skal foretages sådanne ændringer i de hidtil gældende vilkår, som den anser for rimelige og retfærdige, derunder ændre den hidtil svarede leje, såfremt vægtige grunde taler derfor, såsom at lejen oprindelig har været urimelig lavt ansat, at forholdene på det pågældende sted siden den sidste fastsættelse af lejen har ændret sig således, at lejen ikke længere svarer til, hvad der må anses for rimeligt, at udlejereren har forbedret ejendommen så væsentligt, at også lejerens virksomhed derigennem har fået en værdiforøgelse, eller at der er sket en afgørende ændring i det almindelige prislæg.

*Stk. 2.* Dersom parterne er enige om lejemålets fortsættelse, men uenige om vilkårene, fastsættes disse af boligretten.

**§ 18.** Ved fastsættelse af en eventuel erstatning, jfr. § 16, skal boligretten navnlig tage hensyn til:

1) Det antal år, lejereren har drevet forretning i ejendommen, og det nettooverskud forretningen har givet pr. år, herunder om overskuddet har været stigende eller faldende, dog at der vil være at tage hensyn til, om forretningens nettooverskud er påvirket af, at lejen har været lavere eller højere end sædvanligt for tilsvarende lokaler.

2) Den værdiforringelse, det lejereren tilhørende inventar, skilte, køleanlæg, installationer o. lign. lider ved, at forretningen standser, sammenlignet med dets værdi, hvis forretningen kunne være fortsat på stedet.

3) De flytteudgifter, lejereren vil få.

4) Den fordel, den nye indehaver af lokalerne måtte få af den af lejereren oparbejdede kundekreds.

5) Det forhold, at den pågældende ejendom kun er opført som midlertidig, når dette er tilkendegivet lejereren ved lejemålets indgåelse.

*Stk. 2.* Boligretten skal, medmindre der foreligger særlige forhold, fastsætte, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejereren, såfremt lejereren inden for en af retten fastsat tidsfrist, dog ikke ud over 3 år, og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere

forretningslokale, på ny åbner forretning i samme branche. Indtil erstatningen er betalt tilbage eller den fastsatte tidsfrist udløbet, kan udlejereren nedlægge forbud mod, at lejereren åbner forretning i samme branche inden for den fastsatte afstand.

*Stk. 3.* Den fastsatte erstatning skal af udlejereren betales kontant inden 15 dage efter rettens afgørelse med fradrag af skyldig leje, jfr. § 34, stk. 3, medmindre udlejereren inden denne frist har tilkendegivet lejereren, at han frafalder opsigelsen, i hvilket fald lejemålet uanset afgørelsen fortsætter på de hidtil gældende vilkår. Har lejereren inden fristens udløb hverken modtaget erstatning eller tilkendegivelse fra udlejereren om, at han frafalder opsigelsen, fortsættes lejemålet på de hidtil gældende vilkår, medmindre lejereren inden en uge efter den nævnte frists udløb meddeler udlejereren, at han vil fastholde kravet på erstatning.

**§ 19.** Såfremt der i medfør af § 16, jfr. § 18, er udbetalt lejereren erstatning for det tidligere lejeforholds afbrydelse og lejereren opnår lejemål om lokaler i den ombyggede ejendom, kan boligretten bestemme, at erstatningen eller eventuelt en del af denne skal tilbagebetales til udlejereren inden en af retten fastsat frist. Tilbagebetalingen betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jfr. § 63, stk. 1, nr. 1). Dette gælder også, såfremt parterne uden rettens medvirken under tilsvarende omstændigheder har truffet aftale om tilbagebetaling af en ertstaning som nævnt.

**§ 20.** Reglerne i §§ 16-19 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejereren, så længe opsigelse af lejemålet ikke er afgivet.

## Kapitel VI.

### Om det lejedes overlevering, ødelæggelse og forringelse.

**§ 21.** Bliver det lejede ødelagt ved ildsvåde eller anden ulykke, bortfalder aftalen. Om lejereren kan kræve erstatning af udlejereren, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

*Stk. 2.* Hvis det lejede genopføres i væsentligt uændret skikkelse, finder reglerne i § 14, stk. 4, tilsvarende anvendelse.

*Stk. 3.* Lejerens ret til at fortsætte lejemålet bortfalder, såfremt krav herom ikke er fremsat over for udlejeren inden en måned efter ulykkens indtræden.

*Stk. 4.* Reglerne i stk. 2 og 3 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejereren.

**§ 22.** På det tidspunkt, da lejemålet ifølge aftalen skal træde i kraft, skal udlejeren stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand, rengjort og frit for utøj, med hele ruder og brugelige låse med nøgler til alle udvendige døre. Alle til det lejede hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal ved afleveringen være i god og brugbar stand.

**§ 23.** Er det lejede ikke i rette tid rømmet af den tidligere indehaver, har lejereren ret til forholdsmæssig afkortning i lejen for den tid, i hvilken det lejede eller en del deraf ikke står til hans rådighed. Bliver hindringen ikke uden uforudt ophold fjernet, efter at udlejeren er underrettet, kan lejereren hæve lejemålet. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han har ansvar.

*Stk. 2.* Reglerne i stk. 1 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejereren.

**§ 24.** Er det lejede ikke ved lejemålets begyndelse og under dets beståen i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og udlejeren ikke efter påkrav uden ophold træffer foranstaltning til mangelens afhjælpning, er lejereren berettiget til selv at afhjælpe den for udlejerens regning. Efterkommer udlejeren ikke uden ophold lejerens påkrav, eller kan mangelen ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejereren hæve lejemålet, såfremt mangelen ikke må anses for uvæsentlig.

*Stk. 2.* Lejereren kan i alle tilfælde hæve lejemålet, hvis udlejeren har handlet svigagtigt.

*Stk. 3.* Savnede det lejede ved aftalens indgåelse egenskaber, som må anses tilsikrede, eller har udlejeren handlet svigagtigt, kan lejereren kræve erstatning. Det samme gælder, dersom det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt som følge af forhold, for hvilke

udlejeren er ansvarlig, opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret.

*Stk. 4.* For den tid, i hvilken det lejede lider af en mangel, der forringer det lejedes værdi for lejereren, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

*Stk. 5.* Mangler, som findes ved lejemålets begyndelse, og som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være opdaget af lejereren, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger meddeler udlejeren, at han vil gøre dem gældende. Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren har handlet svigagtigt.

*Stk. 6.* Reglerne i stk. 1-5 kan ikke ved aftale afviges til ugunst for lejereren.

**§ 25.** Viser det sig, at det lejede har sådan mangel, at det er forbundet med sundhedsfare at opholde sig dér, og mangelen ikke efter opfordring straks afhjælpes af udlejeren, kan lejereren til enhver tid hæve lejemålet.

*Stk. 2.* Aftale, hvorved lejereren fraskriver sig denne ret, er uden retsvirkning.

**§ 26.** Såfremt udlejeren i de i §§ 23, 24 og 25 omhandlede tilfælde, hvor der er indrømmet lejereren ret til at hæve lejemålet, har afhjulpel mangelen eller fjernet hindringen, kan lejereren ikke senere hæve lejemålet.

**§ 27.** Er den til lejereren overladte brug helt eller delvis i strid med den lovgivning eller andre af det offentlige givne forskrifter, der var gældende ved lejemålets indgåelse eller udtrykkelige fornyelse, eller med servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, kan lejereren hæve lejemålet eller fordre forholdsmæssigt afslag i lejen samt kræve erstatning. Dette gælder dog ikke, såfremt det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkning i lejerens brugsret, og udlejeren efter opfordring straks træffer foranstaltning til at bringe forholdet i orden.

*Stk. 2.* Såfremt forholdets retsstridighed kun indskrænker den overladte brug på uvæsentlig måde, kan lejereren dog ikke hæve lejemålet, medmindre udlejeren har handlet svigagtigt.

*Stk. 3.* Det i stk. 1 og 2 anførte gælder dog ikke, såfremt lejereren vidste, at brugen

var retsstridig, og ej heller, hvis hans ukendskab skyldes grov uagtsomhed.

*Stk. 4.* Såfremt lejerer ikke har påberåbt sig den ham overladte brugs retsstridighed inden to uger efter, at han er kommet til kundskab derom, kan han ikke senere gøre den gældende, medmindre udlejerer har handlet svingagtigt.

**§ 28.** Såfremt et lejemål — bortset fra de i § 27 nævnte tilfælde — bringes til ophør i utide ved udøvelsen af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerer kræve erstatning af udlejerer.

*Stk. 2.* Såfremt et lejemål bringes til ophør i utide derved, at der af det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægges forbud mod den til lejerer overladte brug, er lejerer endvidere kun pligtig at betale leje til den dag, forbudet træder i kraft.

*Stk. 3.* Indskrænker forbudet kun brugen på mindre væsentlig måde, kan lejerer dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

**§ 29.** Lejemål om hus eller husrum, som ved aftalens indgåelse ikke var fuldført, kan, indtil det lejede er rede til indflytning, til enhver tid hæves af lejerer, medmindre der i lejeaftalen er fastsat en bestemt angiven dag for lejemålets begyndelse. Forbehold om, at lejerer skal være forpligtet til at afvente husets fuldførelse eller lignende, er uden retsvirkning.

*Stk. 2.* Såfremt udlejerer senest to måneder, førend lejemålet skal træde i kraft, meddeler lejerer, at han ikke kan indestå for rettidig og behørig overlevering af det lejede, er han, bortset fra grov forsømmelse, fritaget for at betale lejerer erstatning, og lejerer kan, hvis han ikke inden en uge efter at have modtaget udlejerers meddelelse underretter udlejerer om, at han hæver lejemålet, ikke senere hæve det på grund af manglende rettidig og behørig overlevering. Ej heller kan lejerer kræve erstatning eller hæve lejemålet, når forsinkelsen med det lejedes overlevering skyldes udefra kommende begivenheder, hvis virkning ikke kunne have været afværget ved pligtmæssige forholdsreglers iagttagelse (force majeure), og udlejerer uden ugrundet ophold efter begivenhedens indtræden har givet lejerer underretning. Lejerer kan dog under alle omstændigheder

hæve lejemålet, såfremt det lejede ikke er overleveret til ham i behørig stand senest 2 uger efter det aftalte tidspunkt for lejemålets ikrafttræden.

*Stk. 3.* Lejerer har i alle tilfælde ret til at hæve lejemålet og kræve erstatning, såfremt udlejerer har handlet svingagtigt.

*Stk. 4.* De ovenfor omtalte meddelelser kan ske ved anbefalet brev.

*Stk. 5.* Det kan ikke før det aftalte tidspunkt for lejemålets ikrafttræden med retsvirkning aftales, at lejerer i det i denne paragraf omhandlede tilfælde skal have en for ham byrdefuldere retsstilling end ovenfor angivet, medmindre aftalen omfatter leje af hus eller husrum til andet end beboelse med et bruttoetageareal på 100 m<sup>2</sup> eller mere.

## Kapitel VII.

### Om vedligeholdelse af det lejede.

**§ 30.** Det påhviler udlejerer at holde det lejede forsvarligt vedlige og at holde alle dertil hørende indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde i god og brugbar stand. Fornyelse af tapet, maling eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages af udlejerer, så ofte sådant under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter sædvanemæssigt er påkrævet.

*Stk. 2.* Udlejerer er ligeledes pligtig at renholde og sørge for sædvanlig belysning af de til det lejede førende porte, trapper og gange samt at renholde fortov og gård og de i denne værende indretninger. Udlejerer har dog ingen pligt til at renholde fortovet, såfremt dets renholdelse er overtaget af det offentlige.

*Stk. 3.* Udlejerer skal endvidere sørge for, at ejendommen i det hele er i ordentlig stand.

**§ 31.** Lejerer skal på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand- og gashaner, w.c.-skåle, vaskekummer, badekar, badeovne og elektriske kontakter, varme- og kuldeskabe. Udlejerer er dog pligtig at istandsætte vand- og gashaner, w.c.-skåle, vaskekummer, badekar og badeovne, varme- og kuldeskabe, når lejerer kan godtgøre, at

disse genstandes forringelse ikke skyldes hans forsømmelse.

*Stk. 2.* Såfremt det aftales, at lejereren skal overtage nogen del af den udlejerens påhvillende vedligeholdelses- og renholdelsespligt, har lejereren kun sådan pligt i det omfang, aftalen udtrykkeligt pålægger ham det. Det kan ikke med retsvirkning for lejeforholdet bestemmes, at lejereren skal overtage udlejerens pligt til renholdelse af fortov og gård. Dette gælder dog ikke, hvis dette arbejde påhviler en vicevært eller gårdmand som en del af hans pligter.

*Stk. 3.* Hvidtning af lokaler og lign. foranstaltninger, der påbydes af fabriktilsyn eller andet offentligt tilsyn med lejerens virksomhed, bekostes af lejereren.

**§ 32.** Når pligten til at vedligeholde det lejede påhviler udlejereren, jfr. § 30, afsætter denne til opfyldelse af pligten til istandsættelse med tapet, hvidtning og maling en andel af de betalte lejebeløb for lejligheden på en vedligeholdelseskonto. For denne føres et særskilt regnskab over afsatte beløb og afholdte vedligeholdelsesudgifter af nævnte art for lejligheden. Eventuelle rabatydelser el. lign., som opnås i forbindelse med udførelsen af de pågældende vedligeholdelsesarbejder, skal godskrives kontoen. Vedligeholdelsesudgifter kan kun afholdes af kontoen, når der samtidig gives lejereren en skriftlig opgørelse over beløbene og deres anvendelse samt oplysning om, hvilket beløb der herefter henstår på kontoen. Lejereren har ret til at kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejereren give lejereren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning henstod på kontoen.

*Stk. 2.* Krav fra lejerens side om foretagelse af tapetsering, hvidtning og maling kan fremsættes i det omfang, udgifterne herved kan dækkes af det beløb, der er afsat på kontoen, dog at krav ikke kan fremsættes, dersom lejemålet er opsagt af en af parterne. Ved lejemålets ophør bliver et ikke opbrugt beløb henstående, således at den nye lejer kan fremsætte krav om dets anvendelse til lejlighedens vedligeholdelse.

*Stk. 3.* Af den til enhver tid gældende leje afsættes på vedligeholdelseskontoen 8 pct., hvis lejligheden har været benyttet i 10 år

eller mindre, 9 pct., hvis den har været benyttet i mere end 10 år, men mindre end 25 år, og 10 pct., hvis den har været benyttet længere.

*Stk. 4.* Har lejereren ved aftale delvis overtaget pligten til lejlighedens vedligeholdelse med tapet, hvidtning og maling, nedsættes den andel, der ifølge stk. 3 afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

*Stk. 5.* Lejerens ret til at få foretaget vedligeholdelse for det til enhver tid på vedligeholdelseskontoen henstående beløb er gyldig mod enhver uden tinglysning.

*Stk. 6.* Reglerne i stk. 1-5 kan ikke ved aftale fragives til ugunst for lejereren. De gælder ikke for hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, og ej heller for udleje til beboelse af enkelte værelser eller møblerede lejligheder eller dele af sådanne.

## Kapitel VIII.

### Om tid og sted for betaling af leje m. v.

**§ 33.** Forfalder leje eller andet vederlag, som påhviler lejereren, til betaling på en helligdag, en lørdag eller på grundlovsdagen, udskydes forfaldsdagen til den følgende søgnedag. Betaling anses for rettidig, når den erlægges senest den 3. søgnedag efter forfaldsdagen eller, når denne er en lørdag, den følgende søgnedag.

*Stk. 2.* Leje og andet vederlag, som påhviler lejereren, skal betales på det af udlejereren anviste sted her i landet eller, hvis sådant sted ikke er anvist, på udlejerens bopæl. Hvis udlejereren bor i udlandet, eller fordringen erhverves af en person i udlandet, skal betalingen ske på anvist sted her i landet. Lejereren er berettiget til at indbetale det skyldige beløb til postvæsenet til befordring til det herefter gældende betalingssted.

**§ 34.** Er det ikke aftalt, på hvilken tid lejen skal erlægges, kan udlejereren kræve den betalt månedsviis forud.

*Stk. 2.* Er lejen beregnet for kortere tid end en måned, kan udlejereren kræve den betalt før begyndelsen af det tidsrum, for hvilket lejen beregnes.

*Stk. 3.* Er lejemålet opsagt, eller skal det ifølge lejeaftalen gælde for et bestemt tidsrum, er lejereren kun pligtig at betale leje og



## F. t. l. om leje.

anden pligtig pengeydelse for tiden indtil lejemålets ophør.

*Stk. 4.* Udskydes flyttedagen som følge af bestemmelsen i § 8, stk. 1, er lejerens pligtig at betale leje og anden pligtig pengeydelse for det tidsrum, hvormed lejemålet herved bliver forlænget. Beløbet erlægges på sidste forfaldsdag før lejemålets ophør. Den tilflyttende lejer er ikke pligtig at betale leje m. v. for det tidsrum, hvormed hans lejemål bliver tilsvarende forkortet.

## Kapitel IX.

## Om nedsættelse eller forhøjelse af leje m. v.

**§ 35.** Såfremt en udlejer betinger sig eller oppebærer leje, der er væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejerens kræve beløbet nedsat til en sådan leje, som af boligretten skønnes rimelig. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage hensyn til det lejedes beliggenhed, art, tidligere lejeansættelser og vedligeholdelsestilstand, sammenholdt med den i kommunen almindelige leje for hus og husrum af tilsvarende beskaffenhed.

*Stk. 2.* Hvis lejen nedsættes af boligretten, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder finder, at fuldstændig eller delvis tilbagebetaling vil være ubillig.

**§ 36.** Såfremt en lejer opsiges af udlejerens til fraflytning, og det skønnes, at opsigelsen er foranlediget ved eller står i forbindelse med forsøg fra udlejerens side på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige vilkår, kan boligretten forkaste opsigelsens gyldighed. Dersom lejerens har måttet fraflytte det lejede, kan han kræve erstatning af udlejerens for det herved forvoldte tab.

**§ 37.** 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.

**§ 38.** Nedsættes lejen i medfør af § 35, eller forkastes en opsigelse i medfør af § 36,

har lejerens ret til at fortsætte lejemålet for den leje, som af boligretten skønnes rimelig, i et tidsrum, der af boligretten fastsættes for boligens vedkommende til indtil 5 år og for hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse, til indtil 8 år efter den endelige retsafgørelse i sagen.

*Stk. 2.* Giver boligretten i øvrigt i en sag mellem udlejer og lejer enten lejerens medhold eller dog finder, at lejerens har haft føje til at lade det i sagen rejste spørgsmål påkende af domstolene, kan retten bestemme, at lejerens ikke skal kunne opsiges til fraflytning til et tidspunkt, der ligger tidligere end fra 6 måneder til 2 år fra sagens anlæg. En sådan uopsigelighed kan dog ikke tilkendes lejerens, såfremt sagen angår udlejerens ret til at ophæve eller opsiges lejemålet, og retten giver udlejerens medhold.

*Stk. 3.* Såfremt lejerens i et tilfælde, hvor boligretten i henhold til stk. 2 ville have tilkendt ham en vis tids uopsigelighed, allerede er fraflyttet det lejede i henhold til opsigelse fra udlejerens, kan retten tilkende lejerens en passende godtgørelse, der dog ingensinde kan overstige hans tab ved fraflytningen.

*Stk. 4.* Uanset en i medfør af stk. 1 eller 2 tilkendt uopsigelighed kan lejerens dog, når omstændighederne taler derfor, med samtykke af den boligret, der i første instans har pådømt sagen, opsiges til et tidligere tidspunkt med det i lejeaftalen fastsatte varsel eller, i mangel af sådant, med varsel i overensstemmelse med § 10. Forinden samtykket gives, indkalder retten såvel lejer som udlejer til afgivelse af personlig forklaring. Samtykket kan gøres betinget af, at udlejerens betaler lejerens en ved rettens skøn fastsat sum som flyttegodtgørelse.

*Stk. 5.* Afgørelser efter stk. 4 sker ved dom.

**§ 39.** Er sag anlagt mellem udlejer og lejer, kan boligretten, når omstændighederne taler derfor, ved foreløbig kendelse bestemme, at lejemålet ikke kan opsiges således, at lejerens skal fraflytte det lejede, forinden endelig dom er afsagt i sagen. Denne kendelse kan af retten til enhver tid omgøres.

**§ 40.** Lejerens adgang til i henhold til § 35 at kræve lejen nedsat forældes i løbet af 1 år (for hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse, 2 år) efter det tidspunkt, på hvilket lejen eller lejeforhøjelsen første gang skal er-

lægges. Forældelsen afbrydes ved tingfæstning af en af lejerens anlagt sag.

*Stk. 2.* Har lejerens i henhold til § 35 opnået nedsættelse af lejen, forældes hans adgang til at kræve tilbagebetaling af for meget erlagt leje i løbet af 1 år fra det tidspunkt, da der er truffet endelig afgørelse om nedsættelse af lejen. Forældelsen afbrydes ved tingfæstning af en af lejerens anlagt sag.

*Stk. 3.* Lejerens krav efter § 36 forældes i løbet af 2 måneder fra opsigelsen. Forældelsen afbrydes ved tingfæstning af en af lejerens anlagt sag.

**§ 41.** Hvad der i §§ 35, 36 og 40 er bestemt om „leje“, finder tilsvarende anvendelse på vederlag for en i forbindelse med et lejemål stående ydelse.

**§ 42.** I retssager, som rejses i henhold til §§ 35 og 36 eller § 39, stk. 4, er begge parter i første instans fritaget for retsafgift og for brugen af stemplet papir.

*Stk. 2.* Bestemmelserne i §§ 35-41 kan ikke fraviges til ugunst for lejerens. Såfremt der er tilkendt lejerens en vis tids uopsigelighed, kan han dog retsgyldigt give afkald på denne.

**§ 43.** Såfremt der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller andre lignende bidrag til det offentlige, eller der sker en forøgelse af de ejendommens påhvilende skatter, er udlejerens berettiget til med 3 måneders varsel — eller såfremt der i lejerforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel — at kræve bidraget eller skatteforhøjelsen udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen gennem en lejeforhøjelse, fastsat i forhold til den for de enkelte lejligheder og lokaler gældende leje eller — for så vidt en sådan ikke er fastsat — lejeværdi. Dette gælder også lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i en vis årrække.

*Stk. 2.* Tilsvarende adgang til forhøjelse som i stk. 1 omhandlet har udlejerens, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede w.c.- og vandafgifter, elektricitets-, renovations- og skorstensfejningsbidrag el. lign., for så vidt bidragene pålægges efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

*Stk. 3.* Indtræder der bortfald eller nedsættelse af de i stk. 1 eller stk. 2, omhandlede bidrag og afgifter eller en formindskelse af de ejendommen påhvilende skatter, skal udlejerens efter regler svarende til de i stk. 1 fastsatte lade den derved indvundne besparelse udligne gennem en lejenedsættelse for samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen. Dette gælder dog ikke, såfremt det drejer sig om bortfald eller nedsættelse af bidrags-, afgifts- eller skattebeløb, der ikke har været indregnet i lejen, eller besparelsen — i forbindelse med tidligere besparelser, der ikke er udlignet — udgør mindre end 1 pct. af den samlede leje (lejeværdi) for ejendommens lejligheder og lokaler. Lejenedsættelsen skal tillægges virkning senest fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter, at bortfaldet eller nedsættelsen af vedkommende bidrag, afgift eller skat er trådt i kraft.

*Stk. 4.* Vil lejerens gøre indsigelse vedrørende størrelsen af en lejeforhøjelse eller lejenedsættelse i henhold til stk. 1-3, må han inden 2 uger efter modtagelsen af udlejerens meddelelse om forhøjelse eller nedsættelsen skriftligt fremsætte sine indsigelser over for udlejerens. Ved udløbet af denne frist fortaber lejerens adgangen til at fremsætte indsigelse vedrørende forhøjelsen eller nedsættelsen, såfremt udlejerens meddelelse om forhøjelsen eller nedsættelsen er givet skriftligt og indeholder en begrundelse for den pågældende ændring af lejen, angivelse af størrelsen af forhøjelsen eller nedsættelsen samt oplysning om, at indsigelse må gøres skriftligt til udlejerens inden 2 uger.

## Kapitel X.

### Om lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand.

**§ 44.** Skal lejerens ifølge aftalen ved varmeregningsperiodens udløb betale en forholdsmæssig andel i udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand (forbrugskontrakter), kan udlejerens i varmeregningskabet kun medtage udgifter til brændsel forbrugt i varmeperioden, drift af de nødvendige pumper, ventilatorer, stokere og automatik samt udgifter til varmemester- eller fyrbøderløn, varmeingeniør og udfærdigelse af varme-

regnskab, herunder målerpåfyldning og -af-læsning. Udlejeren har endvidere ret til at beregne renter med indtil 4 pct. årlig af det beløb, som han godtgør forskudsvis at have afholdt i årets løb til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand. Rabatydelser og lignende, som opnås i forbindelse med indkøb af brændsel m. v., skal godskrives varmeregnskabet.

*Stk. 2.* Er andet ikke bestemt i lejeaftalen, sker fordelingen af udgifterne mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler enten efter gulvareal, rumfang eller varmefordelingsmåler. Leveres der varmt vand, fordeles udgiften herved, såfremt andet ikke er bestemt i lejeaftalen, efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser i overensstemmelse med sædvanlige beregningsregler.

**§ 45.** Skal lejeren ud over en i forhold til en bestemt brændselspris fastsat betaling for ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand ifølge aftalen udrede forhøjet ydelse i forhold til brændselsprisens stigning (basiskontrakter), kan udlejeren kun forlange, at lejeren betaler den merudgift, som skyldes selve brændselsprisens stigning, herunder stigning i udgifterne ved brændslets udkørsel og nedbæring fra leverandør. Ved merudgiften forstås forskellen mellem den afholdte brændselsudgift, og det beløb, den anvendte brændselsmængde ville have kostet efter den i lejeaftalen fastsatte basispris. Er der anvendt en anden brændselsart end den i lejeaftalen forudsatte, omregnes det anvendte brændsel til den efter brændværdi og udnyttelsesgrad i fyrstedet svarende mængde af den i lejeaftalen forudsatte brændselsart.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i § 44, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse ved merudgiftens fordeling.

**§ 46.** Skal lejeren ifølge aftale svare fast bidrag til dækning af udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand, eller er denne udgift ifølge aftalen indbefattet i lejen, kan udlejeren med varsel afgivet mindst 3 uger før en varmeregnskabsperiodes begyndelse forlange, at lejeren skal betale den forhøjelse i opvarmningsudgifterne, der efter aftalens indgåelse måtte være opstået som følge af

stigningen i den almindelige brændselspris. En meddelelse fra udlejeren om, at merudgiften vil blive forlangt dækket, anses for vedrørende også de følgende varmeregnskabsperioder.

*Stk. 2.* Ved beregningen af fordelingen af merudgiften finder § 45 tilsvarende anvendelse. Som basispris benyttes dog den gennemsnitlige almindelige brændselspris i kalenderåret forud for lejeaftalens indgåelse, dog tidligst kalenderåret 1960. Er der ved aftale mellem parterne efter lejeaftalens indgåelse sket ændring af det aftalte faste bidrag eller lejens størrelse under hensyn til indtrufne ændringer i den almindelige brændselspris, lægges den gennemsnitlige almindelige brændselspris i kalenderåret forud for den aftalte ændring til grund.

*Stk. 3.* Lejeren er, uanset at der i lejeaftalen måtte være fastsat andet varsel eller anden flyttedag, berettiget til inden 2 uger fra fremsættelsen af udlejerens krav i medfør af stk. 1 med 3 måneders varsel at opsigse lejemålet til ophør den 1. i en måned, jfr. § 8, stk. 1.

**§ 47.** Ønsker en udlejer af en ejendom med centralvarme eller varmtvandsinstallation, at ejendommens forsyning med varme og varmt vand fremtidig skal ske fra et varmeværk, er han berettiget til med 3 måneders varsel — eller såfremt der i lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel — at forlange, at lejeren over et passende tidsrum godtgør de udgifter, som en sådan omlægning af ejendommens forsyning med varme og varmt vand måtte medføre, alt under hensyntagen til besparelsen ved en sådan omlægning. Godtgørelsen fordeles mellem samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen i forhold til omfanget af varme- og varmtvandsinstallationer i de pågældende husrum. Reglen i § 43, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* Bestemmelserne i nærværende paragraf kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

**§ 48.** I ejendomme med centralvarme eller varmtvandsinstallation kan udlejeren, uanset om bestemmelse herom er truffet i lejeaftalen, med 3 ugers varsel forlange, at lejeren skal betale forskudsvis bidrag til

dækning af lejerens andel i ejendommens forøgede udgifter til opvarmning og forsyning med varmt vand.

*Stk. 2.* Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de i aftalen hjemlede bidrag eller, hvis aftalen ikke pålægger bidrag, i forbindelse med de almindelige lejebetalingen.

*Stk. 3.* De i henhold til stk. 1 for et år pålagte forskudsvisse bidrag må ikke opkræves med et større beløb hos samtlige lejere i ejendommen end 80 pct. af gennemsnittet af den samtlige lejere i de to forudgående varmeregningsperioder pålignede udgift ud over de i lejeaftalen hjemlede bidrag. Dette bidrag fordeles på de enkelte lejere i forhold til størrelsen af de i aftalerne hjemlede bidrag eller, hvis aftalerne ikke pålægger bidrag, efter udlejerens bestemmelse enten efter gulvareal eller rumfang.

**§ 49.** Fordeling efter varmemåleres udvisende af lejerens bidrag til udgifterne ved opvarmning af ejendomme med centralvarme kan kun ske på grundlag af målere, der ved sagkyndig erklæring er anset for egnede hertil, jfr. dog stk. 2, 1. punktum. Denne bestemmelse kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne.

*Stk. 2.* I ejendomme, hvor der er opsat varmemåleres udvisende, der ikke er anset for egnede i henhold til stk. 1, kan fordeling af lejernes bidrag dog også fremtidig ske på grundlag af disse måleres udvisende, såfremt et flertal af ejendommens lejere fremsætter krav herom. I modsat fald sker fordelingen af den del af lejernes ydelse, der hidtil har været fordelt på grundlag af varmemåleres udvisende, efter udlejerens bestemmelse enten efter gulvareal eller rumfang i overensstemmelse med sædvanlige beregningsregler.

**§ 50.** Ved lejemål af den i § 44 nævnte art kan udlejerens senest en 15. august med virkning fra den kommende fyringsperiodes begyndelse forlange, at fordelingen af den del af lejernes ydelse, der skal dække udgifterne ved opvarmning, skal ske i forhold til egnede varmemåleres udvisende i overensstemmelse med sædvanlige beregningsregler.

*Stk. 2.* Fremsætter mindst 75 pct. af en ejendoms lejere senest en 15. august krav

om anvendelse af den i stk. 1 omhandlede fordelingsmåde, skal kravet imødekommes fra den kommende fyringsperiodes begyndelse. Det er dog en forudsætning herfor, at lejerne afholder udgifterne til målerne og deres opsætning gennem lige store årlige afdrag i 3 år i forbindelse med de almindelige lejebetalingen eller over de årlige varmeregningsperioder.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i nærværende paragraf kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejerens.

**§ 51.** Såfremt lejerens ifølge lov eller aftale skal betale særskilt bidrag til udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand, skal regnskabet vedrørende disse udgifter og deres fordeling på ejendommens lejligheder og lokaler afsluttes og fremlægges senest 4 måneder efter den årlige varmeregningsperiodes slutning. Er der ikke ved aftale eller sædvane fastsat nogen bestemt periode, anses varmeregningsperioden for sluttet den 15. maj. Om fremlæggelsen skal der gives lejerne skriftlig meddelelse.

*Stk. 2.* Så snart varmeregningskabet er fremlagt, er udlejerens pligtig på lejerens forlangende at udlevere lejerens genpart af regnskabet og at give ham eller en af ham befuldmægtiget person adgang til at gennemgå bilagene.

*Stk. 3.* Aflægges regnskabet ikke inden den i stk. 1 nævnte frist af 4 måneder, eller giver udlejerens ikke inden denne frist lejerens skriftlig meddelelse om regnskabet fremlæggelse, mister han sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens. Sådant tillægsbetaling kan tidligst kræves i forbindelse med den første lejebetaling, der skal erlægges efter forløbet af 1 måned efter regnskabet fremlæggelse, eller den 1. i en måned, som indtræffer 3 måneder efter regnskabet fremlæggelse. Overstiger tillægsbetalingen et beløb, der svarer til 3 måneders leje, er lejerens dog berettiget til at erlægge tillægsbetalingen i 3 rater. Første rate forfalder til det i overensstemmelse med foranstående fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Efter en måneds forløb regnet fra dette tidspunkt udredes yderligere en tredjedel og resten en måned herefter. Fraflytter lejerens, skal tillægsbetaling, der ikke er

betalt forinden, erlægges på fraflytningsdagen.

*Stk. 4.* Udviser regnskabet, at lejeren har betalt for meget i forskudsvisse bidrag, vil det for meget erlagte være at tilbagebetale kontant til lejeren eller at fradrage i lejebetalingen senest 1 måned efter varmeregnskabets afslutning.

*Stk. 5.* Såfremt lejeren vil fremsætte indsigelse mod varmeregnskabet, skal denne fremsættes skriftligt inden 3 måneder efter regnskabets aflæggelse. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Fremsættes sådan indsigelse ikke inden nævnte frist, fortaber lejeren sin ret til senere indsigelse, medmindre indsigelsen er begrundet i forhold, som lejeren ikke inden fristens udløb burde have været opmærksom på, eller udlejereren har handlet svigagtigt.

*Stk. 6.* Konstateres der efter regnskabets aflæggelse fejl ved fordelingen af lejernes bidrag, kan udlejereren, såfremt fejlen må anses for undskyldelig, inden for en frist af 4 måneder efter regnskabets aflæggelse berigtige fordelingen. Om berigtigelsen skal der gives lejerne skriftlig underretning. Med hensyn til tillægsbetaling som følge af berigtigelsen finder bestemmelserne i stk. 3 tilsvarende anvendelse. Overstiger det beløb, hvormed fordelingen skal berigtiges, ikke 2 pct. af de samlede varmebidrag ifølge regnskabet, kan udlejereren bestemme, at beløbet fordeles på varmeregnskabet for den følgende varmeregnskabsperiode. Meddelelsen til lejerne om berigtigelsen må i så fald indeholde oplysning herom.

*Stk. 7.* Lejerens bidrag til udgifterne ved ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand betragtes som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jfr. § 63, stk. 1, nr. 1).

*Stk. 8.* Bestemmelserne i nærværende paragraf kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

## Kapitel XI.

### Om lejerens brug af det lejede.

**§ 52.** Lejeren skal under lejemålet omgås forsvarligt med det lejede og dettes tilbehør samt ejendommen. Han er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes af hans husstand eller andre per-

soner, som af ham har fået adgang til det lejede.

*Stk. 2.* Lejeren er pligtig straks at foretage anmeldelse til udlejereren, hvis der sker sådan skade på ejendommen, at udbedring er uopsættelig. Andre skader — herunder angreb af væggetøj el. lign. — skal han anmelde uden ugrundet ophold. Forsømmer lejeren pligtig anmeldelse, svarer han til al deraf flydende skade.

*Stk. 3.* Lejere af butikker eller beværtningslokaler er, bortset fra midlertidig lukning på grund af opgørelse eller lignende, pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig daglig drift.

**§ 53.** Det påhviler udlejereren efter bedste evne at sørge for, at der i det hele hersker god orden i ejendommen.

*Stk. 2.* Lejeren er pligtig at efterkomme de af udlejereren i så henseende givne almindelige ordensregler og andre rimelige påbud fra udlejerens side til sikring af god husorden og det lejedes forsvarlige brug.

*Stk. 3.* Lejeren er pligtig at sørge for, at hvad der således påhviler ham også iagttages af de personer, for hvis handlinger han efter § 52 er ansvarlig.

*Stk. 4.* Viser der sig under lejemålet angreb af væggetøj el. lign. i det lejede, er udlejereren pligtig uden ophold at træffe foranstaltning til dets udryddelse. Om udlejereren kan kræve erstatning for utøjets indførelse i huset, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

*Stk. 5.* Når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan.

**§ 54.** Lejeren har ret til i det lejede at lade foretage sædvanlig installation af telefon. I lejligheder eller lokaler, hvor opvarmningen sker ved kakkelovn, er lejeren berettiget til at lade opvarmningen foregå ved hjælp af oliekamin eller ved indsættelse af olie- eller petroleumsbrænder eller anden lignende installation i kakkelovnen, såfremt det ved sagkyndig erklæring godtgøres, at skorstenen, som oliekaminen eller kakkelovnen er tilsluttet, ikke er uegnet til en sådan installation.

*Stk. 2.* Lejeren har ret til at anbringe sædvanlig radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, medmindre sådan er anbragt ved udlejerens foranstaltning til brug for lejeren, eller udlejereren godtgør, at anbringelse ikke er nødvendig for at opnå tilfredsstillende sædvanlig radio- eller fjernsynsmodtagelse. Anbringelsen skal dog foretages således, at den ikke medfører ulempe for ejendommen eller dens beboere, og udlejereren kan i ejendomme med flere lejligheder 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. Ved antennens opsætning skal udlejerens anvisninger i øvrigt følges.

*Stk. 3.* Lejeren er erstatningspligtig for enhver skade, som de af ham i medfør af stk. 1 og 2 foretagne foranstaltninger måtte forårsage, og er pligtig til på udlejerens forlangende ved betaling af forsikring eller på anden måde at stille fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsforpligtelsen.

*Stk. 4.* Anbringer udlejereren til brug for lejeren et fællesantenneanlæg for sædvanlig radio- og fjernsynsmodtagelse, eller overtager han et af lejerne opsat anlæg af denne art, jfr. stk. 2, kan han, såfremt anlægget opfylder de af ministeriet for offentlige arbejder givne forskrifter, med 3 måneders varsel forlange, at lejeren fjerner en af ham opsat antenne, og at lejen for samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen, som kan gøre brug af anlægget, forhøjes med et beløb svarende til den øgede brugsværdi, jfr. § 15.

*Stk. 5.* Lejeren må, jfr. dog § 55, ikke uden udlejerens samtykke anbringe andre indretninger eller genstande på ejendommen eller i det lejede end de i stk. 1 og 2 nævnte eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, fjerne eller flytte kakkelovne, komfurer, døre, forsatsvinduer o. lign.

*Stk. 6.* Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

**§ 55.** En lejer har i forhold til udlejereren ret til den efter hans forretning og ejendommens art sædvanlige skiltning på de til det lejede hørende mure, døre og vinduer

såvel som til anbringelse af markiser og sædvanlige udhængsskabe, automater, varer o. lign.

**§ 56.** Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede i andet øjemed end aftalen hjemler.

*Stk. 2.* Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, hvad enten det sker mod eller uden vederlag til lejeren.

*Stk. 3.* Lejeren har dog ret til at låne eller leje en mindre del af sin beboelseslejlighed — af en lejlighed på 2 værelser det ene værelse — til sine eller sin ægtefælles nærtstående slægtninge. Aftale, hvorved lejeren fraskriver sig denne ret, er uden retsvirkning.

*Stk. 4.* Såfremt lejeren handler i strid med de i stk. 1 og 2 fastsatte regler, er han over for udlejereren ansvarlig for enhver deraf følgende skade.

## Kapitel XII.

### Om udlejerens adgang til det lejede.

**§ 57.** Udlejereren eller dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede.

*Stk. 2.* Når det lejede er opsagt eller af anden grund skal fraflyttes, er lejeren pligtig at give adgang for lejesøgende til at bese det lejede på dertil passende tider. Er der ikke ved lejemålets indgåelse eller senere, førend opsigelse er sket, truffet aftale om bestemte tider for lejlighedens forevisning, kan lejeren fastsætte tiden, som dog ikke må være ubekvem for lejesøgende. Den skal være mindst to timer hver anden søgnedag.

*Stk. 3.* Udøvelsen af de nævnte rettigheder skal ske under størst mulig hensyntagen til lejeren.

*Stk. 4.* Er hverken lejeren eller nogen til hans husstand hørende eller hos ham ansat person til stede i det lejede, kan forevisning for lejesøgende kun ske under ledsagelse af udlejereren eller hans stedfortræder.

**§ 58.** Udlejereren har ret til at lade foretage sædvanlige reparationer i det lejede, for så vidt det ikke med rimelighed kan kræves, at

reparationerne udsættes til efter lejemålets ophør.

*Stk. 2.* Udlejeren har ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb — herunder ikke affaldsskakter — gennem det lejede.

*Stk. 3.* Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til at råde over de til arbejdets udførelse nødvendige kælderrum og loftsrum, når der anvises lejeren andre til den fastsatte brug anvendelige rum. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, såfremt den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort ved installationen.

**§ 59.** Forandringer og nyindretninger i ejendommen eller det lejede, som under arbejdets udførelse eller i tiden derefter enten volder lejeren væsentlig ulempe, forringer brugsværdien af det lejede eller vil medføre lejeforhøjelse, kan, bortset fra de i § 58 nævnte tilfælde, ikke foretages, førend der er givet lejeren varsel med sådan frist, at han kan opsigse lejemålet med det i dette gældende opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden arbejdet påbegyndes. Hvis de pågældende foranstaltninger ønskes foretaget af udlejeren inden det tidspunkt, til hvilket han ifølge lejeaftalen kan opsigse lejeren til fraflytning, er det yderligere en betingelse, at foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejeren til forbedring af ejendommen, eller at de i øvrigt er rimeligt begrundet.

*Stk. 2.* Det kan ikke ved lejemålets indgåelse med retsvirkning aftales, at de i stk. 1 nævnte arbejder skal kunne udføres med kortere frist end den i stk. 1 fastsatte.

**§ 60.** Ethvert af udlejeren iværksat reparations- eller installationsarbejde skal udføres med al mulig hurtighed og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Ved installationsarbejde er udlejeren pligtig straks at foretage fornødne efterreparationer.

*Stk. 2.* Udvises der forsømmelse ved arbejdets udførelse, kan lejeren kræve erstatning.

*Stk. 3.* Lejeren kan ikke med retsvirkning give afkald på de ham ved stk. 1 og 2 tillagte rettigheder.

## Kapitel XIII.

### Om lejerens død, separation eller skilsmisse m. v.

**§ 61.** Dør lejeren før lejemålets udløb, er såvel udlejeren som dødsboet berettiget til at opsigse lejemålet med sædvanligt varsel til almindelig flyttedag, selv om det måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist. Efterlevende ægtefælle har dog ret til at fortsætte lejemålet, medmindre udlejeren gør det antageligt, at han har vægtige grunde til at modsætte sig det. Efterlader lejeren af en beboelseslejlighed sig ingen ægtefælle, har en person, der i mindst 5 år har haft fælles husstand med afdøde og i ikke ubetydeligt omfang, herunder ved arbejde i hjemmet, har bidraget til husstandens opretholdelse, samme ret til at overtage lejemålet.

*Stk. 2.* Efterlader lejeren af et lejemål, der omfattes af § 16, sig ikke ægtefælle, har lejerens livsarvinger eller svigerbørn, der er i besiddelse af fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, ret til at overtage lejemålet. Det er dog en betingelse herfor, at den pågældende ønsker personlig eller i forbindelse med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Gør flere krav på at overtage lejemålet i henhold til denne bestemmelse, afgøres spørgsmålet ved kendelse af den skifteret, under hvilken boet hører. Bestemmelsen i stk. 1, 2. punktum, om udlejerens ret finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 3.* Såfremt lejemålet er indgået med den ene ægtefælle og denne forlader det fælles hjem, har den anden ægtefælle den samme ret til at fortsætte lejemålet som den, der efter stk. 1 tilkommer en efterlevende ægtefælle.

*Stk. 4.* Lejeren kan ikke med retsvirkning give afkald på den hans ægtefælle eller andre efter stk. 1-3 tilkommende ret.

**§ 62.** Såfremt lejeren bliver separeret, eller hans ægteskab omstødes eller opløses ved skilsmisse, bliver der om fornødent ved bevillingen eller dommen at træffe bestemmelse om, hvilken af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte lejemålet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret

til dette og den dertil nødvendige beboelseslejlighed.

*Stk. 2.* Bestemmelsen i § 61, stk. 1, 2. punktum, om udlejerens ret finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 3.* Lejeren kan ikke med retsvirkning give afkald på den hans ægtefælle efter nærværende paragraf tilkommende ret.

## Kapitel XIV.

### Om udlejerens ret til at hæve lejemålet.

§ 63. Udlejerens kan, uanset at der ifølge lov eller aftale tilkommer lejeren uopsigelighed i en vis tid, ophæve lejemålet i følgende tilfælde:

1) Hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt i overensstemmelse med reglerne i § 33.

2) Hvis lejeren helt eller delvis skal erlægge lejen ved at udføre arbejde og lejeren ved arbejdets udførelse groft tilsidesætter sine pligter eller i øvrigt udviser et særlig slet forhold i tjenesten.

3) Hvis det lejede benyttes til andet brug end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse bringer det utilladte forhold til ophør.

4) Hvis lejeren uden særlig hjemmel i lov eller aftale helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden og trods udlejerens indsigelse fortsætter dermed, eller lejeren udnytter den ham hjemlede ret til fremleje på en sådan måde, at det medfører væsentlig ulempe for udlejerens eller ejendommens beboere, og han ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer fremlejerforholdet til ophør.

5) Hvis lejeren i de tilfælde, hvor han ifølge §§ 57-59 er pligtig at give udlejerens eller andre adgang til det lejede, uden gyldig årsag modsætter sig dette.

6) Hvis lejeren endeligt fraflytter det lejede i utide uden at have truffet fornøden aftale med udlejerens.

7) Hvis lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.

8) Hvis lejeren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eller hans eller hans husstands optræden eller forhold

trods udlejerens påmindelse har været til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

9) Hvis lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens påmindelse ikke opfylder den ham ved § 52, stk. 3, pålagte pligt til at holde forretningen åben og i forsvarelig daglig drift.

10) Hvis lejeren i øvrigt misligholder nogen ham ifølge lejemålet påhvilende forpligtelse på sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

*Stk. 2.* Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens dog ikke ophæve lejemålet. Ved det i stk. 1, nr. 1), nævnte forhold vil der herved være at lægge vægt på, hvorvidt forsinkelse skyldes lejeren manglende evne eller vilje til at betale.

*Stk. 3.* Det kan ikke med retsvirkning aftales, at udlejerens skal kunne ophæve lejemålet af anden grund end i nærværende paragraf angivet.

§ 64. Ophæves lejemålet af nogen af de i § 63 nævnte grunde, er lejeren pligtig straks at betale leje og andet ifølge lejemålet ham påhvilende vederlag for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham til en almindelig flyttedag og med almindeligt varsel, og at erstatte udlejerens ethvert ham ved misligholdelsen påført tab, derunder omkostninger ved lejeren udsættelse af det lejede.

*Stk. 2.* Udlejerens er pligtig at foretage sædvanlige bestræbelser for at genudleje det lejede for en passende leje. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved det lejedes udnyttelse inden for det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav ifølge stk. 1.

§ 65. Har nogen af de i § 63, stk. 1, nr. 1), 3), 5), 6) eller 7), nævnte forhold foreligget, men forholdet berigtiges, inden udlejerens har ophævet lejemålet, eller har udlejerens i de i § 63, stk. 1, nr. 2), 4) eller 8)-10), nævnte tilfælde ikke inden en måned efter at være blevet vidende om forholdet ophævet lejemålet, kan han ikke senere påberåbe sig forholdet som grund til lejeren fjernelse.

§ 66. Det kan ikke med retsvirkning aftales, at noget af de i § 63 nævnte forhold



skal have videregående følger for lejeren end foreskrevet i §§ 64 og 65.

*Stk. 2.* Ved beregningen af retsafgift i domssager, som angår ophævelse af lejemål i henhold til § 63, ansættes sagsgenstandens værdi til lejen for tiden fra sagens berømmelse til det tidspunkt, til hvilket lejemålet ifølge aftalen tidligst kan bringes til ophør ved opsigelse, dog mindst et år og ikke over 25 år.

## Kapitel XV.

### Om aflevering af det lejede til udlejeren.

**§ 67.** Ved lejemålets ophør skal lejeren aflevere det lejede med, hvad dertil hører, til udlejeren i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som hidrører fra ælde og almindeligt slid og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Al anden forringelse erstattes af lejeren.

*Stk. 2.* Mangler, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være opdaget af udlejeren, kan ikke påberåbes af ham, hvis han ikke i løbet af to uger meddeler lejeren, at han vil gøre dem gældende. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har handlet svigagtigt.

**§ 68.** Fast inventar, hvormed lejeren har forsynet det lejede, må han kun fjerne, når han på egen bekostning bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

*Stk. 2.* Har lejeren efterladt af ham anbragte låse i yderdøre, er han pligtig at efterlade samtlige til låsene hørende nøgler.

*Stk. 3.* Er lejemålet tinglyst, skal lejeren lade lejeaftalen aflyse.

## Kapitel XVI.

### Om boligretter m. v.

**§ 69.** Alle egentlige retssager om hus eller husrum, som omfattes af nærværende lov, indbringes i første instans for underretten, der tiltrædes af 2 lægdommere og benævnes boligretten.

**§ 70.** Underrettsdommeren er boligrettens formand. I retskredse, hvor der er ansat mere end én dommer, bestemmer justits-

ministeren, hvem af dommerne der skal være rettens formand. Ved Københavns byret fastsætter rettens præsident, til hvilke af rettens afdelinger boligretssager skal henlægges.

*Stk. 2.* Lægdommerne i boligretterne udpeges på følgende måde: der opstilles for 3 år ad gangen af præsidenten for landsretten i den landsdel, hvorunder vedkommende underret hører, 2 lister indeholdende et lige stort af landsretspræsidenten fastsat antal personer, der skal være bosat i underretskredsen. De på den ene liste opførte personer udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen samt med større sammenslutninger af sociale boligforetagender med medlemmer i denne, medens de på den anden liste opførte, der skal være lejere, som ikke tillige er udlejere, udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger og de interesserede større erhvervsorganisationer i retskredsen. 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. 3.* Endelig bestemmelse om, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles, træffes af boligministeren. Samtlige på listerne opførte personer skal være kendt med bolig- og husleje forhold, have danske indfødsret, være myndige, uberygtede og rådige over deres bo. Det bør ved udpegningen tilstræbes, at nogle af de på hver liste opstillede personer har særligt kendskab til de tekniske forhold, der har forbindelse med huslejespørgsmål.

*Stk. 4.* Berettiget til at afslå at lade sig udpege eller til — dog ikke under en sags behandling — at frasige sig hvervet er:

- 1) den, der er fyldt 60 år,
- 2) den, der på grund af sygdom eller lignende mangler ikke uden betydelig vanskelighed kan fungere som medlem,
- 3) den, hvem hvervet på grund af offentlig stilling eller borgerligt ombud ville volde særligt besvær, og
- 4) den, der ved at skulle fungere som medlem ville være nødsaget til i væsentlig grad at tilsidesætte sine egne anliggender.

*Stk. 5.* Intet af rettens medlemmer kan deltage i behandlingen af sager, hvori han selv direkte eller indirekte er interesseret, eller til hvis parter han står i afhængighedsforhold eller i slægtskabs- eller svogerskabsforhold i op- og nedstigende linje eller i sidelinjen så nær som søskendebørn. Ej heller kan han deltage i behandlingen af en sag, såfremt han er en af parternes ægtefælle, værge, adoptiv- eller plejefader, adoptiv- eller plejesøn. De i retsplejelovens § 60, stk. 1, nr. 3)-4), indeholdte bestemmelser finder derhos tilsvarende anvendelse.

*Stk. 6.* Af de på listerne opførte personer tilkalder boligrettens formand efter forhandling med parterne i hvert enkelt tilfælde en fra hver liste som lægdommer. Det skal herved tilstræbes, at der tilkaldes personer, der har særligt kendskab til lejemål af den art, sagen angår.

*Stk. 7.* Lægdommerne deltager ikke i forberedelsen af domsforhandlingen, medmindre retshandlingen består i vidneførsel, afhjemling af syn og skøn, afhøring af part, modtagelse af partsed eller en kendelse om et omtvistet punkt. Formanden er dog altid berettiget til at tilkalde lægdommerne allerede under forberedelsen.

*Stk. 8.* Der tilkommer lægdommerne vederlag efter regler, der fastsættes af justitsministeren. Vederlaget udredes af det offentlige.

**§ 71.** Boligrettens afgørelse af spørgsmålet om, for hvilken domstol sagen rettelig henhører, kan ikke medføre afvisning, men kun henvisning af sagens videre behandling til den rette domstol. Kærefristen er 1 uge.

*Stk. 2.* Sagerne, der anlægges på det sted, hvor ejendommen ligger, behandles af boligretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler for underretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

*Stk. 3.* Retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* Under forberedelsen af domsforhandlingen kan forligsmægling foretages af formanden alene.

*Stk. 5.* Lægdommerne kan — også uden ledsagelse af formanden — foretage besigtigelse af det lejede, og sådan besigtigelse bør i det omfang, forholdene tillader det, træde i stedet for foretagelse af syn og skøn.

*Stk. 6.* Boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.

*Stk. 7.* Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, truffe af en underret.

*Stk. 8.* Boligrettens afgørelser og forlig indgåede for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter lovgivningens almindelige bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

**§ 72.** Erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus eller husrum, der omfattes af nærværende lovs § 1, må kun drives af:

1) Advokater.

2) Ejendomsrådgivere.

3) Personer, der på åremål autoriseres, i København af magistraten, uden for København af den politimester, under hvis embedsområde den kommune hører, hvori den pågældende agter at have fast forretningssted. Det er en betingelse for opnåelse af autorisation, at vedkommende opfylder de i næringslovens § 3 fastsatte personlige betingelser for erhvervelse af næringsbrev. Til formidling af lejemål om hus eller husrum til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse af en varighed på ikke over 3 måneder kan autorisation meddeles en institution, en forening eller et selskab, såfremt virksomhedens ledelse og tilrettelæggelse skønnes betryggende.

*Stk. 2.* De under 1) og 2) nævnte personer må for deres medvirken ved indgåelse af lejemål ikke betinge sig højere salær, end hvad der er rimeligt under hensyn til deres omkostninger og det med deres medvirken forbundne arbejde. De er — medmindre det drejer sig om større forretningslejemål — alene berettiget til at tage salær for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler, og kan ud over salæret ikke betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr el. lign. I øvrigt gælder de for de pågældendes virksomhed i almindelighed gældende regler.

*Stk. 3.* De under 3) nævnte personer, institutioner m. v. er pligtige at føre autoriserede forretningsbøger samt de bøger, som det pålægges dem at føre af politimesteren (i København magistraten), der

ligeledes kan pålægge dem at gøre indberetning om deres forretninger. Taksterne for deres virksomhed fastsættes af politimesteren (i København magistraten), der kan træffe bestemmelse om deres ret til at kræve forudbetaling af vederlag. De kan ikke udover vederlag efter de godkendte takster betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr el. lign., og er alene berettiget til at kræve vederlag for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler. Politiet har til enhver tid adgang til deres forretningslokaler og forretningsbøger.

*Stk. 4.* Såfremt en af de under 3) nævnte personer, institutioner m. v. gør sig skyldig i et forhold, som giver grund til at antage, at virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarlig måde, kan retten til at udøve virksomheden under en politisag frakendes for en del af autorisationsperioden eller den resterende del af denne.

*Stk. 5.* Personer, der som administratorer, inspektører, viceværter eller i anden lignende egenskab har foretaget eller været medvirkende til at foretage opsigelse af et lejemål, må ikke under nogen form i anledning af genudlejningen betinge sig eller

oppebære vederlag fra den eller dem, som ønsker at indtræde i lejemålet. Er vederlag betalt, skal det tilbagebetales til den betalende.

*Stk. 6.* Overtrædelse af stk. 1-3 eller stk. 5, 1. pkt. straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning. På samme måde straffes overtrædelse af påbud eller regler, der er udfærdiget i henhold til stk. 3.

## Kapitel XV.

### Om lovens ikrafttræden m. v.

**§ 73.** Denne lov træder i kraft den 1. april 1967.

**§ 74.** Har udlejeren inden 1. april 1959 afholdt ekstraordinære udgifter til opbevaring af indenlandsk brændsel, kan disse medtages i varmeregnskabet efter de hidtil gældende regler, jfr. § 40, stk. 1, 3. og 4. punktum, i bekendtgørelse nr. 116 af 15. april 1955 af lov om leje.

**§ 75.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## *Bemærkninger til lovforslaget.*

### Almindelige bemærkninger.

Den gældende lejelov indeholder i sit første afsnit de almindelige privatretlige bestemmelser om forholdet mellem udlejer og lejer og i andet og tredje afsnit en række ekstraordinære bestemmelser om leje, om boliganvisning og om sammenlægning af lejligheder. De ekstraordinære bestemmelsers gyldighedsområde er ved flere af de siden 1958 gennemførte lovændringer blevet begrænset, og bestemmelseernes anvendelse i de enkelte områder af landet beror i vidt omfang på kommunale beslutninger. Man har under hensyn hertil anset det for hensigtsmæssigt at foreslå lejeloven opdelt i to love, en lov om leje, der fortsat og til stædighed regulerer det almindelige privatretlige forhold imellem udlejer og lejer, og som har gyldighed i hele landet, samt en lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der kun gælder i det omfang og i de geografiske områder, hvor boligmangelen gør dette påkrævet. Der henvises herom nærmere til det samtidig hermed fremsatte lovforslag om disse forhold.

Nærværende forslag til lov om leje fastsætter som nævnt, hvilke retsregler der i almindelighed skal være gældende om kontraktforholdet mellem udlejer og lejer. Udgangspunktet for forslaget's bestemmelser er fremdeles lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje og lov nr. 55 af 23. marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom med de ændringer, som er gennemført ved senere lovrevisioner. I nærværende forslag er der i forhold til den gældende lov foretaget en række ændringer, som udviklingen har givet anledning til, ligesom man ved ændringer af systematisk og sproglig art har søgt at forenkle reglerne og gøre deres forståelse lettere.

Om de enkelte ændringer henvises til lovforslaget og nedenstående bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

I det følgende betegner 1.65: Bekendtgørelse nr. 126 af 5. april 1965 af lov om leje.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

#### *Til kapitel I. Om lovens område.*

##### *Til §§ 1-3.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 1-3.

#### *Til kapitel II. Om skriftlighed i lejeforholdet.*

##### *Til § 4.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 4.

##### *Til § 5.*

Bestemmelsen vedrører anvendelse af blanketter til skriftlige lejeaftaler og afløser 1.65 § 5 om formkrav til sådanne blanketter og § 99 om autorisation af kontraktsblanketter. På baggrund af de erfaringer, der er indhøstet siden autorisationsordningens gennemførelse i 1959 foreslås der med henblik på at fremme bestræbelserne for enklere og klarere kontraktsaffattelse i loven fastsat mere detaljerede regler end hidtil. Bestemmelserne i stk. 2 svarer til gældende praksis og er i overensstemmelse med indstillingen fra det af boligministeriet nedsatte udvalg vedrørende lejekontraktsblanketter af 1959, jfr. boligministeriets meddelelse af 25. juni 1959 om autorisation af lejekontraktsblanketter. Bestemmelsen i stk. 3 om retsvirkningen af at anvende uautoriserede blanketter er ny, men svarer til, hvad der har været antaget at gælde. Det af justitsministeriet under 18. november 1965 nedsatte udvalg har foreslået indsat en udtrykkelig regel i lovtæksten på dette punkt, jfr. side 27 i udvalgets betænkning I vedrørende foranstaltninger til hindring af udnyttelse af boligmangelen (nr. 409/1966).

##### *Til §§ 6 og 7.*

Bestemmelserne svarer med en redaktionel ændring til 1.65 § 6.

#### *Til kapitel III. Om flyttedage.*

##### *Til § 8.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 8.

#### *Til kapitel IV. Om opsigelse.*

##### *Til § 9.*

Bestemmelserne i stk. 1 og 2 svarer til 1.65 § 9, stk. 3 svarer til 1.65 § 11, stk. 1, og stk. 4 og 5 til 1.65 § 84, stk. 4 og 5.

##### *Til § 10.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 10.

##### *Til § 11.*

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til 1.65 § 11, stk. 2.

*Til kapitel V. Om lejerens beskyttelse mod opsigelse.*

For at gøre reglerne mere overskuelige og lettere tilgængelige foreslås reglerne om lejernes beskyttelse mod opsigelse samlet i ét kapitel. Reglerne har hidtil været opdelt i bestemmelser om beboelseslejemål i 1.65 kapitel X, om andet end beboelse i kapitel XI og om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom i kapitel XII. Det almindelige opsigelsesforbud, som i sin tid blev gennemført i forbindelse med de ekstraordinære bestemmelser om huslejestop, og som endnu har gyldighed i størstedelen af landet, er ikke medtaget, men foreslås i stedet optaget i forslaget til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. dette forslags kapitel I. Der henvises endvidere til bemærkningerne nedenfor til kapitel XVI vedrørende oplysning af de særlige erhvervsboligreter.

*Til § 12.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 64, stk. 2-4 og 6, og § 69.

*Til § 13.*

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til 1.65 § 63, stk. 2, § 64, stk. 5, og § 68, stk. 2.

*Til § 14.*

Bestemmelsen i stk. 1 og 2, der angiver, hvornår opsigelse fra udlejerens side kan foretages uden for de i § 12 nævnte opsigelsestidspunkter, svarer til 1.65 § 65, stk. 1, og §§ 70, 79, 80 og 82 med følgende ændringer: Bestemmelserne om stiftelsers adgang til at kunne opsiges med kommunalbestyrelsens samtykke og om statens adgang til at kunne opsiges med henblik på anvendelse som tjenestebolig foreslås ophævet, således at disse udlejere i områder, hvor det almindelige opsigelsesforbud ikke gælder, ikke har videre adgang til opsigelse end andre. Det bemærkes herved, at opsigelse i givet fald kan ske i medfør af forslaget § 14, stk. 1, nr. 7), (1.65 § 65, stk. 1, nr. 9)), når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejemålet. Den ændrede affattelse af stk. 1, nr. 6), (hidtidig 1.65 § 65, stk. 1, nr. 8)), skyldes, at man i overensstemmelse med indstilling af 13. januar 1965 fra lejelovsudvalget af 1964 har ønsket at gøre det lettere at fjerne lejere, der trods påmindelser ikke iagttager god skik og orden. Domspraksis på dette område stiller efter udvalgets opfattelse for strenge betingelser for gennemførelse af en opsigelse efter denne bestemmelse. Efter de nuværende forhold på boligmarkedet fandt udvalget ikke grund til at stille så strenge krav for at få fjernet uheldige lejere, hvis optræden er til gene for

ejendommen og deres medlejere. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 4), (hidtil § 65, stk. 1, nr. 5), og § 70, stk. 1, nr. 2)), om adgang til opsigelse, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede, er ændret på forskellige punkter. Opsigelsesvarslet foreslås forlænget fra et halvt til ét år, hvorved regler kommer i overensstemmelse med reglerne for opsigelse i tofamiliehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed. Hensigten med dette varsel er at give lejeren en rimelig tid til at skaffe sig anden bolig. Den hidtil gældende regel, hvorefter en udlejer først har kunnet afgive opsigelse, når han har haft tinglyst adkomst på ejendommen i 2 år, suppleret med yderligere begrænsninger, hvor den tidligere ejer bor i ejendommen, eller hvor denne ejes af flere i forening, foreslås erstattet af en bestemmelse, hvorefter opsigelse kun kan ske, hvor dette er rimeligt og retfærdigt begrundet, når henses til begge parter forhold, hvorved der også skal tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen og lejernes mulighed for at skaffe sig anden bolig. Man opnår herved en mere smidig ordning, der overlader til domstolene at vurdere, hvornår opsigelse efter denne bestemmelse i det konkrete tilfælde må anses for rimelig.

For at undgå, at indførelse af ejerlejlighedssystemet skal forringe beskyttelsen mod opsigelse for de lejere, der bor i ejendommen på det tidspunkt, hvor den opdeles i ejerlejligheder, foreslås sådanne lejerers lejemål ved reglen i stk. 2 e) undtaget fra ejerens adgang til at foretage opsigelse med henblik på selv at benytte lejligheden eller lokalerne.

Bestemmelserne i stk. 3-5 svarer til 1.65 § 65, stk. 2-4, og §§ 81 og 82, idet de regler, hvorefter lejere har adgang til at overtage nye lejemål efter genopførelse eller ombygning dog er foreslået forenklet væsentligt.

*Til § 15.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 66.

*Til § 16.*

Bestemmelsen, der vedrører erhvervsbeskyttelsen, svarer til 1.65 §§ 74-76.

*Til § 17.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 77.

Bestemmelsen i § 17, stk. 2, der svarer til 1.65, § 77, stk. 2, tager bl. a. sigte på det tilfælde, at udlejeren i og for sig ikke ønsker, at lejeren skal flytte, men har opsagt lejeren for at få lejevilkårene ændret.

*Til § 18.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 78 og vedrører fastsættelse af erstatning. Medens fastsættelsen af

erstatning hidtil har skullet ske på et rent skønmæssigt grundlag, når opsigelse sker som følge af nedrivning eller ombygning, jfr. 1.65 § 80, foreslås nu fastsat, at der i sådanne tilfælde skal gælde samme regler som ved opsigelse under andre omstændigheder.

*Til § 19.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 81, stk. 3.

*Til § 20.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 74, stk. 1, 2. pkt.

*Til kapitel VI. Om det lejedes overlevering, ødelæggelse og forringelse.*

Kapitlet svarer til 1.65 kapitel II om det lejedes overlevering til lejeren og kapitel VII om ødelæggelse og forringelse af det lejede, idet bestemmelserne i de to kapitler af forenklingshensyn er samarbejdet.

*Til § 21.*

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til 1.65 § 13 og § 47, stk. 1, 1. punktum.

Bestemmelsen i stk. 2-4 svarer til resten af 1.65 § 47.

*Til § 22 og 23.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 §§ 14 og 16.

*Til § 24.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 15 og § 48.

*Til §§ 25-28.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 17-21, jfr. § 48.

*Til § 29.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 22, idet man dog under hensyn til udviklingen foreslår, at det afgørende for, om en lejer på forhånd kan træffe en mere byrdefuld aftale end angivet i bestemmelsen, ikke skal være en årsleje, der overstiger 8.000 kr., men et etageareal på mere end 100 m<sup>2</sup>.

*Til kapitel VII. Om vedligeholdelse af det lejede.*

*Til §§ 30 og 31.*

Bestemmelserne svarer ganske til 1.65 §§ 23, 24 og 72.

*Til § 32.*

Bestemmelsen vedrører afsætning til konto for indvendig vedligeholdelse og svarer til 1.65 § 67.

Pligten til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse har hidtil været bestemt som en procentuel andel af den til enhver tid gældende leje, således at

procentsatsen har varieret efter tidspunktet for første udlejning af det pågældende lejemål. Procentsatsen har udgjort fra 8-10 pct. af lejen, dog at lejemål, der er omfattet af huslejestoppet, kun har skullet afsætte til indvendig vedligeholdelse i et nærmere angivet forhold til lejen i 1939 eller — for senere lejligheder — lejen ved første udlejning.

Som et led i normaliseringen skal en vis del af ejeforhøjelserne reserveres til ejendommenes vedligeholdelse. Normaliseringen vil indebære, at lejen tilpasses lejlighedernes brugsværdi i de lejemål, der er omfattet af huslejestop, således at begrundelsen for en særlig begrænsning af afsætningspligten falder bort. Der er imidlertid stadig begrundelse for at lade procentatsen være større i ældre lejligheder end i nyere, fordi vedligeholdelsesudgifterne stiger, efterhånden som ejendommene bliver ældre. Det foreslås derfor at ændre reglerne for afsætning til indvendig vedligeholdelse således, at der i ældre ejendomme, d. v. s. ejendomme, der har været benyttet i mere end 25 år, afsættes 10 pct. af den til enhver tid gældende leje. For nyere ejendomme foreslås afsætningspligten fastsat til henholdsvis 9 og 8 pct. for ejendomme, der har været i brug i henholdsvis over og under 10 år. Herved vil afsætningsbeløbene automatisk stige, efterhånden som ejendommene bliver ældre.

Da afsætningsbeløbet beregnes af den til enhver tid gældende leje, stiger afsætningsbeløbet i takt med eventuelle forhøjelser.

For at sikre lejeren mulighed for til stadighed at blive holdt orienteret om, hvilke beløb der henstår på kontoen, foreslås der givet udlejerens pligt til én gang årligt at give skriftlig meddelelse herom.

*Til kapitel VIII. Om tid og sted for betaling af leje m. v.*

*Til §§ 33 og 34.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 25, 26 og 12 med den ændring i § 33, at forfaldsdag, der falder på en lørdag, udskydes til den følgende søgnedag. Endvidere foreslås bestemmelserne om sidste rettidige betalingsdag, som hidtil har været medtaget under reglerne om misligholdelse, jfr. 1.65 § 86, stk. 1, nr. 1), indføjet i bestemmelsen. Også med hensyn til den sidste rettidige betalingsdag foreslås denne udskudt, dersom den falder på en lørdag. Ændringerne med hensyn til udskudelse af forfaldsdag og betalingsdag svarer til de nylig gennemførte ændringer i gældsbrevslov, købelov, veksellov og checklov som følge af pengeinstitutternes lørdagslukning.

*Til kapitel IX. Om nedsættelse eller forhøjelse af leje m. v.*

*Til § 35.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 27 og § 28, 1. punktum. Man har dog fundet det rimeligt, at kriteriet for, om en lejer kan kræve lejenedsættelse, ændres fra en leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, til en leje, der er væsentligt højere end værdien.

*Til § 36.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 29, 1. og 3. punktum.

*Til § 37.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 30, dog at bestemmelsen lempes, således at vilkår kan tilsidesættes, når de er ubillige.

*Til § 38.*

Bestemmelsens stk. 1 svarer til 1.65 § 28, 2. punktum, og § 29, 2. punktum.

Bestemmelsens stk. 2 og 3 svarer til 1.65 § 31.

Bestemmelsen i stk. 4 og 5 svarer til 1.65 § 33.

*Til § 39.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 32.

*Til §§ 40-42.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 34-36.

*Til § 43.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 37, dog at udlejerens adgang til at kræve udgifterne til omlægningen af elektricitetsforsyningen og til civilforsvarsforanstaltninger udlignet på lejeren foreslås udeladt som led i bestræbelserne for at tilpasse leje-fastsættelsen til lejlighedernes brugsværdi. I det omfang, de pågældende foranstaltninger er forbedringer, vil udlejerens fortsat have mulighed for at gennemføre lejeforhøjelse til udligning af den ved forbedringen øgede brugsværdi af det lejede.

*Til kapitel X. Om lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand.*

*Til § 44.*

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til 1.65 § 38, dog suppleret med en udtrykkelig bestemmelse om, at rabatydelser og lignende skal godskrives varmeregnskabet. Bestemmelsen er efter ønske fra repræsentanter for lejerforeningerne foreslået af det af justitsministeren nedsatte udvalg af 18. november 1965 i dets betænkning I (nr. 409) vedrørende foranstaltninger til hindring af udnyttelse af bolig-mangelen. Det er udvalgets og ministeriets opfat-

telse, at rabatydelser i forbindelse med indkøb af brændsel allerede efter gældende ret skal godskrives varmeregnskabet, men for at skabe fuld klarhed foreslås en udtrykkelig bestemmelse herom optaget i loven.

Bestemmelsen i stk. 2 har udbygget reglen om, hvorledes udgifterne skal fordeles på de enkelte lejemål med en bestemmelse, der angiver, at det er udlejerens, der fastsætter fordelingsprincippet, når der ikke foreligger nogen aftale herom. Fordelingen skal dog ske efter sædvanlige beregningsregler enten efter gulvareal, rumfang eller varmefordelingsmålere. Denne bestemmelse er overført fra 1.65 § 40, stk. 3, og har hidtil kun været gældende for merudgifter, der opdeles i medfør af de i denne bestemmelse omhandlede kontraktstyper.

*Til §§ 45 og 46.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 §§ 39-41.

*Til § 47.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 42, idet dog bestemmelserne, der vedrører besparelser i varme- og vandforbrug som følge af myndighedskrav, og som var nødvendiggjort af forholdene under og umiddelbart efter 2. verdenskrig, foreslås udeladt.

*Til § 48.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 43.

*Til § 49.*

Bestemmelsen vedrører anvendelse af varmefordelingsmålere, jfr. 1.65 § 44.

Efter de hidtil gældende regler har varmefordelingsmålere som hovedregel kun kunnet anvendes til fordeling af udgifterne, hvis den pågældende målerstype af boligministeren var erklæret for egnet hertil. Denne godkendelsesvirksomhed har hidtil medført, at 3 firmaer i alt har fået godkendt 4 forskellige typer varmefordelingsmålere som egnede under visse nærmere angivne betingelser, herunder bl. a., at opsætning af målere og beregningen af skalaer eller termoelementer skal udføres af eller være kontrolleret af det firma, der har fremstillet de pågældende målere, eller af personer, der af dette firma er autoriseret til at udføre sådant arbejde under firmaets tilsyn og ansvar.

Denne autorisationsregel har givet anledning til utilfredshed. Det er blevet anført, at reglen er en krænkelse af den frie og lige adgang til erhverv, idet personer, der er autoriseret af et varmemaalermålerfirma gennem ordningen får en urimelig favørstilling ved overdragelse af projekteringsopgaver.

Uanset om dette synspunkt kan anerkendes, har ministeriet fundet det rigtigst at tage spørgsmålet om opretholdelse af den gældende ordning op til overvejelse.

Dette skyldes bl. a., at de udgifter, der medgår til opvarmning af en lejlighed, er blevet relativt betydeligt mindre i de senere år, således at varmeudgiftens størrelse ikke har den betydning for den enkelte som for blot nogle år siden. Som følge heraf er man i mange nye ejendomme gået bort fra opsætning af varmfordelingsmålere og betaler varmeudgiften enten som en del af lejen eller på grundlag af de enkelte lejemåls etageareal. Det må i denne forbindelse erindres, at selv de varmfordelingsmålere, der af boligministeriet er godkendt som egnede, har en betydelig tolerance med hensyn til det korrekte udvisende, og en ganske nøje måling af varmemeforbruget kan kun opnås ved anvendelse af meget kostbare måleapparater. Hertil kommer, at fordeling af udgifterne efter areal er besparende i administrativ henseende. Hvad angår brændselsbesparelser bemærkes, at udenlandske undersøgelser synes at vise, at opsætning af varmfordelingsmålere vel virker besparende i brændselsforbruget de første 2-3 år efter målerens opsætning, men at man derefter på ny når op på det forbrug, ejendommen havde inden målerens opsætning. Det er endvidere blevet anført, at anvendelse af varmfordelingsmålere kan medføre en dårlig fyringsøkonomi ved at animere beboerne til hyppige ændringer i varmetilførslen ved lukning og åbning af radiatorerne, hvorved det kan blive nødvendigt at holde højere kedeltemperaturer end ellers nødvendigt. Følgen heraf kan blive en for høj brændselsudgift i forhold til den producerede varme og en forkortet levetid for varmeanlægget.

Ud fra disse synspunkter, hvorefter anvendelsen af varmfordelingsmålere ikke længere synes at kunne tillægges samme samfundsmæssige betydning som tidligere, foreslås den hidtidige godkendelsesordning for varmfordelingsmålere ændret derhen, at det er tilstrækkelig garanti for sådanne måleres egnethed, at de erklæres for egnede af personer eller institutioner, der må betragtes som sagkyndige på området. Der tænkes herved på anerkendte teknologiske institutter og rådgivende ingeniørfirmaer med opvarmning som speciale.

#### *Til § 50.*

Bestemmelsen vedrører adgangen for parterne i lejeforholdet til at kræve opsat egnede varmfordelingsmålere, jfr. 1.65 § 45. I konsekvens af foranstående bemærkninger til § 49 foreslås det, at den hidtidige adgang til at påligne den anden part

i lejeforholdet en andel i udgifterne ved målerens opsætning bortfalder, således at udlejerens eller lejerens, der ønsker, at fordelingen af udgifterne skal ske på grundlag af varmfordelingsmålere, selv må afholde udgifterne ved målerens opsætning.

#### *Til § 51.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 46.

#### *Til kapitel XI.*

##### *Om lejerens brug af det lejede.*

#### *Til § 52.*

Bestemmelsens stk. 1 og 2 svarer til 1.65 §§ 49 og 50.

Bestemmelsens stk. 3 svarer til 1.65 § 73, stk. 1.

#### *Til § 53.*

Bestemmelsens stk. 1-4 svarer til 1.65 § 51.

Bestemmelsens stk. 5 svarer til 1.65 § 73, stk. 2.

#### *Til § 54.*

Bortset fra stk. 4 svarer bestemmelsen til 1.65 § 52.

Stk. 4 er ny. Udviklingen har medført, at der efterhånden findes fjernsyn i de fleste hjem, også i udlejningsejendomme, og at der som følge heraf er sket en sådan forøgelse af antallet af fjernsynsantennes på sådanne ejendomme, at det ofte bevirker gensidigt utilfredsstillende fjernsynsmodtagelse, samtidig med et de mange antenner, der opsættes på tagene, kan virke skæmmende på ejendommene. På denne baggrund skønnes det rimeligt, at en udlejer, der ønsker at sikre sine lejere tilfredsstillende modtageforhold, får ret til at forlange tidligere opsatte enkeltantennes fjernet, når der i stedet etableres det fornødne fællesanlæg. Udlejerens ret i så henseende foreslås dog betinget af, at det pågældende fællesanlæg opfylder de af ministeriet for offentlige arbejder givne forskrifter. Når dette er tilfældet, foreslås det samtidigt under hensyn til udviklingen anerkendt, at antenneopsætningen kan være en forøgelse af det lejedes brugsværdi, således at lejen for samtlige udlejede lejligheder og lokaler kan forhøjes med et beløb svarende til denne øgede brugsværdi.

#### *Til § 55.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 71.

#### *Til § 56.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 §§ 53-55.



*Til kapitel XII.**Om udlejerens adgang til det lejede.**Til § 57.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 56.

*Til § 58.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 §§ 57-59.

*Til § 59.*

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til 1.65 § 60, dog at bestemmelsen foreslås udvidet til også at omfatte påbudt installation af w.c., idet særbestemmelsen herom i 1.65 § 61 foreslås udeladt.

*Til § 60.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 62.

*Til kapitel XIII.**Om lejerens død, separation eller skilsmisse m. v.**Til § 61.*

Bestemmelserne i stk. 1, 3 og 4 svarer til 1.65 § 84, stk. 1, 2 og 4. L. 65 § 84, stk. 3, er, jfr. bemærkningerne hertil, optaget i lovforslagets § 9, stk. 4. Bestemmelsen i stk. 2 svarer til 1.65 § 83.

*Til § 62.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 85.

*Til kapitel XIV.**Om udlejerens ret til at hæve lejemålet.**Til § 63.*

Bestemmelsens indhold svarer til 1.65 § 86, dog at bestemmelsen i dennes stk. 1, nr. 1), om sidste rettidige betalingsdag i stedet er optaget i lovforslagets § 33, jfr. bemærkningerne til denne bestemmelse.

*Til § 64.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 §§ 87 og 88.

*Til §§ 65 og 66.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 89 og 90.

*Til kapitel XV.**Om aflevering af det lejede til udlejeren.**Til §§ 67 og 68.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 90 og 91.

Bestemmelsen i § 68, stk. 3, svarer til 1.65, § 7, stk. 1. De i denne bestemmelses stk. 2 indeholdte regler om aflysning af lejeaftaler er udgået som overflødige, idet de deri fastsatte bestemmelser følger af de gældende tinglysningsregler.

*Til kapitel XVI.**Om boligretter m. v.*

Ved bestemmelserne foreslås den hidtidige boligretsordning med lægdommers deltagelse i behandlingen af retstvister om lejemål af husrum bibeholdt. Reglerne er imidlertid foreslået ændret i flere henseender med henblik på at opnå en mere enkelt og rationel ordning. Bestemmelserne i 1.65 §§ 96-98 er ikke medtaget. Disse særlige bestemmelser vedrører sager om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom, hvor boligretten efter de gældende regler — foruden af de normale 2 lægdommere — skal tiltrædes af yderligere 2 lægdommere, hvoraf én vælges af udlejeren og én af lejerer i den pågældende sag. Reglerne herom blev gennemført ved en særlig lov, nr. 55 af 23. marts 1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomhed i lejet ejendom. Denne lovs gyldighedsområde var oprindeligt begrænset til ejendomme, beliggende i Københavns, Frederiksberg eller Gentofte kommuner, hvilke kommuner udgjorde én voldgiftsretskreds, eller i en købstadskommune med mere end 15.000 indbyggere eller i en forstad til en af disse kommuner. Indenrigsministeren kunne dog bestemme, at andre kommuner, hvis kommunalbestyrelser indstillede det, kunne omfattes af lovens regler. Baggrunden for disse bestemmelser var bl. a. et særligt behov for sagkyndige lægdommere i opsigelsessager vedrørende erhvervslejemål. Det må i denne forbindelse erindres, at lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje ikke ved sin fremsættelse indeholdt bestemmelser om lægdommere i retssager vedrørende lejeloven. Under lovforslagets behandling i rigsdagen indsatte imidlertid en bestemmelse om lægdommers medvirken i alle retssager om boliger eller lokaler i Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner. Samtidig fastsattes der i loven regler for den særlige voldgiftsret, der skulle behandle disse sager.

I 1951 indførtes der boligretter i hele landet, således at lægdommers medvirken blev sikret ved behandlingen af huselesager. Lægdommerne i de enkelte sager udtages på lister, hvoraf den ene er opstillet efter forhandling med større grundejerforeninger og sammenslutninger af sociale boligforetagender i retskredsen og den anden efter forhandling med større lejerorganisationer og de interesserede større erhvervsorganisationer. Af de på listerne opførte personer tilkaldes boligrettens formand efter forhandling med parterne en lægdommer fra hver liste. Det er endvidere fastsat, at det skal tilstræbes, at der tilkaldes personer med særligt kendskab til lejemål af den art, sagen angår.

Da der inden for den almindelige boligrets ram-

mer således skulle kunne sikres lægdommere med det fornødne kendskab også til erhvervslejemål, og da parterne som nævnt selv har indflydelse på, hvilke lægdommere der udpeges i den enkelte sag, synes den særlige ordning vedrørende erhvervsbeskyttelsessager at kunne bortfalde, således at samme boligret kommer til at behandle alle boligretssager inden for området. Herved vil man også undgå den ofte tidskrævende — og navnlig tidligere hyppige procedure om, hvorvidt den almindelige boligret eller den særlige boligret er rette forum i den konkrete sag.

Som nævnt blev der ved lejeloven af 1937 oprettet en boligret med henblik på lægdommers medvirken i huslejesager i Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner. Da rettens område omfattede sager fra flere retskredse, blev retten etableret som en særlig domstol med en særligt udpeget formand og næstformand. Ved indførelsen af boligretter i hele landet ved lejeloven af 1951 blev den særlige ret for København opretholdt, men i konsekvens af oprettelsen af boligretter i alle retskredse ved at lade lægdommere tiltræde underretten ved behandling af lejesager blev området for boligretten for København indskrænket til kun at omfatte sager i Københavns kommune, medens sager vedrørende hus eller husrum på Frederiksberg eller i Gentofte blev henlagt til boligretterne i de pågældende retskredse.

Begrundelsen for en boligret for København med særligt udpeget formand og næstformand er efter den således stedfundne udvikling ikke længere til stede, og da den form for boligretter, der er etableret uden for København, fungerer tilfredsstillende, foreslås den særlige boligret for København ophevet og afløst af en boligretsordning efter lignende principper som i det øvrige land, jfr. bemærkningerne til §§ 69 og 70.

#### *Til §§ 69 og 70.*

Bestemmelserne svarer til 1.65 §§ 93 og 94, idet dog den særlige boligret for København, der siden 1951 har haft samme stedlige område som Københavns byret, afløses af en ordning, hvorefter boligretssagerne i København varetages af byretsafdelinger med tiltræden af to lægdommere. Det foreslås endvidere, at bestemmelsen om fastsættelse af antallet af lægdommere i de enkelte retskredse ved kgl. anordning afløses af en bestemmelse, hvorefter vedkommende landsretspræsident, der udpeger lægdommere, får beføjelse til også at fastsætte antallet.

#### *Til § 71.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 95.

#### *Til § 72.*

Bestemmelsens stk. 1-3 og 5 svarer til 1.65 § 100, stk. 1-3 og 5, hvorimod der i overensstemmelse med et forslag i betænkning I vedrørende foranstaltninger til hindring af udnyttelse af boligmangelen (nr. 409/66) er foreslået ændringer i bestemmelsens stk. 4 og 6.

Efter den gældende regel i 1.65 § 100, stk. 4, sammenholdt med retsplejelovens § 721, skal sager om frakendelse af retten til at udøve virksomhed som mellemmand behandles som statsadvokatsager og dermed som hovedregel under medvirken af domsmænd. Endvidere skal efter bestemmelsens ordlyd frakendelse ske under en i dette øjemed rejst straffesag.

I lighed med hvad der er tilfældet på andre tilsvarende områder, jfr. f. eks. næringslov § 38 og lov nr. 63 af 3. marts 1948 om ydelse af juridisk bistand m. v. § 3, foreslås bestemmelsen ændret således, at frakendelse af autorisation kan ske under en politisag, og frakendelsesspørgsmålet afgøres samtidigt med spørgsmålet om straf. Den ændrede affattelse af bestemmelsen har til formål at sikre, at dette kan ske, hvorimod der ikke tilsigtes ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde.

Bestemmelsen i stk. 6, der omhandler straf for overtrædelse af reglerne i stk. 1-3 og 5, og som svarer til 1.65 § 100, stk. 6, er efter indstilling i den nævnte betænkning omredigeret med henblik på at give en nøjere beskrivelse af de strafbare overtrædelsers gerningsindhold. Endvidere foreslås — ligeledes i overensstemmelse med forslaget i betænkningen — adgang til at idømme hæftestraf ved grove overtrædelser.

#### *Til kapitel XV.*

##### *Om lovens ikrafttræden m. v.*

#### *Til § 73.*

Ikrafttrædelsesdagen er fastsat under hensyn til, at den gældende lov om leje ophører at have gyldighed med udgangen af marts måned 1967. Da de midlertidige bestemmelser er udgået af lovforslaget, anses det ikke for påkrævet at fastsætte en gyldighedsperiode for loven.

#### *Til § 74.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 159, stk. 2.