

KOMMENTAR
ZU
LEJHLOVENE
I

© Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S 1980
Sat med Times og
trykt i Krohns Bogtrykkeri, København
ISBN 87-17-02648-2

Forord

Denne kommentar til lejelovene er en videreførelse af rækken af tidligere udgaver. I Bind I behandles lov nr. 237 af 8/6 1979 om leje og i Bind II lov nr. 238 af 8/6 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene samt lov nr. 239 af 8/6 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Kommentaren er på en række områder blevet helt omskrevet, hvilket har været nødvendigt som følge såvel af lovændringer som af ny lov-systematik. Spørgsmål af mere generel art er gjort til genstand for omtale i en række afsnit i indledningen.

I kommentaren er medtaget trykte domme fra Ugeskrift for Retsvæsen indtil 20/10 1979, dvs. til og med U 1979 nr. 42. Alle nyere domme er anført, medens der er foretaget en vis begrænsning med hensyn til henvisninger og citering af ældre retspraksis. Utrykte domme er kun medtaget i begrænset omfang og normalt kun, hvor trykt retspraksis ikke findes eller er særlig sparsom. Opslag i tidligere kommenterede udgaver kan være nyttig ikke blot, hvor en lovbestemmelses forhistorie ønskes belyst, men også i tilfælde, hvor man vil sikre sig, om der er yderligere utrykt materiale eller retspraksis af ældre dato.

Hver enkelt lovbestemmelse er opbygget således, at der først gives en henvisning til den eller de tilsvarende bestemmelser i lejelovene af 1975, derefter kommer en litteraturnote, hvor al foreliggende litteratur så vidt muligt er nævnt og derpå følger en gengivelse af de bemærkninger, som forslaget til 1979 loven er blevet ledsaget af. Ved de enkelte lovbestemmelser findes endvidere aftrykt de bemærkninger som stammer fra den betænkning lejelovs-udvalget af 1977 har afgivet. Da citater fra og henvisninger til Folketingets forhandlinger og boligudvalgets betænkning også er medtaget, giver kommentaren praktisk direkte adgang til lovenes forarbejder.

Hvor der i teksten henvises til en lovbestemmelse blot med angivelse af et paragrafnummer betyder dette i Bind I, at reglen findes i lejeloven og i Bind II, at der er tale om en lovbestemmelse i lov om midlertidig boligregulering.

Ved henvisninger er i øvrigt anvendt forkortelsen LL for lejeloven og ML for lov om midlertidig boligregulering.

Vi takker stud. jur. Claus Eefsen for hans arbejde med at foretage citatkontrol på vore manuskripter.

Kommentaren i Bind I er udfærdiget af H. Kallehauge, medens Arne Blom har skrevet kommentaren til lov om midlertidig boligregulering i Bind II og H. Kallehauge kommentaren til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vi har dog begge kritisk gennemgået hele manuskriptet og i forbindelse foretaget en række rettelser.

København, november 1979.

H. Kallehauge

Arne Blom

P.S. Efter at bogen forelå i 2. korrektur, blev der ved lov nr. 456 af 14/11 1979 gennemført et midlertidigt stop for priser m. v., herunder også for husleje. Lovens tekst er i v. den angår husleje aftrykt bagest i dette bind. Den 1/12 1979 har regeringen fremsat et lovforslag, nr. 63 1979/80, hvis gennemførelse vil indebære ændringer i såvel LI som MI. For ikke at sinke udgivelse af både bind I og bind II, udgives bind I som det nu foreligger, idet de ændringer, som måtte blive gennemført, herefter vil blive kommenteret i et særligt afsnit i bind II.

10/12 1979.

BIND I

LOV OM LEJE

Lov nr. 237 af 8. juni 1979

Indholdsfortegnelse

Indledning

Almindelige bemærkninger om leje m. m.

1. Lejeloven – historisk oversigt	11
2. Begrebet leje	13
3. Uopsigelighed og afståelsesret	14
4. Forpagtning	18
5. Lejemål vedrørende grunde	20
6. Almennyttige boligselskaber	22
7. Konkurs	24
8. Lejerens adgang til modregning og deponering	26
9. Ekspropriation	30
10. Retsafgifter	33

Kommentar til lov om leje

	§§	
Kap. I. Lovens anvendelsesområde	1–3	36
Kap. II. Lejeaftalen	4–8	47
Kap. III. Mangler ved det lejede	9–18	77
Kap. IV. Vedligeholdelse	19–24	95
Kap. V. Lejerens brug af det lejede	25–31	115
Kap. VI. Betaling af leje	32–35	141
Kap. VII. Varmebetaling m. v.	36–46	147
Kap. VIII. Ændring af lejevilkår	47–53	173
Kap. IX. Udlejerens adgang til det lejede	54–57	199
Kap. X. Forbedringer m. v.	58–63	206
Kap. XI. Beboerrerepresentation	64–68	225
Kap. XII. Brugsrettens overgang til andre – fremleje, bytte m. v.	69–79	238

	§§	
Kap. XIII. Opsigelse	80-92	273
Kap. XIV. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen	93-96	352
Kap. XV. Lejerens fraflytning	97-99	377
Kap. XVI. Tilbudspligt	100-105	383
Kap. XVII. Om mellemænd ved udlejning	106	392
Kap. XVIII. Boligretten	107-113	397
Kap. XIX. Lovens ikrafttræden m. v.	114-119	424
Lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje		429
Bek. nr. 428 af 15/10 1979 om autoriserede mellemænd		452
Bek. nr. 447 af 24/10 1979 om beboerrepræsentation		454
Lov nr. 456 af 14. november 1979 om midlertidigt stop for priser, huslejer, takster, honorarer, udbytter m. v.		456

Indledning

Almindelige bemærkninger om leje m. m.

1. Lejeloven – historisk oversigt

De vigtigste af de tidligere gældende love vedr. lejeforhold er:

- Nr. 187 af 9/6 1916, om fastsættelse af husleje.
- Nr. 83 af 1/4 1925, om boligforholdene.
- Nr. 133 af 28/4 1931, ang. lejemål om visse boliger og lokaler m. v.
- Nr. 54 af 23/3 1937, almindelig lejelov.
- Nr. 55 af 23/3 1937, erhvervslejelov.
- Nr. 80 af 9/3 1943, lov om forbud mod sammenlægning af beboelseslejligheder m. m.
- Nr. 265 af 29/5 1943, bekg. af lov om leje (de »gamle« lejemål).
- Nr. 266 af 29/5 1943, bekg. af lov om leje (de »nye« lejemål).
- Nr. 400 af 22/8 1945, lov om boliganvisning.
- Nr. 248 af 31/5 1947, lov om boliganvisning.
- Nr. 347 af 6/9 1947, bekg. af lov om leje (de »nye« lejemål).
- Nr. 348 af 6/9 1947, bekg. af lov om leje (de »gamle« lejemål).
- Nr. 262 af 9/6 1948, lov om anvisning af værelser og afgift af værelser.
- Nr. 141 af 31/3 1949, lov om boliganvisning.
- Nr. 251 af 14/6 1951, lov om leje.
- Nr. 116 af 15/4 1955, bekg. af lov om leje.
- Nr. 355 af 27/12 1958, lov om leje.
- Nr. 228 af 22/6 1962, ændringslov.
- Nr. 95 af 20/3 1963, ændringslov.
- Nr. 86 af 25/3 1964, ændringslov.
- Nr. 120 af 20/4 1964, bekg. af lov om leje.
- Nr. 77 af 31/3 1965, ændringslov.
- Nr. 23 af 14/2 1967, lov om leje.
- Nr. 24 af 14/2 1967, om midlertidig regulering af boligforholdene.
- Nr. 287 af 18/6 1969, ændringslov.
- Nr. 288 af 18/6 1969, ændringslov.
- Nr. 246 af 9/6 1970, ændringslov.
- Nr. 61 af 15/3 1972, ændringslov.
- Nr. 232 af 7/6 1972, ændringslov.
- Nr. 81 af 19/3 1975, om midlertidig regulering af boligforholdene.
- Nr. 82 af 19/3 1975, om leje.
- Nr. 250 af 12/6 1975, ændringslov.
- Nr. 278 af 26/6 1975, ændringslov.
- Nr. 59 af 25/2 1976, ændringslov.
- Nr. 259 af 8/6 1978, ændringslov.
- Nr. 237 af 8/6 1979, om leje.
- Nr. 238 af 8/6 1979, om midlertidig regulering af boligforholdene.

Forord

Dette bind er en videreførelse af rækken af tidligere kommentarer til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, men indeholder herudover kommentar til lov nr. 239 af 8/6 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt til lov nr. 527 af 28/12 1979 om regulering af lejen i visse lejemål.

I dette bind er medtaget trykte domme fra Ugeskrift for Retsvæsen indtil 1/4 1980, dvs. til og med U 1980 nr. 13.

Dette bind er opbygget efter samme mønster som bind I. Teksten til de enkelte bestemmelser er i alt væsentlig ny som følge af de gennemførte lovændringer.

Vi takker stud. jur. Claus Eefsen for hans arbejde med at foretage citatkontrol på vore manuskripter. Kommentaren til kap. I-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er skrevet af Arne Blom, medens resten af kommentaren, kap. V-IX i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om andelsboligforeninger m. v. og lov om regulering af visse lejemål er skrevet af H. Kallehauge. Vi har begge gennemgået hele manuskriptet kritisk og foretaget en række tilføjelser og rettelser.

København, marts 1980

H. Kallehauge

Arne Blom

Indholdsfortegnelse

Kommentar til lov om midlertidig regulering af boligforholdene

	§§	Side
Indledning		11-16
Kap. I. Lovens gyldighedsområde	1-3	17-21
Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder ..	4-17	22-89
Kap. III. Vedligeholdelse og opretning	18-22	90-111
Kap. IV. Forbedringer	23-29a	112-139
Kap. V. Huslejeregulering for enkeltværelser	30-34	140-145
Kap. VI. Huslejenævn	35-44	146-173
Kap. VII. Benyttelse af boliger	45-53	174-199
Kap. VIII. Grundejernes Investeringsfond	54-63	200-209
Kap. IX. Lovens ikrafttræden m. v.	64-68	210-222

Kommentar til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

Indledning		223-226
Kap. I. Lovens område	1	227-228
Kap. II. Andelsboligforeninger	2-7	229-254
Kap. III. Boligaktieselskaber o. lign.	8-11	255-260
Kap. IV. Anpartssalg	12-14	261-272
Kap. V. Straffebestemmelser m. v.	15-19	273-280
Kommentar til lov om regulering af lejen i visse lejemål .	1-9	281-299

Lovtekster, bekendtgørelser og cirkulærer

	Side
Lovbek. nr. 34 af 29/1 1980 om midlertidig regulering af boligforholdene (lov nr. 238 af 8/6 1979 som ændret ved lov nr. 526 af 28/12 1979)	301-317
Cirk. af 4/12 1979 om lejeloven	318-349
- vejledning om beregning af etagearealer	350-351
Cirk. af 4/12 1979 om boligreguleringsloven	352-395
Cirk. af 5/2 1980 om ændringer i boligreguleringsloven	396
Lov nr. 239 af 8/6 1979 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber	397-400
Bek. nr. 25 af 17/1 1980 om normalvedtægt for en privat andelsboligforening	401-408
Cirk. af 22/1 1980 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber	409-420
Lov nr. 527 af 28/12 1979 om regulering af lejen i visse lejemål ..	421-422
Cirk. af 21/1 1980 om lov om regulering af lejen i visse lejemål ..	423-424
Lovbek. nr. 550 af 14/12 1979 om ejerlejligheder (lovbek. nr. 327 af 9/7 1979 som ændret ved lov nr. 461 af 19/11 1979)	425-429
Bek. nr. 24 af 22/1 1980 om ændring af bekendtgørelse om tinglysning - kap. 9 om ejerlejligheder, andre boligfællesskaber og tilbudspligt	430-431
Bek. nr. 58 af 15/2 1980 om indeksregulering af afsættelsesbeløb til vedligeholdelse	432

Registre

Kommenterede højesteretsdomme	433-435
Forkortelsesliste	436-437
Stikordsregister	438-461