

BENT NIELSEN

LEJELOVEN

kommenteret udgave

© G·E·C Gads Forlag 1970
Fr. Bagges kgl. Hofbogtrykkeri

ISBN 87 12 53510 9

Forord

Bogen er søgt ført ajour til udgivelsesdatoen, således at seneste lovændringer fra den netop afsluttede folketingssamling er medtaget. Det drejer sig senest om lov nr. 246 af 9. juni 1970, indeholdende ændringer af den midlertidige lejelov. Samtlige disse ændringer er – uanset ikrafttræden 1. januar 1971 – straks indarbejdet i teksten. Den fulde tekst af ændringsloven er optaget som bilag bagest i bogen.

Fremstillingens genstand er iøvrigt den permanente lejelov, men således at relevante bestemmelser fra den midlertidige lejelov er medtaget i oversigter og noter. Lejevurderingsloven og ejerlejlighedsloven er gengivet på bogens sidste sider med enkelte kommentarer og hidtil offentliggjorte domme. Øvrige relevante love og bestemmelser er anført i henvisningsform.

Opbygningen af bogens enkelte kapitler – der nøje følger lovens kapitelinddeling – er tilsigtet ensartet fra kapitel til kapitel for at underbygge håndbogspræget, og jeg har konsekvent enten oversat den juridiske terminologi eller, hvor fagets sprogbrug nødvendiggjordes, tilføjet forklarende tekst. Til gengæld er afsnittene »Juridisk nøgle« forhåbentlig en foræring til den, der dagligt arbejder med loven.

De gengivne domme er indenfor hvert afsnit tidsmæssigt ordnede. Der er bagest i bogen optaget et domsregister.

Det har ikke været muligt – på grund af det korte interval mellem sidste korrekturkesning og bogens udgivelse – at indarbejde alle ændringer i selve teksten. Der må derfor henvises til bogens »rettelsesblad«.

Jeg er *G. E. C. Gads Forlag* og *Fr. Bagges kgl. Hofbogtrykkeri* megen tak skyldig for gode råd og nyttig vejledning.

Aarhus juli 1970

BENT NIELSEN

Indholdsfortegnelse

<i>Indledning</i>	1-4
Lovens afgrænsning, Lov nr. 23 om leje af 14. februar 1967, De væsentligste ændringer i forhold til tidligere lov.	
<i>Loven i sin helhed</i>	5-10
Juridisk nøgle (5-8) Folketingstidende (5) Betænkning (5) Cirkulæret (5) Loven (5)	
1. Afgrænsning (5) overfor køb, overfor servitut, overfor leasing, overfor forpagtning, 2. Selskaber (5) boliginteressentskaber, boligaktieselskaber, andelsboligforeninger (6), sociale boligforetagender (6), 3. Retspraksis (7) forpagtning, boligret, soc. boligforening, andelsboligforening, 4. Den historiske udvikling (7) 5. Boligforliget (7) 6. Lov om lejevurdering (7) 7. Lov om ejerlejligheder (7) 8. Lov om boligsikring (7-8) 9. Lov om boligbyggeri (8) 10. Lov om statens bygge- og boligfond (8) 11. Lov om boligtilsyn (8) 12. Lov om by- og landzoner (8) 13. Lov om byplaner (8) 14. Byggelov for købstæderne og landet (8) 15. Lov om sanering (8) 16. Lov om vurdering af landets faste ejendomme (8) 17. Lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (8) 18. Lov om tilbudspligt (8) 19. Lov om frigørelsesafgift (8) Lovens inddeling (9-10)	
<i>Kapitel I. Lovens område</i>	11-26
Lovteksten (§§ 1-3) (11) Boligministeriets cirkulære (11-12) Lovtekstens indhold (12) Kommentarer, § 1 (15-19), § 2 (19-21), § 3 (21) Retspraksis (22-25)	

<i>Kapitel II. Om skriftlighed i lejeforholdet</i>	26-45
Lovteksten (§§ 4-7) (26)	
Boligministeriets cirkulære (27-29)	
Lovtekstens indhold (29-31)	
Juridisk nøgle (31-32)	
Litteratur (32)	
Tidligere lovbestemmelser (32)	
Kommentarer, § 4 (32-35), § 5 (35-39), § 6 (39), § 7 (39)	
Noter (39-41)	
Retspraksis (41-45)	
<i>Kapitel III. Om flyttedage</i>	46-49
Lovteksten (§ 8) (46)	
Boligministeriets cirkulære (46)	
Lovtekstens indhold (46-47)	
Juridisk nøgle (47)	
Tidligere lovbestemmelser (47)	
Kommentarer, § 8 (47-49)	
Retspraksis (49)	
<i>Kapitel IV. Om opsigelse</i>	50-76
Lovteksten (§§ 9-11) (50-51)	
Boligministeriets cirkulære (51-52)	
Lovtekstens indhold (52-54)	
Juridisk nøgle (54-55)	
Tidligere lovbestemmelser (55)	
Litteratur (55)	
Oversigt over opsigelsesregler: I. Helt udenfor lejelovens område (55), II. Tidsbestemte lejemål (55-56), III. Krav til opsigelsen (56), IV. Frit opsigelige lejemål (56), V. Misligholdelse (56), VI. Særregler for død, separation, skilsmisse (57), VII. Opsigelse ved særlig grund (57-58), VIII. Opsigelse i kommuner, hvor ML ikke gælder (58), IX. Efter ML.s udløb (58), X. Indenfor ML.s område (58-59), XI. Særregler for boligansynsudsvalg (59), XII. Særlig uopsigelighed (59-60), XIII. Lejerens ophævelsesadgang (60-61)	
Kommentarer, § 9 (61-66), § 10 (66-67), § 11 (67-68)	
Retspraksis (69-75)	
Noter (75-76)	
<i>Kapitel V. Om lejerens beskyttelse mod opsigelse</i>	77-180
Lovteksten (§§ 12-20) (77-84)	
Boligministeriets cirkulære (84-93)	
Lovtekstens indhold (93-96)	
Juridisk nøgle (96-97)	
Tidligere lovbestemmelser (97)	
Kommentarer, § 12 (98-99), § 13 (99-104), § 14 (104-122), § 15 (122-125), § 16 (125-129), § 17 (130), § 18 (131-134), § 19 (134), § 20 (134)	

Noter (135-137)	
Retspraksis: (137) generelt, (137-139) enkeltværelse-lejlighed, (139-142) to-familiehus, (143) kiosker, (143-144) garager, (144) lejemålet en enhed, (144) stiftelser, (144) staten, (144-147) nedrivning-ombygning, (147-152) ejendomsfunktionær-vicevært, (152-153) virksomhedsfunktionær, (153-161) udlejer selv benytte, (161-163) god skik og orden, (163-166) vægtige grunde, (167-169) rimeligt og retfærdigt, (169-171) formkrav, (171-172) lejeforhøjelse som følge af øget brugsværdi, (172-176) erhvervslejebeskyttelse, (177-180) § 18-erstatningen, (180) rettens fastsættelse af afstand, (180) tilbagebetaling, (180) § 18, stk. 3, frafald af opsigelsen	
<i>Kapitel VI. Om det lejedes overlevering, undersøgelse og forringelse</i>	181-209
Lovteksten (§§ 21-29) (181-185)	
Boligministeriets cirkulære (185)	
Lovtekstens indhold (185-186)	
Juridisk nøgle (186-187)	
Tidligere lovbestemmelser (187)	
Litteratur (187)	
Oversigt (187-188)	
Kommentarer, § 21 (188-189), § 22 (190), § 23 (190-191), § 24 (191-195), § 25 (195), § 26 (195), § 27 (195-198), § 28 (198-199), § 29 (199-202)	
Noter (202)	
Retspraksis (202-209)	
<i>Kapitel VII. Om vedligeholdelse af det lejede</i>	210-242
Lovteksten (§§ 30-32) (210-212)	
Boligministeriets cirkulære (212-216)	
Lovtekstens indhold (216-218), konti for indvendig vedligeholdelse (217-218)	
Juridisk nøgle (218-219)	
Litteratur (219)	
Tidligere lovbestemmelser (219)	
Oversigt (219-220)	
Kommentarer, § 30 (220-221), § 31 (221-222), § 32 (222-226)	
Noter (226-229), herunder omtale af (226-227, note 1) konto for udvendig vedligeholdelse, (227-228, note 2) konti for indvendig vedligeholdelse under ML, (228-229, note 8) tvistigheder om vedligeholdelsespligt under ML	
Tillæg (230-234), A. Vedligeholdelsespligt under ML (230-233), B. Huslejenævn (233-234)	
Retspraksis (235-242)	

<i>Kapitel VIII. Om tid og sted for betaling af leje m. v.</i>	243-249
Lovteksten (§§ 33-34) (243-244)	
Boligministeriets cirkulære (244)	
Lovtekstens indhold (244-245)	
Litteratur (245)	
Tidligere lovbestemmelser (245)	
Juridisk nøgle (245)	
Kommentarer, § 33 (245-246), § 34 (257)	
Noter (247-248)	
Retspraksis (248-249)	
<i>Kapitel IX. Om ændring af lejevilkår</i>	250-290
Lovteksten (§§ 35-43) (250-253)	
Boligministeriets cirkulære (254-258)	
Lovtekstens indhold (258-260)	
Juridisk nøgle (260-261)	
Litteratur (261)	
Tidligere lovbestemmelser (261)	
Oversigt (261-262)	
Kommentarer, § 35 (262-264), § 36 (264), § 37 (264-265), § 38 (265-267), § 39 (267-268), § 40 (268), § 41 (268- 269), § 42 (269), § 43 (269-274)	
Noter (274-280)	
Retspraksis (280-290)	
<i>Kapitel X. Om lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand</i>	291-323
Lovteksten (§§ 44-51) (291-296)	
Boligministeriets cirkulære (296-304)	
Lovtekstens indhold (304-306)	
Juridisk nøgle (306)	
Litteratur (306)	
Tidligere lovbestemmelser (307)	
Oversigt (307)	
Kommentarer, § 44 (307-309), § 45 (309), § 46 (309-310), § 47 (310-311), § 48 (311), § 49 (311-312), § 50 (312), § 51 (312-314)	
Noter (314)	
Retspraksis (315-323)	
<i>Kapitel XI. Om lejerens brug af det lejede</i>	324-354
Lovteksten (§§ 52-57) (324-327)	
Boligministeriets cirkulære (327-331)	
Lovtekstens indhold (331-333)	
Juridisk nøgle (333-334)	
Litteratur (334)	
Tidligere lovbestemmelser (334)	
Oversigt (334-336)	

Kommentarer, § 52 (336-337), § 53 (337), § 54 (338), § 55 (338-431), § 56 (341), § 57 (341-342)	
Noter (342-343)	
Retspraksis (343-354)	
<i>Kapitel XII. Om udlejerens adgang til det lejede</i>	355-360
Lovteksten (§§ 58-60) (355-356)	
Boligministeriets cirkulære (356)	
Lovtekstens indhold (356-357)	
Juridisk nøgle (357)	
Tidligere lovbestemmelser (357)	
Kommentarer, § 58 (357-358), § 59 (358), § 60 (358)	
Noter (359)	
Retspraksis (359-360)	
<i>Kapitel XIII. Om lejerens død, separation eller skilsmisse m. v.</i>	361-377
Lovteksten (§§ 61-62) (361-362)	
Boligministeriets cirkulære (362-363)	
Lovtekstens indhold (363-365)	
Juridisk nøgle (365)	
Litteratur (365)	
Tidligere lovbestemmelser (365)	
Oversigt (366-368)	
Kommentarer, § 61 (368-369), § 62 (369-370)	
Noter (370)	
Retspraksis (370-377)	
<i>Kapitel XIV. Om udlejerens ret til at hæve lejemålet</i>	378-417
Lovteksten (§§ 63-66) (378-380)	
Boligministeriets cirkulære (380)	
Lovtekstens indhold (380-382)	
Juridisk nøgle (383)	
Litteratur (383)	
Tidligere lovbestemmelser (383)	
Kommentarer, § 63 (383-393), § 64 (393-395), § 65 (395), § 66 (395)	
Noter (395-397)	
Retspraksis (397-417)	
<i>Kapitel XV. Om aflevering af det lejede til udlejeren</i>	418-425
Lovteksten (§§ 67-68) (418)	
Boligministeriets cirkulære (419)	
Lovtekstens indhold (419)	
Juridisk nøgle (419-420)	
Litteratur (420)	
Tidligere lovbestemmelser (420)	
Kommentarer, § 67 (420-421), § 68 (421)	
Retspraksis (421-425)	

<i>Kapitel XVI. Om boligretter</i>	426-455
Lovteksten (§§ 69-71 (426-429))	
Boligministeriets cirkulære (429-430)	
Lovtekstens indhold (430-431)	
Juridisk nøgle (431)	
Stikords-oversigt (431-442)	
Litteratur (442)	
Tidligere lovbestemmelser (442)	
Kommentarer, § 69 (442), § 70 (443-444), § 71 (444-445)	
Noter (446)	
Retspraksis (446-456)	
<i>Kapitel XVII. Om mellemænd ved udlejning</i>	457-475
Lovteksten (§ 72) (457-458)	
Boligministeriets cirkulære (459)	
Lovtekstens indhold (459-460)	
Juridisk nøgle (460)	
Litteratur (460)	
Tidligere lovbestemmelser (460)	
Oversigt (460-461)	
Kommentarer, § 72 (461-464)	
Noter (464-472)	
Retspraksis (471-475)	
<i>Kapitel XVIII. Om lovens ikrafttræden m. v.</i>	477
Lovteksten (§§ 73-75) (477)	
Boligministeriets cirkulære (477)	
Noter (477)	
<i>Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene af 4. juli 1969</i>	478-480
Lovteksten (478)	
Boligministeriets cirkulære (478)	
Litteratur (479)	
Oversigt (479-480)	
Retspraksis (480-481)	
Noter (481)	
<i>Lov om lejevurdering nr. 192 af 3. juni 1966</i>	482-495
Lovteksten (§§ 1-13) (482-488)	
Boligministeriets cirkulære (488)	
Note (488)	
Retspraksis (488-495)	
Retsafgift (495)	
<i>Lov om ejerlejligheder nr. 199 af 8. juni 1966</i>	496-515
Lovteksten (§§ 1-12) (496-498)	
Boligministeriets cirkulære (498-510)	
1. Hvilke ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder (498-501)	

2.-4. Betingelserne for opdelingen (501-502)	
5. Andel i fællesskabet - fordelingstal (502-503)	
6. Ejerforeningen - vedtægter (503-505)	
7. Den enkeltes disposition (505-506)	
8. Vurdering og beskatning (506)	
9. Lejernes stilling (506-507)	
10.-12. Fremgangsmåden ved oprettelse af ejerlejligheder (507-510)	
Andre bestemmelser (510-514)	
Lov nr. 288 af 18. juni 1969 om ændring i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (510)	
Boligministeriets bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966 om normalvedtægt for ejerlejligheder (511)	
Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 252 af 22. juni 1966, nr. 9 af 17. januar 1967 og nr. 373 af 21. juli 1969 om ændring i anordning om tinglysning (511-513)	
Betænkning nr. 395 af 1965 angående ejerlejligheder (513-514)	
Litteratur (514)	
Retspraksis (514-515)	
<i>Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene nr. 246 af 9. juni 1970</i>	516-520
<i>Lov om ændring om boligsikring nr. 276 af 9. juni 1970</i> .	521-524
<i>Epilog</i>	524
<i>Rettelser og tilføjelser</i>	525-526
<i>Paragrafnøgle til den midlertidige lejelov</i>	527
<i>Domsregister</i>	528-548
<i>Stikordsregister</i>	549-558