

BETÆNKNING I

vedrørende

foranstaltninger til hindring af udnyttelse
af bolig mangelen

Afgivet af det ved
justitsministeriets skrivelse af 18. november 1965
nedsatte udvalg



Betænkning nr. 409

1966

STATENS TRYKNINGSKONTOR
Ju 00-72

I N D H O L D .

	Side
Udvalgets nedsættelse og virksomhed	5
Indledning	7
Spørgsmålet om effektivisering af politiets indsats imod udnyttelse af bolig mangelen	9
Udvalgets forslag til ændringer i lejeloven	10
Andre lovgivningsspørgsmål, som har været genstand for udvalgets overvejelse	12
Udkast I til lov om ændringer i lov om leje	18
Bemærkninger til lovudkastet	23
Udkast II A til lov om værn mod udnyttelse af bolig- knapheden	37
Udkast II B til lov om ændringer i lov om leje	41

Ved skrivelse af 18. november 1965 nedsatte justitsministeriet et udvalg med den opgave at undersøge, hvilke særlige foranstaltninger der vil kunne træffes for at hindre udnyttelse af den herskende boligmangel. Det blev særligt pålagt udvalget med henblik herpå

at gennemgå det materiale, der er tilvejebragt vedrørende de af politiet og boligmyndighederne i den senere tid behandlede sager om strafbar udnyttelse af boligmangelen,

at undersøge, om politiets og boligmyndighedernes behandling af sager vedrørende strafbar udnyttelse af boligmangelen kan effektiviseres, og om der kan opnås en bedre koordinering af samarbejdet mellem politiet og andre myndigheder, særlig boligudvalg, huslejenævn og skattemyndigheder samt

at overveje og eventuelt stille forslag om yderligere eller skærpede bestemmelser, herunder særlig straffebestemmelser, for forhold, der har forbindelse med udnyttelse af boligmangelen.

Til medlemmer af udvalget beskikkedes

kontorchef i justitsministeriet Frank Poulsen, formand,
politiinspektør i Københavns politi A. Kyhl Christensen,
statsadvokat i København Hervert Grell,
kontorchef i boligministeriet Axel G. Poulsen og
kontorchef i Københavns magistrat P. A. Tvede.

Som sekretær for udvalget fungerer fuldmægtig i justitsministeriet Ib Dalgas Rasmussen.

Udvalget har hidtil afholdt 10 møder og har herunder haft forhandlinger med politidirektøren i København og med repræsentanter for Danmarks Lejerforbund, De samvirkende Lejerforeninger og De danske Grundejeres Landsorganisation. Udvalget har endvidere indhentet en række oplysninger fra huslejenævn og boliganvisningsudvalg i storkøbenhavnske kommuner, fra Københavns magistrat og fra kommunalbestyrelser samt politiet i hovedstadsområdet.

Udvalget har i december 1965 afgivet indstilling til justitsministeriet om effektivisering af Københavns politis behandling af sager, der vedrører strafbar spekulation og udnyttelse på boligom-

rådet, ved oprettelse af et ekstraordinært undersøgelseskammer, jfr. herom nedenfor side 10.

Nærværende redegørelse vedrører hovedsagelig spørgsmålet, om der ved ændringer af lejeloven, herunder særlig af lovens straffebestemmelser, vil kunne tilvejebringes mere effektive foranstaltninger til hindring af udnyttelse af boligmangelen. Udvalget har ment at burde fremkomme med sin indstilling herom allerede på nuværende tidspunkt med henblik på, at de lovændringer, der foreslås, kan indgå i overvejelserne vedrørende andre ændringer af lejeloven som følge af det i januar 1966 indgåede politiske boligforlig. Udvalgets lovudkast er udarbejdet på grundlag af dengældende lejelovs bestemmelser. Såfremt det skal søges gennemført, må det med de heraf fornødne ændringer sammenarbejdes med det forslag til ændring af lejeloven, som boligforliget vil medføre.

Udvalget vil senere tage stilling til spørgsmålet om mulighederne og behovet for en effektivisering af boligmyndighedernes behandling af sager om strafbar udnyttelse af boligmangelen og til spørgsmålet, om der er behov for en bedre koordinering af samarbejdet mellem politiet og andre myndigheder, særlig boligudvalg, huslejenævn og skattemyndigheder. Let er muligt, at udvalget under sit fortsatte arbejde finder behov for at stille forslag om yderligere ændringer i lejeloven.

København i februar 1966.

A. Kyhl Christensen	Hervert Grell	
Axel G. Poulsen	Frank Poulsen	P. A. Tvede
	formand	

/Dalgas Rasmussen

Indledning.

Huslejerestriktionerne under og efter den anden verdenskrig kan føres tilbage til midlertidig lov nr. 377 af 30. oktober 1939, der indførte regler om opsigelsesforbud og huslejestop. Restriktionslovgivningen på huslejeområdet har undergået mange ændringer siden 1939, men navnlig i hovedstadsområdet og i de større provinsbyer er lejeforhold stadig behersket af restriktioner. Disse restriktioner består navnlig i 1) generelt opsigelsesforbud for beboelseslejligheder, 2) huslejestop, 3) regler om pligt til at udleje ledige beboelseslejligheder og om boliganvisningsudvalgenes godkendelse af lejere samt 4) forbud mod nedlæggelse og sammenlægning af beboelseslejligheder.

Der har siden den anden verdenskrig eksisteret boligknaphed i hovedstadsområdet og i de større provinsbyer. Det heraf opståede misforhold mellem udbud og efterspørgsel af boliger er blevet forstærket af restriktionerne, navnlig huslejestoppet, som har hindret, at lejefastsættelsen i den ældre boligmasse har kunnet tilpasse sig den almindelige prisudvikling, herunder udviklingen i nybyggeriets priser. Følgen heraf har været, at der er opstået en spænding mellem lejens størrelse i nybyggeri og i det ældre byggeri.

Hvor priserne, som det er tilfældet på det regulerede boligmarked, ved restriktioner er holdt nede på et lavere niveau, end en normal prisdannelse ville bevirke, er der grobund for kriminalitet og andet misbrug. Der synes i de seneste år at være sket en vækst i kriminaliteten på hvis leje området. Om årsagen hertil er det vanskeligt at have nogen sikker mening, men den kan muligvis blandt andet søges i, at spændingen mellem lejeniveauet i det ældre byggeri og i nybyggeriet er blevet stadig større som følge af det stigende pris- og renteniveau, samtidig med at de stigende indkomster har sat en større del af befolkningen i stand til i strid med lejeloven at yde særlige vederlag eller overpriser for at opnå en lejlighed i den forholdsvis billige boligmasse. Hertil kommer, at der i de senere år er foretaget en del spekulationsprægede handler med og moderniseringer af udlejningsejendomme. Disse transaktioner, der jævnligt foretages af personer, der ikke selv er i besiddelse af fornøden egenkapital, synes undertiden at have haft til formål i strid med lejeloven at udnytte boligsituationen. De har endvidere som

følge af de pågældende spekulanters manglende evne eller vilje til at drive ejendommene på forsvarlig måde medført betydelige ulemper for lejerne, navnlig i form af forsømmelse med vedligeholdelse.

En gennemgang af de af politiet behandlede sager viser, at udnyttelsen af boligmangelen overvejende er koncentreret i Storkøbenhavn i de dele af byområdet, hvor der er en betydelig boligmasse fra før den anden verdenskrig, først og fremmest Københavns og Frederiksberg kommuner. De overtrædelser af lejeloven, der hyppigst kommer til politiets kundskab, er modtagelse af dusør, ulovlige lejeforhøjelser og udlejning i strid med boliganvisningsreglerne. Det samlede antal sager om lejelovsovertrædelser, som Københavns politi har optaget til undersøgelse i årene 1964 og 1965, andrager 446, heraf 151 i sidste halvår af 1965. I samme periode har Københavns opdagelsespoliti foretaget undersøgelse i anledning af 175 anmeldelser med tilknytning til boligområdet, hvori der var spørgsmål om overtrædelse af borgerlig straffelov, hyppigst i forbindelse med lejelovsovertrædelser. En stor del af de sidstnævnte sager har vedrørt underslæb eller bedrageri, undertiden tillige dokumentfalsk i forbindelse med lejeforhøjelser eller moderniseringer i den ældre boligmasse.

Det er ikke muligt at have nogen sikker mening om, i hvilket omfang der sker overtrædelser af lejeloven og anden ulovlig udnyttelse af boligmangelen, der ikke kommer til politiets kendskab. Erfaringerne fra Københavns politi, hvor man i en række tilfælde i forbindelse med en politiundersøgelse for en boligovertrædelse vedrørende et enkelt lejemål i et boligkompleks har opdaget overtrædelser vedrørende andre lejligheder i samme kompleks, kan tyde på, at den skjulte kriminalitet på dette område er af betydeligt omfang. I samme retning peger de af udvalget fra boligmyndighederne modtagne oplysninger, der viser, at boligmyndighederne er tilbageholdende med indgivelse af politianmeldelse om strafbare overtrædelser af lejeloven, når det pågældende forhold berigtiges. Det kan ikke afvises, at politiet, såfremt det af boligmyndighederne blev gjort bekendt med flere af disse sager, undertiden ville være i stand til at afsløre udlejere, der på grov måde - og navnlig gang på gang - udnytter boligknapheden til at skaffe sig ulovlige fordele. Det må endelig antages, at lejere, der har været udsat for strafbar udnyttelse, ofte undlader at foretage anmeldelse herom.

Udvalget finder grund til at understrege, at politiet på dette

område kun i begrænset omfang har mulighed for på eget initiativ at opdage strafbare forhold og indlede undersøgelse heraf, og at det derfor er af afgørende betydning for politiets muligheder for at træde i funktion, at anmeldelse indgives af den forurettede eller af andre, herunder navnlig boligmyndigheder, som får kendskab til forholdet.

Spørgsmålet om effektivisering af politiets indsats imod udnyttelse af boligmangelen.

Da den overvejende del af udnyttelsen af boligmangelen som nævnt finder sted i København, har spørgsmålet om effektivisering af politiets indsats på dette område navnlig betydning med hensyn til Københavns politi.

Efterforskning i sager om overtrædelse af lejeloven foretages i København i 4. politiinspektorat, hvis sagsområde herudover er nærings-, eftersøgnings- og familieretlige sager m.v. Behandlingen af sager om overtrædelse af lejeloven beslaglagde indtil sommeren 1965 3-4 polititjenestemænds arbejde. Som følge af at sagernes antal er øget, er antallet af polititjenestemænd, der beskæftiges med lejesager, senere udvidet til 9-lo. Sager, der er forberedt i 4. politiinspektorat, og hvori der skal rejses tiltale, er hidtil blevet oversendt til 7. politiinspektorat (kontoret for politisager), der har udfærdiget anklageskrift og givet møde i retten. Fra 1. januar 1966 er denne ordning ændret, således at den politifuldmægtig, der behandler lejesager i 4. politiinspektorat, tillige udfærdiger anklageskrift og giver møde i retten som anklager i disse sager.

I sager inden for boligområdet, som vedrører overtrædelse af straffeloven, eventuelt i forbindelse med overtrædelse af lejeloven, påbegyndes efterforskningen i overensstemmelse med den traditionelle organisatoriske fordeling af straffesager inden for Københavns politi i 2. politiinspektorat (opdagelsespolitiet), som regel be- drageriafdelingen. Hvis yderligere undersøgelse er påkrævet, overgår sagerne til fortsat behandling i et af de 10 ordinære undersøgelses- kamre, hvori 5. politiinspektorat er opdelt. Undertiden er sager, i hvilke det på forhånd er klart, at omfattende og komplicerede undersøgelser er nødvendige, straks blevet afgivet fra opdagelses- politiet til et undersøgelseskammer. Denne fremgangsmåde må anses for hensigtsmæssig.

Udvalget har ikke på indeværende tidspunkt fundet grundlag for at stille forslag om organisatoriske ændringer med hensyn til Københavns politis behandling af sager om overtrædelse af lejeloven og andre straffesager med tilknytning til boligområdet. Udvalget vil på et senere tidspunkt tage stilling til spørgsmålet, om der er behov for et bedre koordineret samarbejde mellem politiet og boligmyndighederne.

Udvalget har derimod fundet, at de oplysninger, der er fremkommet, navnlig i forbindelse med en række af de i de seneste år behandlede større underslæbs- og bedragerisager, gør det ønskeligt, at der foretages en yderligere samlet bearbejdelse af de afsluttede, verserende og eventuelle nye sager af mere omfattende art vedrørende strafbar spekulation og udnyttelse, særlig på boligområdet. Denne bearbejdelse og de yderligere undersøgelser, den måtte bevirke, skal blandt andet have til formål at klarlægge, om og eventuelt i hvilket omfang der bag de umiddelbare gerningsmænd står personer eller kapitalinteresser, der må antages direkte eller indirekte at være impliceret i den strafbare virksomhed, og - såfremt undersøgelserne giver anledning dertil - at tilvejebringe grundlag for at skride ind herimod. Der vil eventuelt herved kunne fremskaffes materiale, der kan danne grundlag for overvejelser om lovændringer, herunder særligt ændringer af straffeloven, der måtte være nødvendige for at bekæmpe den pågældende spekulation og udnyttelse.

Udvalget indstillede derfor i december 1965 efter drøftelse med politidirektøren, der tilsluttede sig udvalgets synspunkter, at der under Københavns politis 5. politiinspektorat oprettes et ekstraordinært undersøgelseskammer til varetagelse af den nævnte opgave. Den 21. december 1965 tiltrådte justitsministeriet indstillingen, og det ekstraordinære undersøgelseskammer har påbegyndt sin virksomhed den 15. januar 1966.

Udvalgets forslag til ændringer i lejeloven.

Udvalget har fundet, at bekæmpelsen af boligkriminaliteten vil kunne effektiviseres ved gennemførelse af forskellige ændringer i lejeloven, særlig i dennes straffebestemmelser, og har udarbejdet lovudkast hertil. I forbindelse hermed har udvalget anset det for hensigtsmæssigt helt at omskrive de gældende bestemmelser om straf i lejeloven, således at de også i formel henseende får en mere tilfredsstillende affattelse og afgrænsning end hidtil.

I udkast I, nedenfor side 18 ff er ændringsforslagene søgt indpasset i **lejeloven** i overensstemmelse med den nu i loven anvendte systematik.

Da forslagene til ændrede bestemmelser om straf m.v. for overtrædelse af lejeloven som nævnt tager sigte på en mere effektiv indsats mod udnyttelse af boligknapheden, kunne det overvejes at udskille bestemmelserne af lejeloven og ssunle dem i en særlig lov, hvorved de over for offentligheden i stærkere grad ville komme til at fremtræde som foranstaltninger imod. udnyttelse af den foreliggende ekstraordinære situation med boligknapthed. For at vise, hvorledes en sådan lovgivning ville kunne udformes, har udvalget udarbejdet de som udkast II betegnede forslag A og B, nedenfor side 37 ff, henholdsvis til lov om værn mod udnyttelse af boligknapheden og til lov om ændringer i lov om leje. I forslaget til lov om værn mod udnyttelse af boligknapheden er overtrædelse af bestemmelserne om opkrævning af højere leje end tilladt m.m. betegnet som lejeåger, og modtagelse af dusør m.m. som boligåger. Bortset herfra svarer indholdet af udkast II A og B ganske til indholdet af udkast I.

Idet der i øvrigt vedrørende de stillede forslag og begrundelsen for dem henvises til udkast I med bemærkninger, skal her blot følgende hovedtræk fremdrages:

1. Der foreslås tilvejebragt hjemmel til at idømme hæftestraf for overtrædelse af de bestemmelser i lejeloven, hvis overholdelse er af størst betydning for lejernes beskyttelse mod udnyttelse. Hæftestraf vil herefter kunne idømmes, når der er af krævet en lejer højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, når udlejereren i strid med lovens regler har afsluttet lejemål på mere byrdefulde vilkår end de hidtil gældende, når der er foretaget moderniseringer i strid med reglerne herom, ved overtrædelse af dusørreglen og ved overtrædelse af bestemmelserne om virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus eller husrum.

2. Der stilles forslag om afskaffelse af hjemmelen til at straffe den lejer, der tilskynder udlejereren til visse overtrædelser af lejeloven, navnlig modtagelse af dusør og ulovlig lejeforhøjelse. Ophævelse af lejerens strafansvar kan bevirke, at flere sådanne overtrædelser kommer til myndighedernes kundskab.

3. Der foreslås tilvejebragt hjemmel til at frakende en udlejer, der dømmes for overtrædelse af lejelovens dusørregel eller dens regler om boliganvisning, retten til over for boliganvisningsudvalget

at stille forslag om, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Sker sådan frakendelse, skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af boliganvisningsudvalget.

4. Der foreslås gennemført en øget beskyttelse af lejerens krav på tilbagebetaling af for høj leje m.v. i tilfælde, hvor ejendommen har skiftet ejer, og lejerens krav haves mod den tidligere udlejer. Forslaget tillægger lejeren en ret til modregning med fremtidig leje vedrørende samme lejlighed også i forhold til en senere erhverver af ejendommen.

5. Der foreslås indført nye regler til beskyttelse af lejerens krav på at få foretaget vedligeholdelse for de beløb, der skal henstå på ejendommens vedligeholdelseskonti. Dette sker ved en bestemmelse om, at saldoen på kontoen for indvendig vedligeholdelse skal fremgå af lejeaftalen, således at lejeren, hvis udlejer ikke har angivet saldoen heri, kan kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår tilstrækkeligt til hvidtning, maling og fornyelse af tapet, medmindre udlejer inden 14 dage, efter at lejeren har fremsat krav herom, skriftligt over for lejeren oplyser kontoens saldo. Denne regel foreslås suppleret med en regel for konti for både indvendig og udvendig vedligeholdelse, hvorefter lejeren, hvis en udlejer undlader at efterkomme huslejenævnets anmodning om inden en af nævnet fastsat frist at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende de omhandlede konti, kan kræve lagt til grund, at der på disse henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

Andre lovgivningsspørgsmål, som har været genstand for udvalgets overvejelse.

1. En af lejerorganisationerne har over for udvalget stillet forslag om, at reglerne i lejelovens § 100 om mellemmand ved indgåelse af lejemaal ændres. Man har herved gjort gældende, at der intet behov er for mellemmand i kommuner, hvor der findes boliganvisningsudvalg, og at anvendelse af mellemmand medfører urimelige omkostninger for lejerne.

Københavns magistrat har over for udvalget oplyst, at magistraten indtil 1963 meddelte afslag på ansøgninger om autorisationer i henhold til § 100, stk. 1, nr. 3, da det var - og fremdeles er - magistratens opfattelse, at der ikke er behov for autoriserede mellemmand under den forhåndenværende boligsituation, og at udfærdigelse af flere autorisationer, end der er behov for, uvægerligt vil

føre til misbrug. På foranledning af boligministeriet har magistraten imidlertid siden 1963 meddelt autorisationer til de ansøgere, der var kvalificerede, idet lejeloven formentlig ikke hjemler magistraten adgang til at nægte at meddele autorisationer som mellemmand med den begrundelse, at der ikke er behov for sådanne. Magistraten anser det for ønskeligt, at § 100 ændres, således at det overlades til magistraten at skønne over, om der er behov for at meddele autorisationer.

Regler om mellemmand ved udleje af hus og husrum blev indført allerede ved lov nr. 83 af 1. april 1925 om boligforholdene, men påny ophævet ved lov nr. 133 af 28. april 1931. De nuværende regler hidrører fra lov om leje nr. 54 af 23. marts 1937 (§ 75). Reglerne blev indsat under lovforslagets behandling på rigsdagen og begrundedes med, at man ville "skabe en af det udtredte uheldige Dusørsystem nødvendiggjort kontrol med **erhvervsmæssig** Virksomhed ved Udlejning af Lejligheder og Lokaler, der falder ind under Lovens Bestemmelser." ^{x)} Reglerne er senere ændret flere gange.

Ifølge de gældende regler i § 100 må erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus eller husrum foruden af advokater og **ejendomsmæglere** kun udøves af personer eller institutioner m.v., der på åremål autoriseres hertil.

Tilsyn med de autoriserede mellemmand føres af politimesteren (i København magistraten). Der er af tilsynsmyndighederne udarbejdet et fælles regulativ for de autoriserede mellemmand i Storkøbenhavn. Ifølge dette (jfr. også lejelovens § 100, stk. 3) er de pågældende pligtige - udover de i bogføringsloven krævede forretningsbøger - at føre en autoriseret protokol, hvori indføres samtlige ekspeditioner med særlige kolonner for de lejesøgendes navne og adresser, dato for indskrivningen, dato for lejemålets indgåelse, lejlighedens beliggenhed og størrelse,, den årlige leje og den erlagte taksts beløb. Ved lejemålets indgåelse skal den lejesøgende underskrive protokollen til bekræftelse af rigtigheden af det i protokollen **anførte**. Endvidere skal protokollen indeholde en fortegnelse over de ledige lejligheder og forretningslokaler, som kan anvises, med angivelse af størrelse, lejesum samt de særlige betin-

x) Rigsdagstidende 1936/37, tillæg B, sp. 657 f og 666 f.

gelses, der måtte knytte sig til lejemålet. Politiet har til enhver tid adgang til de autoriserede mellemmænds forretningslokaler og forretningsbøger. De må ikke oppebære større vederlag for deres virksomhed end det vederlag, der af handelsministeriet til enhver tid er godkendt for tilsvarende virksomhed udøvet af ejendomsmæglere, jfr. for tiden bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962.

Det er over for udvalget oplyst, at der indtil udgangen af 1965 af Københavns magistrat var autoriseret ialt 24 mellemmænd. I de øvrige storkøbenhavnske politikredse varierede antallet fra 0 til 7.

I København er der i årene 1964 og 1965 kun i to tilfælde idømt straffe for overtrædelse af lejelovens § 100. Af de fra de øvrige storkøbenhavnske politikredse foreliggende oplysninger fremgår, at overtrædelser af bestemmelsen kun er konstateret i ganske enkelte tilfælde. Der foreligger heller ikke på anden måde for udvalget oplysninger, der giver grundlag for at fastslå, at der af de personer og institutioner m.v., der er berettigede til at drive virksomhed som mellemmænd, foretages ulovlig udnyttelse af boligmangelen af betydning.

Selv om der i de områder af landet, hvor der hersker bolig-mangel, og hvor der er nedsat boliganvisningsudvalg - navnlig i hovedstadsområdet - ikke er samme behov for udlejere af beboelses-ejendomme til at kunne søge hjælp hos mellemmænd som på et frit boligmarked, hvor der er en boligreserve i form af ledige lejligheder, finder udvalget ikke tilstrækkeligt grundlag for i disse områder at foreslå et fuldstændigt forbud mod virksomhed som mellemmænd ved udleje af hus eller husrum. Denne virksomhed har også i kommuner med boliganvisningsudvalg væsentlig betydning ved udlejning af erhvervslokaler, sommerhuse og enkeltværelser. Endvidere kan der også i disse kommuner være behov for at benytte mellemmænd (udlejningsbureauer) ved formidling af lejemål om beboelseslejligheder, f.eks. når en lejesøgende ønsker en lejlighed af en bestemt art, størrelse eller beliggenhed.

Udvalget finder heller ikke grundlag for at foreslå en begrænsning af adgangen til at drive virksomhed som mellemmænd til advokater og ejendomsmæglere. Udvalget lægger herved vægt på, at de foreliggende erfaringer om autoriserede mellemmænd ikke taler imod en opretholdelse af den nuværende ordning, og at det efter en normalisering af boligmarkedet vil kunne være af værdi, at der består nogle etablerede og erfarne boligudlejningskontorer.

2. Efter den retspraksis, der i de seneste år har udviklet sig på grundlag af de i UfR 1963 sides 544 og 1964 side 615 refererede højesteretsdomme, anses overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og andele i andelsboligforeninger for strafbar overtrædelse af lejelovens dusørregel (gældende lejelovs § 121, jfr. § 119), hvis der er opnået en pris, der overstiger, hvad ejendommens værdi med rimelighed kan betinge. Gennemførelse af udvalgets udkast til ny dusørregel (udkast I § 119) bevirker ikke nogen ændring af denne praksis.

Et lovudkast, der indeholder særlige regler om prisfastsættelsen på dette område, er udarbejdet af boligministeriets udvalg angående ejerlejligheder m.v., jfr. betænkning nr. 395/1965, side 102. Det fremgår af den nævnte betænkning (side 98 ff), at ejerlejlighedsudvalget har overvejet, om overdragelse af aktie- og andelslejligheder bør behandles på lignende måde som overdragelse af parcelhuse (og ejerlejligheder, når loven om disse er trådt i kraft) med fri prisdannelse til følge, eller om overdragelse af sådanne lejligheder bør ligestilles med udlejning i det af restriktioner omfattede boligmarked, hvoraf følger, at de almindelige dusørregler kommer til anvendelse ved salg til overpris. Udvalget kom imidlertid til det resultat, at det vil være rettest, at der i en særlig lov gives udtrykkelige regler om, hvordan en rimelig pris skal beregnes ved disse overdragelser.

Det vil heller ikke efter nærværende udvalgs opfattelse være hensigtsmæssigt at indføje bestemmelser om overdragelse af aktie- og andelslejligheder i lejeloven. Skal ejerlejlighedsudvalgets forslag gennemføres, bør det derfor ske ved en særlig lov eller, såfremt det af nærværende udvalg udarbejdede udkast til særlig lov om værn mod udnyttelse af boligknapheden (udkast II A, nedenfor side 37) skal søges gennemført, ved indarbejdelse af ejerlejlighedsudvalgets udkast heri.

3. Københavns magistrat har over for udvalget foreslået, at der skabes hjemmel for vedkommende kommunalbestyrelse til at pålægge tvangsbøder med henblik på genoprettelse af lovlig tilstand i tilfælde, hvor beboelseslejligheder er blevet nedlagt i strid med lejelovens § 149. Som begrundelse for forslaget er anført, at det i nogle tilfælde har været vanskeligt at få gennemtvunget en retablering af den lovlige tilstand, hvis straffesag mod den ansvarlige ikke har kunnet rejses, f.eks. på grund af flytning til udlandet.

Sn kommunes krav om reetablering af lovlig tilstand vil i almindelighed kunne gennemføres i forbindelse med en straffesag, om nødvendigt ved idømmelse af en daglig bøde i medfør af retsplejelovens § 997, stk. 3. De formentlig ganske få tilfælde, hvor gennemførelse af en sådan straffesag er forbundet med særlige vanskeligheder, kan efter udvalgets opfattelse ikke begrunde indførelse af en hjemmel til administrativt at ikende tvangsbøder.

Udvalget har overvejet, om der kunne være anledning til at give kommunalbestyrelsen adgang til for den ansvarliges regning umiddelbart at lade en bygning tilbageføre til den oprindelige tilstand, såfremt en bygningsændring er gennemført eller påbegyndt i strid med lejelovens § 151, og den ansvarlige har undladt inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist at reetablere lovlig tilstand. Udvalget har dog ikke fundet grundlag for at stille forslag om en så vidtgående regel, for hvilken der kun kan antages at ville være praktisk brug i meget få tilfælde.

4. Lejerorganisationerne har over for udvalget rejst spørgsmål om gennemførelse af en begrænsning af adgangen til gældsstiftelse mod pant i udlejningsejendomme med det formål at hindre, at disse bliver genstand for misbrug. Lejerorganisationerne har gjort gældende, at udlejningsejendomme af spekulanter belånes langt ud over deres værdi, at sådanne ejendomme er genstand for hyppige ejerskifter, og at lejernes stilling herved forringes, da sådanne ejere kun har interesse i ejendommene som spekulationsobjekter.

Bestemmelser om begrænsning af adgangen til tinglysning af gæld på fast ejendom var gældende her i landet i forbindelse med de ekstraordinære forhold under og efter den anden verdenskrig. Den første lov herom var lov nr. 404 af 2. august 1940 om midlertidig begrænsning af adgangen til at tinglyse gæld på fast ejendom. Bestemmelserne var med senere ændringer gældende til den 30. juni 1949. Begrundelsen for gælds begrænsningsloven ^{x)} var den udvikling henimod pengeløshed, som da var begyndt, og som fandtes at kunne "rumme en fare for en stigning i prisen paa faste Ejendomme, som er af rent pengemæssig karakter, ikke modsvares af en varig stigning i Ejendommenes virkelige afkastningsevne og er uden forbindelse med størrelsen af de i de paagældende Ejendomme investerede Kapitaler."

x) jfr. herved Rigsdagstidende 1939/40, tillæg A, sp. 5043 ff.

Som anført side 7 foretages der utvivlsomt i et vist omfang uheldige, **spekulationsprægede** handler med udlejningsejendomme, hvor køberne ikke er i besiddelse af fornøden egenkapital, og hvor der som led i spekuleringen blandt andet sker en meget høj belåning af ejendommene.

Det er muligt, at man ved bestemmelser om begrænsning af adgangen til at belåne udlejningsejendomme ville kunne hæmme de misbrug, der sker i forbindelse hermed; men det er dog tvivlsomt, i hvilket omfang en sådan begrænsning - med hvilken kontrollen formentlig måtte etableres ved hjælp af tinglysningssystemet - ville være virksom over for de dispositioner, der foretages af den kreds af personer, der driver den her omhandlede spekulation. På den anden side må en gælds begrænsningslovgivning antages at ville få voldsomme virkninger for hele ejendoms- og kapitalmarkedet, som måtte afvejes mod de - usikre - fordele, ordningen kunne frembyde for bekæmpelsen af de stedfindende misbrug.

Udvalget finder ikke, at de foreliggende oplysninger om misbrug ved pantsætning af udlejningsejendomme, foretaget af en begrænset personkreds, kan begrunde en restriktionslovgivning som den, der her ville være tale om.

U d k a s t I
t i l
l o v o m æ n d r i n g e r i l o v o m l e j e .

§ 1.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 126 af 5. april 1965 som ændret ved lov nr. 213 af 4. juni 1965 § 117, foretages følgende ændringer:

1. I § 38, stk. 1 indsættes som sidste pkt.: "Rabatydelse og lignende, som opnås i forbindelse med indkøb af brændsel m.v., skal godskrives varmeregnskabet."¹¹

2. I § 99 indsættes som 2. pkt.: "Anvendes en blanket, som ikke er autoriseret, er bestemmelser heri, der pålægger lejeren mere vidtgående pligter eller tillægger ham mindre vidtgående rettigheder end angivet i denne lov, uden gyldighed."

3. § 100, stk. 4, affattes således: "Såfremt en af de under 3) nævnte personer, institutioner m.v. gør sig skyldig i forhold, som giver grund til at antage, at virksomheden fremtidig ikke vil blive drevet på forsvarlig måde, kan retten til at udøve virksomheden under en politisag frakendes for en del af autorisationsperioden eller for den resterende del af denne."

4. § 100, stk. 6, affattes således: "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."

5o I § 103, stk. 51 indsættes som 3. pkt.: "Undlader parterne at opfylde deres puster efter denne bestemmelse, kan huslejenævnet som tvangsmiddel pålægge dem daglige bøder."

60 I § 107 ændres stk. 4 til stk. 5, og som nyt stk. 4 indføjes: "Påhviler pligten til at vedligeholde lejligheden udlejereren, jfr. § 23 og § 67, skal størrelsen af det beløb, der ved nyt lejemåls indgåelse henstår på vedligeholdelseskontoen, jfr. § 67, stk. 2, fremgå af lejeaftalen. Indeholder aftalen ikke sådan oplysning, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår tilstrækkeligt til hvidtning, maling og fornyelse af tapet, medmindre udlejereren inden 14 dage, efter at huslejenævnet eller lejeren har fremsat krav herom, skriftligt oplyser størrelsen af det beløb, der henstår på kontoen."

7o I § 110, stk. 4, 3. pkt.» indføjes efter "Indberetningen skal":
"foruden den tidligere og den nye lejekontrakt".

8. I § 113, stk. 5, 5. Pkt., udgår "efter lejerens begæring".

9. I § 116, stk. 1. indføjes som 4. pkt.: "Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende de i § 67 og § 115 nævnte vedligeholdelseskonti, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontiene henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser."

¹⁰. §§ 118 - 121 affattes således:

"§ 118. Med bøde eller hæfte straffes den, som afkræver en lejer højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt efter § 108, §§ 112, stk. 1, jfr. 103, stk. 1 og 2, § 113, § 114 eller § 116, stk. 2.

Stk. 2o På samme måde straffes

- 1) den udlejer, som uden at iagttage bestemmelserne i §§ 109-11, jfr. § 103, stk. 1 og 2, afslutter lejemål på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de hidtil gældende,
- 2) den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i § 112, stk. 2, jfr. stk.3 og 4, eller financierer sådanne moderniseringer.

Stk. 3o Med bøde straffes den, som

- 1) undlader at foretage indberetning til huslejenævnet om leje-fastsættelse som foreskrevet i § 108 a, 1. og 2. punktum, og § 111, 2. og 3. punktum,
- 2) ændrer lejerens varmebidrag uden at indhente huslejenævnets samtykke i tilfælde, hvor sådant samtykke er fornødent efter § 117, stk. 1 og 2.

Stk. 4. Er en af de i stk. 1 - 3 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 119. Med bøde eller hæfte straffes den, som ved indgåelse eller formidling af lejemål eller af aftale om bytning af beboelseslejligheder stiller vilkår om eller modtager dusør eller betinger sig, at lejeren indgår anden retshandel, der ikke er et led i lejemålet, f.eks. køb eller leje af inventar eller udstyr til lejligheden.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som i annoncer eller på lignende måde fremsætter tilbud om

- 1) at foretage eller formidle udleje af hus eller husrum eller bytning af beboelseslejligheder mod dusør eller indgåelse af retshandel som nævnt i stk. 1, eller

2) at yde dusør for indgåelse af lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning, heller ikke hvor forretningen op- hører, eller vederlag til de i § 100, stk. 1, omhandlede personer.

Stk. 4. Er en af de i stk. 1 eller 2 nævnte overtrædelser be- gået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødean- svar pålægges selskabet som sådant.

§ 120. Såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af § 119, stk.1, og det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for yderlige- re overtrædelser af bestemmelsen, kan han ved dommen frakendes ret- ten efter § 134 og § 135, stk. 1, 2. pkt., til over for boligan- visningsudvalget at stille forslag om, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Reglerne i straffelovens § 79, stk. 1, 3. pkt., samt stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Er der sket frakendelse efter stk. 1, skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af boliganvisningsudval- get, jfr. § 135, stk. I, 1. pkt.

§ 121. Har udlejer opkrævet højere leje, depositum, indskud el- ler lignende end tilladt, kan lejereren uanset modstående aftale kræ- ve det for møret betalte tilbage, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

Stk. 2. Lejereren kan benytte sit krav til modregning med frem- tidig leje vedrørende samme lejlighed. Lejerens ret hertil er gyl- dig mod enhver uden tinglysning.

Stk. 3° Lejerens krav på tilbagebetaling forældes på et år. Med hensyn til fristens beregning og forældelsens afbrydelse gælder reglerne i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer.

Stk. 4. Dusør, der er betalt i strid med § 119, kan forlanges tilbagebetalt, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige om- stændigheder ville være ubillig."

11. § 130 affattes således: "Med bøde eller hæfte straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter regler- ne i § 127 og § 128. Bestemmelserne i § 121, stk. 1-3, finder til- svarende anvendelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som

1) i strid med § 127 eller § 128 undlader at indhente husleje- nævnets godkendelse af vilkår for lejemål, eller

2) i strid med bestemmelser i henhold til § 128 opsiger lejemål uden nævnets samtykke.

Stk. 3o Er en af de i stk. 1 eller 2 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant."

12. § 139, stk. 2, ophæves.

13. § 148 affattes således:

"Med bøde straffes den, som

- 1) undlader at foretage anmeldelse af er. ledig eller ubeboet lejlighed, jfr. § 133, stk. 1 - 3,
- 2) i strid med § 135 undlader at udleje til en person, der er anvist af boliganvisningsudvalget,
- 3) efter at en lejer er godkendt i medfør af § 134 eller § 135, udlejer til en anden lejlighedssøgende,
- 4) lejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter boliganvisningsudvalget s anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende,
- 5) afslutter lejemål om lejlighed på 4 værelser eller derover i strid med § 136, stk. 1,
- 6) undlader at foretage fremleje i tilfælde, hvor dette skal ske efter § 135, stk. 3, § 136, stk. 1, § 137, stk. 2, eller en af kommunalbestyrelsen i medfør af § 136, stk. 2, jfr. stk. 3, truffen beslutning.

Stk. 2. Er en af de i stk. 1 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

Stk. 3. Såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af stk. 1, og det udviste forhold begrunder en nærliggende fare for yderligere overtrædelser af bestemmelsen, kan han ved dommen frakendes retten efter § 134 og § 135, stk. 1, 2. pkt., til over for boliganvisningsudvalget at stille forslag om, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Reglerne i straffelovens § 79, stk. 1, 3. pkt., samt stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Er der sket frakendelse efter stk. 3, skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af boliganvisningsudvalget, jfr. § 135, stk. I, 1. pkt.

Stk. 5. Ved dom for de i stk. 1, nr. 3 - 6, nævnte overtrædelser skal det, selv om straf ikke idømmes, bestemmes, at lejeren senest 1 måned, efter at dommen er forkyndt for ham, skal fraflyt-

te det lejede, medmindre boligansvinningsudvalget godkender en anden ordning."

14. § 157 affattes således: "Med bøde straffes den, som

- 1) uden kommunalbestyrelsens samtykke sammenlægger to eller flere beboelseslejligheder, tager en beboelseslejlighed i brug helt eller delvis til andet end beboelse eller benytter mere end een beboelseslejlighed inden for samme kommune til bolig for personer, der hører til samme husstand, jfr. § 149, stk. I,
- 2) påbegynder nogen bygningsforandring, der sigter til sammenlægning af lejligheder eller til omdannelse af en lejlighed til anden brug end beboelse, uden at kommunalbestyrelsens samtykke er indhentet, jfr. § 151,
- 3) undlader at afgive den i § 153, stk. 3, foreskrevne indberetning til kommunalbestyrelsen (magistraten) vedrørende en udlejet og ubeboet lejlighed, eller undlader at udleje lejligheden til kommunen med fremlejeret, jfr. § 153, stk. I, 2.pkt.,
- 4) uden kommunalbestyrelsens samtykke tager en lejlighed, der benyttes som helårsbeboelse, i brug til sommerbeboelse eller lignende formål, jfr. § 154,
- 5) i strid med en af kommunalbestyrelsen i medfør af § 155, stk. 1, truffet beslutning lejer en beboelseslejlighed på 2 værelser eller derover til bolig alene for sig selv,
- 6) medvirker til en udlejning som under nr. 5) anført, uanset at han er vidende om, at lejeren er uberettiget til at benytte den pågældende lejlighed.

Stk. 2. Er en af de i stk. 1 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

Stk. 3. Ved dom for den i stk. 1, nr. 5, omhandlede overtrædelse skal det, selv om straf ikke idømmes, bestemmes, at lejeren senest 1 måned, efter at dommen er forkyndt for ham, skal fraflytte det lejede, medmindre kommunalbestyrelsen (magistraten) godkender en anden ordning."

§ 2.

Loven træder i kraft den

Bemærkninger til lovudkastet.

De foreslåede ændringer i lejeloven har til formål at øge mulighederne for at hindre og bekæmpe udnyttelse af boligmangelen. De vedrører dels straffebestemmelserne, dels en række enkeltregler i loven.

De gældende regler om straf i lejelovens §§ 120, 121, 130, 148 og 157 kriminaliserer generelt overtrædelse af en række af lovens bestemmelser uden nærmere at beskrive det strafbare gerningsindhold. En sådan summarisk angivelse af det strafbares område kan fremkalde tvivlsspørgsmål i enkelttilfælde og dermed skabe en uheldig usikkerhed om borgernes retsstilling. I udkastet foreslås formuleringen af straffebestemmelserne ændret, således at de så nøjagtigt som muligt beskriver de overtrædelser af lejeloven, som der findes at være grund til at kriminalisere.

Der er ikke ved denne omformulering sket nogen væsentlig ændring af det strafbares område. Straffehjemmel er dog udeladt for overtrædelse af bestemmelser i kap. X og XI i lovens permanente afsnit ud fra den betragtning, at bestemmelserne i den del af lejeloven, der ikke er begrundet i de ekstraordinære forhold, alene bør kunne håndhæves med civile retsmidler, ligesom det er tilfældet med almindelige civilretlige bestemmelser.

Ved således at udelade straffehjemmel for overtrædelse af lovens permanente afsnit bringes lejeloven på dette punkt i overensstemmelse med den oprindelige lov om leje n.^o 54 af 23. marts 1937. Beskyttelsen af lejerne vil ikke herved blive forringet, idet der hidtil kun har været straffehjemmel vedrørende få overtrædelser af lovens permanente afsnit, og denne hjemmel praktisk taget ikke har været bragt i anvendelse. I øvrigt har udvalget vedrørende de bestemmelser i lovens permanente afsnit, hvor faren for udnyttelse af lejerne er størst - reglerne om konti for indvendig vedligeholdelse - på anden måde søgt at sikre lejernes rettigheder, jfr. udkastene til § 107, stk. 4, og § 116, stk. 1, 4. pkt.

For så vidt angår den særlige bestemmelse om virksomhed som mellemand i § 100, der ikke er af civilretlig karakter, foreslås straffehjemmelen opretholdt.

Straffebestemmelserne i den nugældende lejelov hjemler alene an-

vendelse af bødestraf. Den foreliggende retspraksis viser, at overtrædelser af lejeloven i almindelighed straffes med bøder af forholdsvis beskeden størrelse.

I forbindelse med den særlige lovgivning om huslejerestriktioner under og efter den første verdenskrig indførtes ved lov nr. 150 af 1. april 1921 straf af simpelt fængsel for grove overtrædelser af lejelovgivningen, særlig i gentagelsestilfælde. Samtidig forhøjedes bødemaksimum indtil det femdobbelte af den ved overtrædelser opnåede eller tilsigtede fordel. Disse strenge **strafferegler** var gældende indtil 1925.

I Norge og Sverige er der efter de for tiden gældende regler hjemmel til idømmelse af frihedsstraf for overtrædelse af huslejelovgivningen.^{x)}

Såvel huslejenævn som **boliganvisningsudvalg** har over for udvalget givet udtryk for det ønskelige i, at straffene for overtrædelse af lejeloven skærpes, herunder at der tilvejebringes hjemmel for idømmelse af **hæftestraf**. Også lejerorganisationerne har fremsat ønske herom.

Selv om der allerede på grundlag af den gældende lovgivning vil kunne ske en skærpelse af praksis ved idømmelse af større bøder, hvilket navnlig kan være begrundet i tilfælde, hvor den tiltalte har beriget sig eller søgt at berige sig ved overtrædelser, forekommer der overtrædelser af så graverende karakter, at de gældende straffebestemmelser må anses for utilstrækkelige. Dette kan være tilfældet ved forsætlig, omfattende eller gentagen udnyttelse af boligmangelen. Her bør frihedsstraf i form af hæfte kunne bringes i anvendelse.

Udvalget foreslår derfor, at der indføres hjemmel til idømmelse af hæftestraf,

- 1) når der er afkrævet en lejer højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt,
- 2) når udlejeren i strid med lovens regler har afsluttet lejemål på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de hidtil gældende,

x) Norge: Midlertidig lov af 20. juni 1964 om regulering av leie for husrom m.v. § 26; Sverige: Lagen den 19. juni 1942 (nr.429) om hyresregleringen m.m. § 23, der holdes i kraft ved Årlige forlængelseslove.

- 3) når der er foretaget moderniseringer i strid med reglerne herom,
- 4) ved overtrædelse af dusørreglen og
- 5) ved overtrædelse af bestemmelserne om virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus eller husrum.

Udvalget forudsætter, at man i tilfælde, hvor hæftestraf idømmes, er opmærksom på muligheden for idømmelse af bøde som tillægsstraf efter straffelovens § 50, stk. 2.

Udvalget har overvejet et af en af lejerorganisationerne over for udvalget stillet forslag om indførelse af bødeminima eller vejledende bødetakster, som de f.eks. findes i skattekontrollovens § 13, stk. 1, hvorefter overtrædelse kan straffes med bøde indtil 5 gange det beløb, der er eller er forsøgt unddraget det offentlige. En tilsvarende vejledende regel havde man som anført i tiden efter den første verdenskrig for overtrædelse af huslejelovgivningen. Udvalget kan tiltræde, at en skærpet bødepraksis må antages at være et egnet middel til at modvirke lejelovsovertrædelser, men må af principielle grunde fraråde, at der i lovgivningen optages bestemmelser om bødetakster, ligesom det bør undgås, at bødeminima - som man tidligere har haft i lejeloven helt til ændringsloven nr. 213 af 4. juni 1965 - genindføres. Spørgsmålet om bødernes fastsættelse i de konkret foreliggende sager bør overlades til domstolene. Der kan vedrørende de principielle betæneligheder, der kan anføres imod bødetakster, herunder bødeminima, henvises til straffelovrådets betænkning om konfiskation (355/1964) side 53 f.

Efter de nugældende bestemmelser i lejelovens §§ 120, 121 og 130 straffes den lejer, der har tilskyndet udlejeren til en overtrædelse, på samme måde som denne.

Bestemmelserne om, at også lejeren straffes, hidrører fra midlertidig lov nr. 216 af 28. maj 1942, hvorefter den forsætligt medvirkende lejer straffes på samme måde som udlejeren. Bestemmelserne ændredes ved lov nr. 262 af 29. maj 1943 til den nuværende formulering. I motiverne (Rigsdagstidende 1942/43, tillæg Å sp. 5059) udtaltes følgende om baggrunden for ændringen:

"I stk. 3 er Strafbarhedsbetingelsen for Lejerens Vedkommende ændret fra forsætlig Medvirken til den mere kvalificerede Form for Medvirken, der kan betegnes som "Tilskyndelse". Denne Ændring, ..., skyldes, at de nugældende Regler, hvorefter som Regel fcaade Udlejeren og Lejeren vil være strafskyldige for samme Forseelse, modvirker

det offentliges Muligheder for at haandhæve Loven, idet Overtrædelser ikke kommer til det offentliges Kundskab."

Den nuværende retstilstand må antages at hvile på den betragtning, at lejelovens sociale beskyttelsesregler er givet ikke blot til fordel for den enkelte lejer, men for samtlige mulige lejere og til sikring imod misbrug af hele den restriktionsordning på huslejeområdet, som forholdene under og efter den anden verdenskrig har gjort påkrævet. En lejlighedssøgende, der tilskynder en udlejer til at modtage f.eks. højere leje end tilladt eller dusør, kan derved på bekostning af andre lejlighedssøgende opnå at få en, ofte billig, lejlighed frem for disse.

Bestemmelserne om lejerens medansvar kan imidlertid have uheldige virkninger. Selv om hjemmelen til at straffe lejeren i §§ 120, 121 og 130 er indskrænket til de tilfælde, hvor der foreligger tilskyndelse, må det antages, at en lejer, der har ydet dusør, for høj leje eller lignende, uden at der foreligger tilskyndelse fra hans side, ofte vil undlade at foretage politianmeldelse dels for at bevare et tåleligt forhold til udlejeren, men også af frygt for at blive indblandet i en straffesag, hvorunder der kan tænkes at blive rejst spørgsmål om, hvorvidt også lejeren har foretaget sig noget strafbart. Hvis bestemmelserne om lejerens strafferetlige medansvar ophæves, skulle risikoen for udlejeren ved at begå de heromhandlede overtrædelser blive øget. Det samme synspunkt lå som anført bag lovændringen af 29. maj 1943. I praksis er reglen om lejerens strafansvar blevet anvendt overmåde sjældent. I København er således i årene 1964 og 1965 ingen lejer blevet straffet.

Da en ophævelse af lejerens strafferetlige medansvar efter det anførte skulle kunne bidrage til at effektivisere bekæmpelsen af boligkriminaliteten, uden at der efter udvalgets opfattelse knytter sig betænkeligheder hertil, har udvalget i udkastene til §§ 118, 119 og 130 udeladt de hidtidige bestemmelser om straf for den lejer, som tilskynder en udlejer til de i bestemmelserne omhandlede overtrædelser. Udvalget har derimod fundet det påkrævet at fastholde strafansvar for den, der fremsætter tilbud om ydelse af dusør i annoncer eller på lignende måde, jfr. bemærkningerne til § 119, nedenfor side 33.

Selv om den lejer, der har tilskyndet til overtrædelser, efter udkastet ikke kan straffes, har han dog ikke ubetinget krav på at få for meget erlagt leje eller dusør tilbage, idet tilbagebetaling

efter udkastet til § 121 (nedenfor side 34 f) ikke skal ske, hvis dette på grund af særlige omstændigheder ville være ubilligt.

Udlejningsejendomme ejes undertiden af aktieselskaber eller andre kollektive enheder. Udvalget foreslår, at der i § 118, stk. 4, § 119, stk. 4, § 130, stk. 3, § 148, stk. 2, og § 157, stk. 2, indføres regler om bødeansvar for kollektive enheder på samme måde, som det er tilfældet på en række andre områder inden for særlovgivningen. Disse regler udelukker ikke, at også den person, der måtte være personligt ansvarlig for en overtrædelse, tiltales og straffes.

Til nr. 1 (§ 38, stk. 1).

Repræsentanter for lejerforeningerne har over for udvalget fremsat ønske om, at der i lejelovens regler om varmeregnskaber indføres en bestemmelse om, at rabatydelser eller lignende, der opnås i forbindelse med indkøb af brændsel m.v., skal godskrives varmeregnskabet. En tilsvarende regel findes i lovens §§ 67 og 115 om vedligeholdelseskonti.

Det er udvalgets opfattelse, at rabatydelser i forbindelse med indkøb af brændsel allerede efter gældende ret skal godskrives varmeregnskabet. For imidlertid at skabe fuld klarhed foreslås en udtrykkelig bestemmelse herom optaget i loven.

Til nr. 2 (§ 99).

I den gældende lejelov er der ikke optaget bestemmelser om retsvirkningen af tilsidesættelse af reglen i § 99 om forbud mod anvendelse af trykte eller på anden mekanisk måde fremstillede blanketter til lejekontrakter, der ikke er autoriseret af boligministeren. Det er dog antaget, at anvendelse af en ikke-autoriseret blanket medfører, at bestemmelser i blanketten, som tillægger lejeren mere vidtgående forpligtelser eller mindre vidtgående rettigheder end angivet i lejeloven, er uden virkning, jfr. boligministeriets cirkulære af 29. juni 1965 om lejeloven, punkt 4. Udvalget foreslår, at denne regel optages i lovtæksten.

Til nr. 3 (§ 100, stk. 4).

Efter den nuværende regel sammenholdt med retsplejelovens § 721 skal sager om frakendelse af retten til at udøve den i § 100, stk. 1, nr. 3 omhandlede virksomhed behandles som statsadvokatsager og dermed

som hovedregel under medvirken af domsmænd. Endvidere skal efter bestemmelsens ordlyd frakendelse ske under en særlig i dette øjemed rejst straffesag.

Frakendelse bør i lighed med, hvad der er tilfældet på andre tilsvarende områder, jfr. f.eks. næringslovens § 38 og lov nr. 63 af 3. marts 1948 om ydelse af juridisk bistand m.v. § 3, kunne ske under en politisag, og frakendelsesspørgsmålet bør kunne afgøres samtidig 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.

Til punkt 4 (§ 100, stk. 6).

I udkastet er foretaget en nøjere beskrivelse af de strafbare overtrædelsers gerningsindhold.

Om indførelse af hæftestraf henvises til indledningen til bemærkningerne.

Til punkt 5 (§ 103, stk. 5).

Ifølge den nugældende formulering af § 103, stk. 5, har udlejer og lejer pligt til efter tilsigelse fra huslejenævnet at give møde for dette og afgive forklaring, ligesom udlejer er pligtig på nævnets begæring at give de efter nævnets skøn fornødne oplysninger om ejendommens forhold. Parternes pligter opfyldes i praksis ikke altid, og dette giver da anledning til forhaling af sagerne og til urimeligt besvær for nævnene og for politiet, der undertiden må tilvejebringe de pågældende oplysninger for nævnene.

Nævnene bør i sådanne tilfælde, således som det også allerede praktiseres, i videst muligt omfang afskære forhaling af sagerne ved at give den pågældende part en frist til fremskaffelse af oplysningerne og, hvis denne frist ikke overholdes, afgøre sagen på det foreliggende grundlag. Den part, der trods nævnets opfordring ikke har fremskaffet de fornødne oplysninger, må da selv bære eventuelle uheldige følger heraf.

I visse tilfælde vil det imidlertid være åbenbart utilfredsstillende, såfremt nævnets afgørelse ikke kan træffes på et materielt rigtigt grundlag. For i disse tilfælde at forbedre nævnets retsstilling foreslås det, at der gives nævnet adgang til at gennemtvinge opfyldelse af parternes pligter ved pålæg af tvangsbøder. En sådan

ordning vil tillige have til følge, at huslejenævnene kan undlade at belaste politiet med undersøgelser i disse sager.

Til punkt 6 (§ 107).

I § 67 og § 115 findes regler om pligt for udlejeren til at afsætte nærmere angivne beløb på særlige konti for henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse og til at føre regnskab med disse konti. For så vidt angår § 67 er pligten betinget af, at vedligeholdelsespligten i henhold til § 23 påhviler udlejeren. Reglerne i § 67 og § 115 er sanktioneret med en generel straffebestemmelse i den nu-gældende § 120.

Ordningen med konti for indvendig vedligeholdelse blev indført ved lov nr. 106 af 14. april 1955. Ordningen - herunder satserne for de beløb, der skal hensættes på vedligeholdelseskonti - er senere ændret ved lov nr. 355 af 27. december 1958 og ved lov nr. 77 af 31. marts 1965.

Ordningen med konti for udvendig vedligeholdelse blev indført ved lov nr. 355 af 27. december 1958 og er senere ændret ved lov nr. 77 af 31. marts 1965.

Reglerne om vedligeholdelseskonti indeholder ingen bestemmelser om forældelse, og boligministeriet har i en skrivelse af 22. februar 1962 antaget, at der ikke kan ske forældelse af lejerens ret til at kræve vedligeholdelse udført for det på en konto stående beløb. Ved lejerskifte overføres denne ret til den nye lejer. Når der skal føres kontrol med, hvad der står på de pågældende konti, må regnskaberne derfor gennemgås eller rekonstrueres helt tilbage til oprettelsen. Det følger heraf, at kontrollen automatisk bliver vanskeligere for hvert år, der går, siden ordningens indførelse.

Efter de gældende regler føres kontrollen med vedligeholdelseskonti af lejerne, der blandt andet har ret til at få opgivet, hvad der står på en konto, og til at gennemgå bilagene for udgifter, der er afholdt af kontoen. De nævnte vanskeligheder ved at føre kontrol med de pågældende konti bevirker imidlertid, at lejerne ikke altid på tilstrækkelig effektiv måde kan varetage deres rettigheder. Særlig i forbindelse med lejerskifte er lejernes kontrolmuligheder svage.

Trusel om straf for overtrædelse af bestemmelserne om vedligeholdelseskonti er efter udvalgets opfattelse uden tilstrækkelig forebyggende virkning, og straffehjemmel er derfor ikke medtaget i udvalgets forslag til § 118, der aflæser den gældende lejelovs § 120.

Udvalget har overvejet, om man måtte kunne foreskrive periodevis regnskabsaflæggelse for indeståendet på vedligeholdelseskonti over for en offentlig myndighed, f.eks. huslejenævne, men har anset det for udelukket at foreslå en så vidtgående kontrol som følge af den hermed forbundne meget omfattende administration. Også en forskrift om stikprøvekontrol ved en offentlig myndighed har været overvejet, men må efter udvalgets opfattelse forkastes, fordi de herved opnåede resultater ikke ville stå mål med de med ordningen forbundne administrative byrder.

Udvalget finder derimod, at lejernes rettigheder kan sikres imod misbrug ved ordninger som de i udkastets § 107, stk. 4, og § 116, stk. 1, 4. pkt. foreslåede.

§ 107, stk. 4, vedrører konti for indvendig vedligeholdelse og giver lejeren en beskyttelse i den situation, hvori der er mest brug derfor, nemlig ved lejerskifte.

Reglen foreskriver, at størrelsen af det beløb, der ved indgåelse af et lejemål står på kontoen for indvendig vedligeholdelse, skal fremgå af lejeaftalen. Indeholder aftalen ikke oplysning herom, kan lejeren forlange, at udlejeren inden 14 dage skriftligt oplyser størrelsen af det beløb, der henstår på kontoen. Hvis huslejenævnet bliver bekendt med, at saldoen på vedligeholdelseskontoen ikke fremgår af lejeaftalen, kan - og bør - også nævnet forlange af udlejeren, at han inden 14 dage skriftligt meddeler oplysning om saldoens størrelse. Giver udlejeren ikke denne oplysning efter påkrav fra lejer eller huslejenævn, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår tilstrækkeligt til hvidtning, maling og fornyelse af tapet. Udlejeren har i så fald ingen mulighed for senere at føre bevis for, at der henstår et mindre beløb på kontoen. Bestemmelsen må ses i sammenhæng med den under punkt 7 foreslåede tilføjelse til § 110, stk. 4, 3. pkt., hvorefter blandt andet den nye lejekontrakt skal vedlægges udlejers indberetning til huslejenævnet om procentvis lejeforhøjelse ved genudlejning. Huslejenævnet får herved mulighed for i disse tilfælde at føre kontrol med, at saldoen på kontoen for indvendig vedligeholdelse er anført i kontrakten.

Den under punkt 9 foreslåede tilføjelse til § 116, stk. 1, vedrører konti for både udvendig og indvendig vedligeholdelse. Reglen finder anvendelse, når en tvist om vedligeholdelseskonti er indbragt for huslejenævnet, eller når nævnet iøvrigt behandler spørgsmål om vedligeholdelseskonti og i denne forbindelse opfordrer udlejeren til

at fremlægge regnskaber med bilag. Undlader udlejereren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsatt tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende de pågældende konti, kan lejereren kræve lagt til grund, at der henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

De foreslåede regler, hvorefter lejereren under bestemte betingelser kan kræve lagt til grund, at der henstår nærmere angivne beløb på vedligeholdelseskonti, afskærer ikke lejereren fra at godtgøre, at der henstår større beløb.

Reglerne må antages at kunne få en vis præventiv virkning udover de situationer, hvor de direkte finder anvendelse. Det vil således ved ejerskifte blive af væsentlig interesse for køberen at sikre sig, at sælgeren har ført behørigt regnskab med ejendommens vedligeholdelseskonti.

Til punkt 7 (§ 110, stk. 4, 3. pkt.).

Ifølge den gældende regel i § 110, stk. 4, skal en udlejer, der ved genudlejning foretager procentvis forhøjelse af lejen, jfr. stk. 3, til huslejenævnet afgive indberetning herom. Indberetningen skal være bilagt dokumentation for størrelsen af den leje, der var gældende pr. 1. september 1939, eller - for lejemål, der første gang er indgået efter dette tidspunkt - den leje, der gjaldt ved første udlejning. Derimod har man hidtil ikke skullet vedlægge lejekontrakter.

Efter udvalgets opfattelse vil ordningen med indberetning til huslejenævnet om procentvise lejeforhøjelser kunne virke mere tilfredsstillende, hvis indberetningen ledsages af sådan dokumentation, at nævnet får mulighed for at føre kontrol med, at lejeforhøjelsen er lovlig. Hertil kræves, at nævnet får adgang til at gennemse den tidligere og den nye lejekontrakt.

Til punkt 8 (§ 113, stk. 5, 5. pkt.).

Når en udlejer i medfør af § 113, stk. 1-3, har fremsat krav om lejeforhøjelse, kan lejerne ifølge bestemmelsens stk. 9 og lo forlange spørgsmålet forelagt huslejenævnet. Hvis det lejede ikke er forsvarligt vedligeholdt eller isoleret mod kulde og fugt, kan nævnet - ifølge den nugældende formulering af stk. 5 - efter lejerens begæring gøre forhøjelsens gennemførelse betinget af, at der iværksettes rimelige istandsættelsesarbejder eller isoleringsforanstaltninger.

I visse tilfælde - f.eks. hvor der er tale om godkendelse af lejeforhøjelser for en række ensartet dårligt vedligeholdte lejligheder i samme ejendom - vil det kunne være rimeligt, at nævnet kan stille betingelse om vedligeholdelse m.v. også for de lejligheder, hvor der ikke foreligger en udtrykkelig begæring fra lejereren. Udvalget foreslår derfor, at ordene "efter lejerens begæring" udgår.

Til punkt 9 (§ 116, stk. 1).

Der henvises til bemærkningerne til punkt 6 (§ 107).

Til punkt 10.

I den nugældende lejelov indeholder § 118 regler om tilbagebetaling af for meget erlagt leje m.v. og § 120 regler om straf for overtrædelse af visse bestemmelser i kap. X, XI, XVII og XVIII. Endelig indeholder §§ 119 og 121 regler om forbud mod dusør og straf for overtrædelse heraf. Denne systematik er i udvalgets forslag ændret, således at § 118 indeholder regler om straf for overtrædelse af visse bestemmelser i kap. XVII og XVIII, § 119 indeholder regler om straf for modtagelse af dusør m.v., § 120 indeholder en regel om frakendelse af visse rettigheder, og § 121 indeholder regler om tilbagebetaling af for meget erlagt leje m.v. og af dusør.

Til § 118.

I stk. 1 og 2 er angivet de overtrædelser, der vil kunne straffes med bøde eller hæfte. Om indførelse af hæftestraf i lejeloven henvises til indledningen til bemærkningerne. I stk. 3 er angivet de overtrædelser, der som hidtil kun vil kunne straffes med bøde.

I straffelovens § 23 om medvirken findes hjemmel til at straffe den, der finansierer en ulovlig modernisering. Når udvalget alligevel i stk. 2, nr. 2, foreslår en selvstændig straffebestemmelse herom, skyldes det ønsket om, blandt andet af hensyn til efterforskningen, at fremhæve, at den, der forsætligt eller uagtsomt finansierer ulovlige moderniseringer, jævnligt er den egentlige hovedmand i overtrædelsen.

Til § 119.

I den nugældende lejelov indeholdes forbudet mod dusør i § 119, medens straffehjemmelen findes i § 121. Endvidere findes i § 139,

stk. 2, en særlig regel om dusør ved bytning af lejligheder. Efter udkastet er bestemmelserne nu samlet i § 119, uden at der herved er sket nogen ændring i det strafbares område. For de i stk. 1 nævnte overtrædelser foreslås indført hjemmel for hæftestraf. Der henvises herom til indledning til bemærkningerne.

Den ændrede affattelse af dusørreglen vil ikke i sig selv bevirke nogen ændring i den retspraksis, der i de seneste år har udviklet sig på grundlag af de i UFR 1963, side 544, og 1964, side 615, refererede højesteretsdomme, hvorefter overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og andele i andelsboligforeninger anses for strafbar overtrædelse af dusørreglen, hvis der er opnået en pris, der overstiger, hvad ejendommens værdi med rimelighed kan betinge. Der henvises iøvrigt vedrørende spørgsmålet om overdragelse af aktie- og andelslejligheder til side 15.

Straffehjemmelen for den, der yder dusør, foreslås ophævet. Der henvises herom til indledningen til bemærkningerne. Da fremsættelse af tilbud om ydelse af dusør i annoncer og på lignende måde dels er særlig anstødelig og dels medfører særlig fare for, at dusørreglen overtrades, har udvalget dog anset det for nødvendigt i stk. 2 at opretholde hjemmel til med bøde at straffe den, der på denne måde fremsætter tilbud om at yde dusør.

Til § 12o.

Udvalget er af den opfattelse, at der i visse situationer er behov for at kunne tage særlige midler i anvendelse for mere effektivt end gennem straffetrusel og strafhåndhævelse at forebygge udnyttelse og misbrug. Der tænkes herved på tilfælde, hvor en udlejer har begået grove overtrædelser af lejeloven i sin udlejningsvirksomhed, navnlig ved i gentagne tilfælde at benytte rådigheden over sine ejendomme til at skaffe sig ulovlige fordele.

Efter bestemmelsen i straffelovens § 79, stk.1, 2. pkt., kan en sådan person fratages retten til udøvelse af sin virksomhed. Denne bestemmelse er imidlertid, så vidt det er udvalget bekendt, aldrig anvendt på virksomheden som udlejer, og en sådan generel fratagelse af retten til at virke som udlejer ville utvivlsomt også rejse betydelige praktiske vanskeligheder og rumme muligheder for omgåelse, hvorved formålet ville forspildes.

En effektiv fratagelse af en udlejers ret til at råde over sine ejendomme ville være mulig ved indførelse af en regel, hvorefter

ejendommene kunne sættes under offentlig administration. En så vidtgående regel finder udvalget ikke grundlag for at foreslå.

Derimod foreslår udvalget, at der ved en mere begrænset rettighedsfrakendelse tilvejebringes et værn til imødegåelse af en udlejers fortsatte ulovlige udnyttelse af sin rådighed over udlejnings-ejendomme. Forslaget går ud på, at udlejeren fratages retten til over for boliganvisningsudvalget at stille forslag om, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Udlejeren vil da være pligtig at udleje til den af boliganvisningsudvalget anviste lejlighedssøgende og vil derfor ikke have mulighed for f.eks. at stille krav om dusør. Frakendelse af denne begrænsede, men for mulighederne for udnyttelse af bolig-mangelen meget væsentlige, rettighed giver efter udvalgets opfattelse ikke anledning til betænkelighed, og den ses heller ikke at frembyde praktiske vanskeligheder.

Frakendelsesreglen kan efter forslaget anvendes, når dusørreglen i § 119, stk. 1, er overtrådt. En tilsvarende frakendelsesregel foreslås indført, hvor en udlejer på særlig grov måde overtræder reglerne i kap. XXI om boliganvisning, jfr. forslaget til § 148, stk. 3 og 4.

Jet er i overensstemmelse med princippet i straffelovens §§ 73 og 79 en forudsætning for anvendelse af frakendelsesbestemmelserne, at det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for yderligere li-geartede overtrædelser.

Til § 121.

Bestemmelserne i stk. 1 og 3 svarer til den nugældende § 118.

Reglen i den nugældende § 118 om, at lejereren ikke kan kræve tilbagebetaling, såfremt han har tilskyndet udlejeren til overtrædelsen, er udeladt i konsekvens af, at lejerens strafansvar foreslås ophævet, jfr. indledningen til bemærkningerne. Hvis det i denne situation findes ubilligt at indrømme lejereren et tilbagesøgningskrav, kan dette imidlertid afskæres også efter udkastet. Udlejerens berigelse kan i så fald inddrages til fordel for statskassen i medfør af straffelovens bestemmelser om konfiskation.

Bestemmelsen i stk. 2 er ny. Lejerens ret til at benytte et krav mod udlejeren på tilbagebetaling af for meget erlagt leje m.v. til modregning med fremtidig leje vedrørende samme lejlighed har hjemmel i almindelige retsgrundsætninger. Det må endvidere antages, at lejeren, efter at ejendommen er overdraget, kan benytte et sådant tilbage-

søgningskrav til modregning også mod køberens krav på fremtidig leje. Denne modregningsadgang består imidlertid kun i det omfang, køberen ikke efter almindelige regler (bortset fra de særlige huslejerestriktioner) kan bringe lejemålet til ophør, det vil for lejemål, der ikke er tinglyste, sige med aftalt opsigelsesvarsel, dog længst et halvt år. Lejerens modregningsret er inden for denne frist beskyttet af reglen i tinglysningslovens § 3. Ulover denne frist kan lejerens modregningsret derimod fortrænges af ien køber, der erhverver ejendommen i god tro, uden at han kender eller bør kende lejerens tilbage-søgningskrav, jfr. tinglysningslovens § 1.

Da de alvorligste tilfælde af udnyttelse af boligmangelen ved opkrævning af for høj leje m.v. sker i udlejningsejendomme, der hyppigt skifter ejer, forslås lejerens modregningsret beskyttet i videre omfang end efter gældende ret. Udkastets stk. 2 giver lejereren en modregningsret, der kun er begrænset af forældelsesreglen i stk. 3, og som er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Køberen af en udlejningsejendom vil som regel kunne beskytte sig imod at blive mødt med modkrav af den omhandlede art ved at undersøge lovligheden af de opkrævede lejer inden købet. Det må antages, at den foreslåede regel herved tillige vil kunne få en vis præventiv virkning.

Bestemmelsen i stk. 4 svarer til den nu gældende § 119, stk. 3. I konsekvens af ophævelsen af lejerens strafansvar er bestemmelsen om, at lejereren ikke kan kræve det erlagte beløb tilbagebetalt, såfremt han har tilskyndet udlejereren til at modtage dusøren, erstattet af en regel om, at tilbagebetaling ikke kan forlanges, hvis tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

Udvalget har ikke fundet grundlag for at foreslå en til stk. 2 svarende regel, for så vidt angår krav om tilbagebetaling af dusør, da en erhverver af en udlejningsejendom som regel ikke vil have mulighed for at opdage, om der tidligere er ydet dusør, for hvilken der består tilbagesøgningskrav.

Til punkt 11 (§ 130).

I udkastet er på samme måde som i udkastet til § 118 foretaget en nøjere beskrivelse af de strafbare overtrædelsers gerningsindhold.

Opkrævning af for høj leje er som i § 118 kriminaliseret med bøde eller hæfte, medens de øvrige i § 130 nævnte overtrædelser også efter udkastet alene kan straffes med bøde.

Til punkt 12 (§ 139, stk. 2).

Straffehjemmel for modtagelse af dusør m.v. i forbindelse med bytning af lejligheder findes nu i udkastets § 119, stk. 1.

Til punkt 13 (§ 148).

I udkastet er på samme måde som i udkastet til § 118 foretaget en nøjere beskrivelse af de strafbare overtrædelsers gerningsindhold.

Reglerne i stk.3 og 4 svarer til udkastets § 120. Der henvises til bemærkningerne til punkt 10 (§ 120).

Til punkt 14 (§ 157).

I udkastet er på samme måde som i udkastet til § 118 foretaget en nøjere beskrivelse af de strafbare overtrædelsers gerningsindhold.

U d k a s t II A

til

lov om værn mod udnyttelse af boligknapheden.

§ 1.

For lejeåger straffes med bøde eller hæfte

- 1) den, som afkræver en lejer højere leje, deposition, indskud eller lignende end tilladt efter lov om leje § 108, §§ 112, stk. 1, jfr. 103, stk. 1 og 2, § 113, § 114, § 116, stk. 2, § 127 eller § 128
- 2) den udlejer, som uden at iagttage bestemmelserne i lov om leje §§ 109 - 111, jfr. § 103, stk. 1 og 2, afslutter lejemål på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de hidtil gældende,
- 3) den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i lov om leje § 112, stk. 2, jfr. stk. 3 og 4, eller finansierer sådanne moderniseringer,,

§ 2.

Med bøde straffes den, som

A. i strid med reglerne i lov om leje kapitel XVIII eller XX

- 1) undlader at foretage indberetning til huslejemævnet om leje-fastsættelse som foreskrevet i lovens § 108 a, 1. og 2. punktum, og § 111, 2. og 3. punktum,
- 2) ændrer lejerens varmebidrag uden at indhente huslejenævnets samtykke i tilfælde, hvor sådant samtykke er fornødent efter lovens § 117, stk. 1 og 2,
- 3) undlader at indhente huslejenævnets godkendelse af vilkår for lejemål, hvor sådan godkendelse er fornøden efter lovens § 127 eller § 128,
- 4) opsiger lejemål uden huslejentevnets samtykke, hvor sådant samtykke er nødvendigt ifølge bestemmelse truffet i henhold til lovens § 128.

B. i strid med reglerne i lov om leje kapitel XXI

- 1) undlader at foretage anmeldelse af en ledig eller ubeboet lejlighed, jfr. lovens § 133, stk. 1 - 3,
- 2) undlader at udleje til en person, der er anvist af boligansvinsningsudvaliret i medfør af lovens § 135,

- 3) efter at en lejer er godkendt i medfør af lovens § 134 eller § 135, udlejer til en anden lejlighedssøfrende,
- 4) lejer en lejlighed vidende om, at udlejeren efter boliganvisning sud valget s anvisning har pligt til at udleje til en anden lejlighedssøgende,
- 5) afslutter lejemål om lejlighed på 4 værelser eller derover uden at overholde reglerne i lovens § 136, stk. 1,
- 6) undlader at foretage fremleje i tilfælde, hvor dette skal ske i henhold til lovens § 135, stk. 3, § 136, stk. 1, § 137, stk. 2, eller en af kommunalbestyrelsen i medfør af § 136, stk. 2, jfr. stk. 3, truffen beslutning.

C» i strid med reglerne i lov om leje kapitel XXII

- 1) uden kommunalbestyrelsens samtykke sammenlægger to eller flere beboelseslejligheder, tager en beboelseslejlighed i brug helt eller delvis til andet end beboelse eller benytter mere end een beboelseslejlighed inden for samme kommune til bolig for personer, der hører til samme husstand, jfr. § 149, stk.1,
- 2) påbegynder nogen bygningsforandring, der sigter til sammenlægning af lejligheder eller til omdannelse af en lejlighed til anden brug end beboelse, uden at kommunalbestyrelsens samtykke er indhentet, jfr. lovens § 151,
- 3) undlader at afgive den i lovens § 153, stk. 3, foreskrevne indberetning til kommunalbestyrelsen (magistraten) vedrørende en udlejet og ubeboet lejlighed, eller undlader at udleje lejligheden til kommunen med fremlejeret, jfr. lovens § 153, stk. 1, 2. pkt.,
- 4) uden kommunalbestyrelsens samtykke tager en lejlighed, der benyttes som helårsbeboelse, i brug til sommerbeboelse eller lignende formål, jfr. lovens § 154,
- 5) under tilsidesættelse af en af kommunalbestyrelsen i medfør af lovens § 155, stk. 1, truffet beslutning lejer en beboelseslejlighed på 2 værelser eller derover til bolig alene for sig selv,
- 6) medvirker til en udlejning som under nr. 5) anført, uanset at han er vidende om, at lejeren er uberettiget til at benytte den pågældende lejlighed.

§ 3.

For boligåger straffes med bøde eller hæfte den, som ved indgåelse eller formidling af lejemål eller af aftale om bytning af beboelseslejligheder stiller vilkår om eller modtager dusør eller

betinginger sig, at lejeren indgår anden retshandel, der ikke er et led i lejemålet, f.eks. køb eller leje af inventar eller udstyr til lejligheden.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som i annoncer eller på lignende måde fremsætter tilbud om

- 1) at foretage eller formidle udleje af hus eller husrum eller bytning af beboelseslejligheder mod dusør eller indgåelse af retshandel som nævnt i stk. 1, eller
- 2) at yde dusør for indgåelse af lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning, heller ikke hvor forretningen ophører, eller vederlag til de i § 100, stk. 1, i lov om leje omhandlede personer, der driver erhvervsmæssig virksomhed ved udlejning af hus eller husrum.

§ 4.

Er de i §§ 1 - 3 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 5.

Såfremt en udlejer dømmes for overtrædelse af § 2 B eller § 3, stk. 1, og det udviste forhold begrundet en nærliggende fare for yderligere ligeartede overtrædelser, kan han ved dommen fratages retten efter § 134 og § 135, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje til over for boliganvisningsudvalget at stille forslag om, til hvem en ledig lejlighed skal udlejes. Reglerne i straffelovens § 79, stk. 1, 3. pkt., samt stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Er der sket frakendelse efter stk. 1, skal udlejning ske til den lejlighedssøgende, som anvises af boliganvisningsudvalget, jfr. § 135, stk. 1, 1. pkt., i lov om leje.

§ 6.

Ved dom for de i § 2, B, nr. 3) - 6) nævnte overtrædelser skal det, selv om straf ikke idømmes, bestemmes, at lejeren senest 1 måned, efter at dommen er forkyndt for ham, skal fraflytte det lejede, medmindre boliganvisningsudvalget godkender en anden ordning. Det samme gælder ved overtrædelse af § 2, C, nr. 5), medmindre kommunalbestyrelsen (magistraten) godkender en anden ordning.

§ 7.

Har udlejeren i strid med § 1 opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejeren uanset modstående

aftale kræve det for meget betalte tilbage, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig.

Stk. 2. Lejeren kan benytte sit krav til modregning med fremtidig leje vedrørende samme lejlighed. Lejerens ret hertil er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Stk. 3. Lejerens krav på tilbagebetaling forældes på et år. Med hensyn til fristens beregning og forældelsens afbrydelse gælder reglerne i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer.

Stk. 4. Dusør, der er betalt i strid med § 3, kan forlanges tilbagebetalt, medmindre tilbagebetaling på grund af særlige omstændigheder ville være ubillig»

§ 8.

Loven træder i kraft den

U d k a s t II B
t i l
l o v o m æ n d r i n g e r i l o v o m l e j e .

§ 1.

I lov om leje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 126 af 5. april 1965 som ændret ved lov nr. 213 af 4. juni 1965 § 117, foretages følgende ændringer:

1. I § 38, stk. 1, indsættes som sidste pkt.: "Rabatydelser og lignende, som opnås i forbindelse med indkøb af brændsel m.v., skal godskrives varmeregnskabet."
2. I § 99 indsættes som 2. pkt.: "Anvendes en blanket, som ikke er autoriseret, er bestemmelser heri, der pålægger lejeren mere vidtgående pligter eller tillægger ham mindre vidtgående rettigheder end angivet i denne lov, uden gyldighed."
3. § 100, stk. 4, affattes således: "Såfremt en af de under 3) nævnte personer, institutioner m.v., gar sig skyldig i forhold, som giver grund til at antage, at virksomheden fremtidig ikke vil blive drevet på forsvarlig måde, kan retten til at udøve virksomheden under en politisag frakendes for en del af autorisationsperioden eller for den resterende del af denne."
4. § 100, stk. 6, affattes således: "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."
5. I § 103, stk. 5, indsættes som 3. pkt.: "Unnlader parterne at opfylde deres pligter efter denne bestemmelse, kan huslejenævnet som tvangsmiddel pålægge dem daglige bøder."
6. I § 107 ændres stk. 4 til stk. 5, og som nyt stk. 4 indføjes: "Påhviler pligten til at vedligeholde lejligheden udlejereren, jfr. § 23 og § 67, skal størrelsen af det beløb, der ved nyt lejemaal indgåelse henstår på vedligeholdelseskontoen, jfr. § 67, stk. 2, fremgå af lejeaftalen. Indeholder aftalen ikke sådan oplysning, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår tilstrækkeligt til hvidtning, maling og fornyelse af tapet, medmindre udlejereren inden 14 dage, efter at huslejenævnet eller lejeren nar

fremsat krav herom, skriftligt oplyser størrelsen af det beløb, der henstår på kontoen".

7. I § 110, stk. 4. 3. pkt., indføjes efter "Indberetningen skal" "foruden den tidligere og den nye lejekontrakt".

8. I § 113, stk. 5, 5. pkt., udgår "efter lejerens begæring".

9. I § 116, stk. 1. indføjes som 4. pkt.: "Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende de i § 67 og § 115 nævnte vedligeholdelseskonti, kan lejereren kræve lagt til grund, at der på kontiene henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser."

10. §§ 118, 119, 120 og 121 ophæves.

11. § 130 ophæves.

12. § 139, stk. 2. ophæves.

13. § 148 ophæves o

14. § 157 ophæves.

§ 2.

Loven træder i kraft den

