

# Indledning

Indtil 1937 fandtes der ingen samlet lovgivning, der regulerede forholdene for de hen ved 1½ million mennesker, der dengang boede til leje. Der fandtes forskellige spredte regler, der beskyttede brugere af huse på landet og fra ældre tid var der lovbestemmelser om flyttedage og opsigelsesfrister.

I 1916 blev der vedtaget midlertidig lejelovgivning, der skulle regulere mulighederne for lejeforhøjelse i forbindelse med stigninger i driftsudgifter under 1. verdenskrig, og i forbindelse med afvikling af den midlertidige lovgivning, der forsøgte at modvirke »lejeåger«. De lejekontraksblanketter, der anvendtes, var for en stor dels vedkommende udarbejdet af grundejerforeninger, men fra 1920 blev lejerne bedre organiserede, og de erfaringer, der blev gjort med den midlertidige lejelovgivning, bidrog til, at man i 1937 vedtog den første lejelovgivning, nemlig lov om leje og lov om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom.<sup>1</sup>

Lovgivningen blev løbende tilpasset med den seneste væsentlige ændring med 1979-loven, som med senere ændringer danner udgangspunktet for nærværende lovkommentar.

Vedrørende den historiske gennemgang af lejelovgivningen henvises til *Halfdan Krag Jespersens* gennemgang i bilag 1 til Lejelovskommissionens betænkning, Boligministeriet 1997, bet 1331/1997.

Fra 1979-loven til dato er der løbende sket ændringer af lejeloven med mellem 1 og 7 årlige lovændringer. En stor del af ændringerne i disse år har handlet om energi, spændende fra regler om lejers betaling af energiudgifter til incitamenter for udlejer til at gennemføre energiforbedringer. En lang række af ændringerne er af mindre karakter og bærer præg af at være forsøg på at lappe på loven foranlediget af enkeltsager i pressen, bibringe incitamenter til at forbedre boligkvaliteten i den ældre boligmasse samt incitamenter til at udbygge boligmarkedet med nye tagboliger, nye etager eller helt nye ejendomme og på den anden side begrænse huslejestigninger.

1. Se *Henry Ussing*, *Enkelte Kontrakter*, 2. udgave, s. 32 ff (genoptrykt af Juridisk Bogformidling, Aarhus Universitet)

Som følge af lejelovgivningens stigende kompleksitet har visse af lovændringerne haft utilsigtede virkninger andre steder på udlejningsmarkedet, ligesom skiftende politiske flertal har ønsket at stimulere boligmarkedet i forskellige retninger.

Sammenlagt betyder det, at lejelovgivningen anno 2015 er meget kompleks og formalistisk, og det er anno 2015 meget vanskeligt for især udlejer at manøvrere sig gennem regeljungen uden at have professionel bistand, da risikoen for at overtræde formalia er stor og konsekvensen for især den lille udlejer uoverskuelig.

For så vidt angår lejerne, findes der mange eksempler på lejere, der betaler høje huslejer og har mange forpligtelser i forhold til vedligeholdelse mm., mens der på den anden side findes lige så mange eksempler på lejere, der betaler meget lave huslejer og har ganske få forpligtelser til vedligeholdelse af store gamle lejligheder, som de i sagens natur hverken kan eller vil forlade.

Generelt set er den gamle boligmasse således sakket lidt agterud hvad angår lejeniveauet, medmindre udlejer i forbindelse med genudlejning har haft mulighed for at foretage gennemgribende indvendig renovering af ejendommen. For en del ejendomme har det også i start 00'erne været muligt at få finansieret gennemgribende udvendige renoveringer, og en del af den gamle boligmasse er derfor bragt op på et nutidigt niveau såvel kvalitets- som prismæssigt.

Ligeledes har de skiftende byfornyelseslove været medvirkende til at højne niveauet, men har samtidig været medvirkende til at bureaukratisere boligområdet yderligere.

Den nyere boligmasse, opført efter 1991, ligger i modsætning til den gamle boligmasse med huslejeniveauer, der i højere grad følger efterspørgslen efter boliger i det pågældende område, og mange af boligerne er opført som ejerlejligheder, hvilket betyder, at de efter en årrække vil forsvinde ud af boligmarkedet til private ejere, hvis efterspørgslen efter ejerlejligheder er til stede.

I perioder er en del af den ældre boligmasse også forsvundet fra udlejningsmarkedet til det private andelsboligmarked som følge af reglerne om tilbudspligt. I halen på boligboblen i 00'erne og den efterfølgende finanskrise er nogle af disse andelsboliger kommet tilbage til udlejningsmarkedet, for nogles vedkommende efter frivillige likvidationer i 00'erne med store skattefrie gevinster til andelshaverne og for en anden dels vedkommende som følge af finanskrisen med store tab til andelshaverne og de finansielle institutioner, der har ydet lån til stiftelsen af foreningerne. For en del af ejendommens vedkommende har denne periode betydet, at der er betydeligt vedligeholdelsesefterslæb i ejendommene, som sammen med de økonomiske forhold skal løses i de kommende år. Dette vil give udfordringer til såvel andelsboliglov-

givningen som lejelovgivningen, idet ingen af lovene juridisk kan håndtere de gældende forhold i deres nuværende form.

I juni 2014 blev der indgået et politisk forlig med henblik på langt om længe at få gennemført en forenkling af lejelovgivningen. Startskuddet ( lovforslag 97) blev fremsat den 17. december 2014. Forslaget, der har fået megen negativ omtale i dagspressen, især fordi udlejerorganisationerne er af den opfattelse, at ændringerne vil medføre øget administration, lavere indtjening og dårligere bygningskvalitet end hidtil, blev vedtaget i januar 2015 til ikrafttrædelse 1.7.2015 (L 2015/310).

Forenklingerne i L 2015.310 består dels af sletning af bestemmelser, der indtil 1.7.2015 fandtes i såvel lejeloven som boligreguleringsloven, samt sammenskrivning af en række bestemmelser, som ikke giver anledning til væsentlige tvister, dels indføres med loven obligatoriske indflytningssyn og vedligeholdelsesplaner, samt ændringer i reglerne om vedligeholdelse. I boligreguleringsloven er ligeledes vedtaget en række ændringer vedrørende bl. a. varsling af huslejeforhøjelser samt anvendelse af reguleringsklausuler.

Derimod er der ikke i lovforslaget taget hul på en oprydning i de mange knopskud, lejeloven har fået gennem de sidste 35 år. Det er hensigten at der i løbet af de næste 2 år vedtages yderligere forenklinger og moderniseringer herunder en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

L 2015.310 er indarbejdet i lovkommentaren. I øvrigt er kommentaren ajourført med retspraksis og artikler, der er udgivet frem til 1. august 2014. Senere materiale er kun undtagelsesvis medtaget.

Lovkommentaren er et opslagsværk, og der kan derfor forventes gentagelser, herunder kan den samme dom være citeret flere steder i bogen. Ligeledes er de enkelte forfatteres tilgang til stoffet bevaret. Alle forfattere har gennemgået det samlede materiale, men der kan (dog i mindre grad) være forskel i de enkelte forfatteres holdning til visse juridiske tvister.