

di virksomheden udvikler sig og får en stedlig afhængighed, nu må se, at det ikke har nogen virkning, fordi det med den nye lov er ejerens status ved lejemålets indgåelse, der er afgørende.

Den beskyttelse, der følger af § 7, hvorefter en lejeaftale kan tilsidesættes, hvis den vil være helt eller delvis urimelig eller uredelig i henhold til aftalelovens § 36, forekommer ikke at være nogen reel beskyttelse. De svar, by- og boligministeren har givet til Boligudvalget, tyder ikke på, at bestemmelsen vil kunne bruges, og de tager slet ikke højde for, at markedsforhold kan indebære, at udlejere kan presse lejere til urimelige aftaler. I henhold til lovens bemærkninger og svar i udvalget vil § 7 kun kunne bruges i enkelte tilfælde, hvor den ene part har manglet viden.

Det sidste forekommer imidlertid at være en begrundelse, der er i modstrid med, at lovens aftalefrihed bygger på, at det er kyndige parter, der indgår aftaler, og at det derfor skulle være forsvareligt at gøre tidligere ufravigelige (præceptive) bestemmelser aftalebare (deklaratoriske).

Mindretallet finder endvidere, at det er problematisk, at udlejeren i stor udstrækning kan ændre lejemålet, uanset at det ændrer brugsværdien for lejeren, at tvistigheder generelt kan henvises til voldgift, der kan være ganske bekostelig for en mindre lejer og dermed i realiteten ikke beskyttelse, samt at lejerne kan blive frataget en indsigelsesret, hvis de ikke møder til et forhandlingsmøde, ejeren har fastsat.

Samlet medfører lejelovforslaget, at udlejer på lejernes bekostning får øget sin råderet over udlejede lokaler og bedre muligheder for indtjening og dermed også stigninger i ejendomsværdierne. I første omgang er det lejerne, der betaler, med mulighed for dårlige og usikre lejevilkår og øgede huslejer. I anden omgang vil de øgede lejeudgifter blive overført til priser på varer og øgede udgifter til det offentlige for leje af lokaler.

Et andet mindretal (Enhedslistens medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men kan stemme for de af et mindretal stillede ændringsforslag. Mindretallet vil redegøre for sin stilling til de af by- og boligministeren stillede ændringsforslag ved lovforslagets 2. behandling.

## Ændringsforslag

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (EL):

Til § 13

1) I *stk. 2, 1. pkt.*, udgår ordene »og tidligst 4 år efter ikrafttræden af en vilkårsændring i medfør af § 14«.

Til § 14.

2) Paragraffen udgår.

Af *by- og boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af EL):

3) I *stk. 3* indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Endvidere er det en gyldighedsbetingelse, at lejeforholdet ikke er omfattet af § 62.«

4) *Stk. 3, 2. pkt.*, der bliver 3. pkt., affattes således:

»Sag om aftalens ugyldighed i henhold til 1. pkt. skal være anlagt af lejeren senest 1 år efter aftalens indgåelse.«

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (EL):

Til § 15

5) Paragraffen udgår.

Til § 61

6) I *stk. 2, 1. pkt.*, udgår ordene », bortset fra opsigelse efter § 14,«.

Til § 63

7) I *stk. 4* udgår ordene », og § 14 finder anvendelse på lejeforhold, der ikke er omfattet af § 62«.

## Bemærkninger

Til nr. 1, 5, 6 og 7

Ændringerne er en konsekvens af ændringsforslag nr. 2.

Til nr. 2

§ 14 åbner op for aftaler om forhold, som bør være ufravigelige. Den giver bl.a. mulighed for