

# UDVIKLINGEN I LEJELOVGIVNINGEN OVER TID OG VANSKELIGHEDER FORBUNDET MED AT FORENKLE OG MODERNISERE LEJELOVGIVNINGEN

## 3. MAJ 2021



JURIDISK INSTITUT  
AARHUS UNIVERSITET

3. MAJ 2021

HANS HENRIK EDLUND  
PROFESSOR



# EMNER FOR INDLÆG

---

- Historikken i lejelovgivningen
- Grundlæggende problemstillinger i relation til at foretage lovændringer
- Forslaget til sammenskrivning
- Fremtidige lovændringer og målet om en forenklet og moderniseret lejelovgivning

# LEJELOVGIVNINGENS HISTORIK

---

- **1937** - første almindelige lejelov
- **1939** - huslejestop
- **1951** - spredte reguleringsbestemmelser samles i en lov, der gøres permanent i 1955
- **1959** - opdeling, så ekstraordinære bestemmelser samles i særligt afsnit
- **1967** - opdeling i lejelov og midlertidig boligreguleringslov
- **1975** - væsentlige ændringer og nydannelser
- **1980** - flere væsentlige ændringer og nydannelser
- **Siden** 1980 er boligreguleringsloven ændret ca. 73 gange og lejeloven ca. 90 gange

# ÆNDRINGER AF LEJELOVGIVNINGEN

---

- Et grundlæggende vilkår, at lejelovsændringer griber ind i eksisterende kontrakter, medmindre ændringerne alene skal gælde for lejeaftaler indgået efter lovændringens ikrafttræden
- Konsekvens heraf er, at man i praksis meget ofte skal have for øje, hvad der gjaldt på tidspunktet for indgåelse af lejeaftalen, og ikke hvad der følger af nugældende lov
- Ofte nødvendigt at vedtage meget komplicerede overgangsregler med angivelse af, hvilke dele af ændringerne der skal gælde for allerede indgåede aftaler, og hvilke der ikke skal
- Lovændringer medfører endvidere, at lejelovgivning er kommet til at indeholde en del afgørende, "fastfrosne" datoer, som bliver vanskeligere og vanskeligere at håndhæve med årene
- Herudover kompliceres forståelsen af retsstillingen af, at mange regler er ufravigelige, således at parterne ikke altid kan gå ud fra, at det, der står i lejekontrakterne, er det, der gælder

# FORSLAGET TIL SAMMENSKRIVNING

---

- Arbejdet med sammenskrivningen har været teknisk vanskeligt, da sammenhængen mellem lejeloven og boligreguleringsloven er ganske kompliceret (og det ændres reelt ikke)
- Sammenskrivningen gør lovgivningen en hel del mere brugervenlig
- En del steder tilføjet en kodificering af retspraksis, så brugerne kan udlede retsstillingen af loven uden tillige at skulle kende til domme mv.
- Sammenskrivningen indeholder nogle få begrænsede og velbegrundede ændringer af gældende ret, der løser praktiske tvivlsspørgsmål/lakuner
  - Ændrer efter min vurdering ikke noget i relation til forholdet mellem parterne
- Ændringerne kræver, at der gives tid til tilpasning af systemer og koncepter

# FREMTIDIGE ÆNDRINGER

---

- ”Prisen” for regelforenkling er, at der gives køb på ”millimeterretfærdighed”
- Næsten enhver ændring vil enten være til fordel eller ulempe for en af lejeaftalens parter og ændre den gældende ”balance”
- En vis politisk berøringsangst er forståelig, da der næsten altid vil kunne påvises forskellige uheldige og ofte utilsigtede konsekvenser af ændringer
- Hvilke regler er der størst behov for ændring af? (i prioriteret orden)
  1. Lejefastsættelsesreglerne
  2. Forbrugsregnskabsreglerne
  3. Tilbudspligtreglerne
  4. Reglerne om istandsættelse ved fraflytning