

At den hos Lejerne herskende Frygt for at blive opsagt, hvis man klager eller protesterer, ikke er ugrundet, viser Erfaringen. Det er os bekendt, at Nævnenes Kendelser, hvorved Samtykke til Lejeforhøjelse er nægtet, i adskillige Tilfælde prompte er besvaret af vedkommende Ejer med Opsigelse af de protesterende Lejere, og i den sidste Tid er det gentagne Gange hændt, at Lejere, der har protesteret, og hvis Protest er taget til Følge af Nævnet, har henvendt sig til dette med Anmodning om, at deres Protest maa blive betragtet som usket, og Nævnets Kendelse omgjort, idet de ellers maa vente at blive opsagt til den tidligst mulige Termin.

Lovens Forudsætning om, at Lejeren frit kan vælge, om han vil indvilge i Lejeforhøjelsen eller protestere mod den, har saaledes under Bolignødens Tryk vist sig ganske urigtig.

Det er vor Overbevisning, at Lovens Virkninger under disse Omstændigheder ikke i nogen Maade svarer til den Udgift, som Loven paafører Kommunen, og det — meget betydelige — Arbejde, den paalægger Nævnene. I visse Henseender gør Loven, som Forholdene er, efter vor Mening endog mere Skade end Gavn, blandt andet fordi den (jvfr. § 5) giver Husejerne Ret til Nævnets Godkendelse af en forlangt Leje, selv om denne i Virkeligheden er ganske ubillig, og denne Godkendelse (jvfr. § 7) faar Virkning ved ethvert nyt Lejemaal om den paagældende Lejlighed.

Har Loven saaledes allerede hidtil vist sig lidet effektiv, maa det utvivlsomt ventes, at Forholdet vil blive endnu ringere i Fremtiden under Hensyn til de ved Oktober Flyttedag gjorte Erfaringer. Vi mener derfor, at det, hvis man ikke helt vil lade Loven bortfalde — og dette tør vi paa ingen Maade tilraade — er paatrængende nødvendigt at søge den ændret saaledes, at den giver Lejerne en virksom Beskyttelse imod Opsigelse, og vi skønner ikke rettere end, at denne Ændring bør gaa ud paa, at enhver efter en vis Dato (maaske rettest: Forelæggelsesdagen for det eventuelle Lovforslag) givne Opsigelse skal forelægges vedkommende Huslejenævn til Godkendelse, eller dog at enhver saadan Opsigelse af Lejeren kan forelægges Nævnet (hvorved der da maatte fastsættes en Frist for Indbringelsen, f. Eks. 14 Dage efter, at Opsigelsen bevislig er Lejeren forkyndt).

Der kunde være Spørgsmaal om ogsaa med Hensyn til disse Sager at gøre en lignende Sondring som den, der gælder ifølge §§ 4 og 5 (for større og mindre Lejligheder), men vi vilde dog finde det heldigst (bl. a. fordi Grænsen 400 Kr. vistnok er altfor lav) at have samme Regel for alle Lejligheder.

Det er en Selvfølge, at Indførelsen af en Ordning, som den foreslaaede, maatte medføre Nødvendigheden af at give Parterne Lejlighed til for Nævnene at procedere deres Sag, og tillige maatte nødvendiggøre, at Nævnene fik Adgang til gennem andre Myndigheder (navnlig Politiet) at søge tilvejebragt Oplysninger, som skønnes fornødne for at træffe Afgørelse om Opsigelsens Billighed, f. Eks. naar der fra Husejerens Side angives, at Lejeren viser ufredeligt eller andet lignende Forhold.

Vi er ikke blinde for, at en saadan Udvidelse af Nævnenes Virksomhedsomraade som den foreslaaede vil bevirke, at Nævnenes Arbejde forøges i betydelig Grad, og mulig vil føre til en Omdannelse af Nævnene.

Det maatte i den eventuelle nye Bestemmelse tydeligt siges, at Nævnets Skøn over, om Opsigelsen har skellig Grund, naturligvis ikke udelukker Parterne fra overfor Fogden eller andre judicielle Myndigheder at fremsætte Paastande eller Indsigelser, som har deres Oprindelse fra det *retslige* Forhold imellem dem.

Vi antager ikke, at den foreslaaede Ordning vil nødvendiggøre nogen Forandring i Lovens § 7, idet det for øvrigt er en Selvfølge, at Ejeren i Forbindelse med Spørgsmaalet om Opsigelsens Billighed kan æske Nævnets Afgørelse af, hvor meget han i Tilfælde af, at Nævnet godkender Opsigelsen, kan betinge sig i Leje af en eventuel ny Lejer.

Skulde der gøre sig afgørende Betænkeligheder gældende imod en Ændring af § 9, som ovenfor antydtes, maa vi i alt Fald finde det aldeles nødvendigt, at den i Paragraffen fastsatte Frist forlænges meget betydeligt, saaledes at Lejeren ikke uden Nævnets Samtykke kan opsiges til Fraflytning til et tidligere Tidspunkt end den første April eller Oktober Flyttedag, der falder mindst 1 Aar efter Kendelsens Afsigelse. Endvidere maatte der aabnes Adgang for Lejeren til inden en vis kort Frist at indbringe Spørgsmaal om en Opsigelses Gyldighed for Nævnet, saaledes at dette, hvis