

§ 14.

Kontrakter om Lejemaal — dog ikke Fremlejemaal — af Boliger og Forretningslokaler kan ikke indgaas paa kortere Tid end 3 Aar fra Ejers Side. Er Opsigelse ikke sket med det i Kontrakten fastsatte Varsel, jfr. § 18, fortsættes Lejemaallet uforandret i en ny 3-aarig Periode, dog ikke udover Lovens Gyldighedsfrist. Efter dette Tidspunkt kan den opsiges med det i Kontrakten fastsatte Varsel.

Under særlige Omstændigheder kan Boligretten dog godkende kortere Lejemaal.

Ved Dødsfald indtræder afdødes Enke, ugifte hos afdøde boende Børn og — under særlige af Boligretten godkendte Omstændigheder — andre, som mindst i 3 Aar har haft fælles Husstand med afdøde, i dennes Lejemaal. I Tilfælde af Ægteskabs Skilsmisse eller Separation indtræder, hvis Ægtefællerne ikke er enige om andet, den af Ægtefællerne, hvem Omsorgen for Børnene paahviler, i Lejemaallet, undtagen hvor det drejer sig om et Forretningslokale i den anden Ægtefælles Erhvervsvirksomhed. Har Manden forladt Hjemmet, er Hustruen berettiget til at fortsætte Lejemaallet. I andre Tilfælde afgør Boligretten Spørgsmaalet.

Overgaar Lejemaallet til Hustruen, vil hun, hvis Manden ikke forlader Hjemmet, paa Grundlag af en af Boligretten afsagt Dom kunne faa Manden udsat ved en Fogedforretning.

§ 15.

Alle ved Lovens Ikrafttræden gældende Lejekontrakter, der ikke angaar Fremleje, anses indgaaede paa mindst det i forrige Paragraf angivne Tidsrum af 3 Aar, regnet fra første Flyttedag efter Lovens Ikrafttræden.

Boligretten kan under særlige Omstændigheder godkende kortere Lejemaal.

§ 16.

Den Leje, som er gældende den 1. November 1924, skal anses som rimelig og kan saaledes ikke i Lejeperioden ændres af Boligretten. Dette er gældende saavel for bestaaende som for nye Lejemaal.

Dog kan Retten, naar Lejen staar i Misforhold til Værdien af det lejede og er fastsat ved frivillig Overenskomst mellem Ejer og Lejer, og sidstnævnte derhos godtgør eller dog sandsynliggør, at Ejeren har benyttet sig af en Tvangssituation overfor ham til en saadan ubillig Lejeansættelse, ved Dom eller Kendelse nedsætte Lejen til et passende Beløb. Saadan Nedsættelse kan dog ikke ske for Tiden før Lovens Ikrafttræden, og Erstatning for saadan Lejeforhøjelse kan ikke gives. Sag om Nedsættelse af Lejen i Henhold til denne Bestemmelse kan ikke rejses, naar et Aar er gaaet efter Lovens Ikrafttræden.

Ligeledes kan Retten, naar Ejeren uafbrudt i de sidste 5 Aar har ejet paa gældende Ejendom, og i den Tid ikke eller dog ikke fuldtud har benyttet sig af den Mulighed, Lovgivningen hidtil har frembudt til at forhøje Lejen, forhøje denne til et passende Beløb efter Ejendommens Beliggenhed og Vedligeholdelsestilstand. Det samme gælder, uanset at Ejeren ikke i de sidste 5 Aar har ejet Ejendommen, naar det kan godtgøres, at Lejen er blevet staaende paa et særlig lavt Standpunkt.

Endvidere kan Retten, naar Ejeren godtgør, at han efter Lejerens Ønske eller til Bedste for flere eller samtlige Lejere har haft Udgifter af større Betydning til Forbedring af Ejendommen, som gaar ud over hans Vedligeholdelsespligt, ved Kendelse forhøje Lejen i en Lejeperiode med et Beløb, der svarer til Forrentning og Amortisation i en passende Aarrække af de paagældende Udgifter.

Naar en Lejeperiode er udløbet, og Lejer eller Ejer fremsætter Begæring derom, kan Boligretten ved Dom nedsætte eller forhøje Lejen, saafremt baade de økonomiske