

II. Det udlejedes Værdi fastsættes under Hensyntagen til dets Beliggenhed, Art og Vedligeholdelsestilstand sammenholdt med den i Kommunen for Boliger og Lokaler af tilsvarende Beskaffenhed almindelige Leje.

III. Den i Lov Nr. 274 af 22. December 1908 hjemlede 5-aarige Forældelsesfrist forkortes med Hensyn til Lejerens Krav paa Tilbagebetaling ifølge nærværende Paragraf til 2 Aar.

### *Urimelige Opsigelser.*

#### § 3.

A. En Opsigelse fra Udlejerens Side skal af Retten (jfr. § 7) forkastes, naar den skønnes at være foranlediget ved eller at staa i Forbindelse med

- a) Forsøg fra Udlejerens Side paa at opnaa en Leje, der staar i Misforhold til det udlejedes Værdi, jfr. § 2, eller
- b) den Omstændighed, at Spørgsmaalet om Lejen har været forelagt eller agtes forelagt Retten i Henhold til § 2.

Har Lejeren maattet fraflytte det lejede, skal Udlejeren yde ham fuld Erstatning for alt herved forvoldt Tab.

B. Retten kan endvidere (jfr. § 7) forkaste Opsigelsen, saafremt denne, naar samtlige Omstændigheder tages i Betragtning, vilde fremtræde som en vilkaarlig og overfor Lejeren ubillig Handling, saasom

1. naar Lejeren i den nærmest forud for Opsigelsen liggende Tid har maattet anvende væsentlige Beløb paa Lejlighedens rimelige Vedligeholdelse, eller
2. naar Lejeren i det lejede driver en Forretningsvirksomhed, hvis Kundekreds maa antages at ville komme den af Udlejeren tilsigtede Anvendelse af Lejligheden i væsentlig Grad til gode,
3. naar Opsigelsen skyldes, at Lejeren gør sine kontraktlige Rettigheder gældende, eller
4. naar Opsigelsen maa tilskrives den Omstændighed alene, at Lejeren har Børn.

Retten kan dog i Stedet for at forkaste Opsigelsen tilkende Lejeren Erstatning, hvis dette maa anses tilstrækkeligt til Fyldestgørelse af Lejerens rimelige Interesser. Udlejeren kan da ikke fordre Lejerens Fraflytning, før Erstatningen er betalt eller deponeret.

#### § 4.

Nedsættes Lejen i Henhold til § 2 a eller forkastes Opsigelsen i Henhold til § 3 a, kan Lejeren derefter ikke uden Rettens Samtykke opsiges før, for Boligers Vedkommende 5 Aar, for Lokaler 10 Aar, efter den endelige Retsafgørelse i Sagen angaaende § 2 a eller § 3 a. Saadant Samtykke til Opsigelse skal gives, naar Lejeren behandler det lejede uforsvarligt eller gør Brud paa Husordenen, eller Ejeren paa Grund af Nedrivning, betydelig Ombygning eller lignende efter Rettens Skøn har rimelig Interesse i at faa Raadighed over det udlejede. Samtykket kan dog betinges af Erstatning, navnlig for nylig af Lejeren udførte Istandsættelser.

#### § 5.

### *Urimelige Lejekontraktbestemmelser.*

I. Bestemmelser i Lejemaal, som, naar samtlige Omstændigheder tages i Betragtning, maa anses aabenbart ubillige imod Lejeren, kan af Retten (jfr. § 7) tilsidesættes.

II. Et Opsigelsesvarsel, som uden rimelig Grund er væsentlig kortere end det ifølge Lovgivningen, Sædvane eller Forholdets Natur gældende, kan paa tilsvarende Maade af Retten forlænges.