

Man foreslaar Bestemmelserne udvidet til ogsaa at gælde Nybygninger, saaledes som det formentlig var Rigsdagens Mening ved Behandlingen af Forslaget til den nugældende Lov, at dennes Lejeaager-Bestemmelser skulde gælde for saavel gamle som nye Bygninger; men en Højesteretsdom har fastslaaet, at de nuværende Lejeaager-Bestemmelser ikke gælder for Nybygninger.

Da det endvidere har vist sig, at en Lejer ofte ikke har turdet klage grundet paa Frygt for, at Domstolen, selv om den fandt Lejeforhøjelsen ubillig, dog ikke med Sikkerhed kunde paaregnes at ville statuere det „Misforhold“, som udkræves til Aager, søges dette Forhold nu modvirket ved den nye Bestemmelse i § 3 b. Den nuværende Bestemmelse om Lejeaager-Opsigelser foreslaas endelig udvidet til visse Opsigelser, som af andre Grunde end de i Loven nævnte maa anses for aldeles vilkaarlige.

Paa den anden Side anser man det for at være for vidtgaende, naar den nuværende Lov i Tilfælde af Lejeaager giver Lejeren Opsigelighed for hans (og visse efterlevendes) Levetid, og har derfor indskrænket denne Regel til at gælde 5 og 10 Aar henholdsvis for Boliger og Forretninger og stadig med Adgang for Domstolene til at godkende rimelige Opsigelser indenfor den nævnte Tid.

Endvidere søges det ofte paapegede Forhold, at Lejeren nødtigt vil anlægge Sagen, selv om han anser denne paakrævet, modvirket ved Adgang efter Omstændighederne til offentlig Paatale.

Da de nuværende trykte Lejekontrakter oftest er affattet meget ensidigt, idet de i det væsentlige alene tager Sigte paa Lejeren Pligter, men i ringe Grad omhandler Ejeren, foreslaas Adgang til Retsmidler overfor aabenbart urimelige Lejekontraktbestemmelser.

## II.

(Kapitel II: Særbeskyttelsen i Storkøbenhavn).

For *Storkøbenhavn* maa som ovenfor berørt *Særbestemmelser* endnu anses nødvendige.

De foreslaaede Bestemmelser omfatter som hidtil København, Frederiksberg, Gentofte og Taarnby Kommuner. Fra Glad-sakse Sogneraad har man modtaget Andragende (Bilag 5), tiltraadt af Sogneraadets Flertal om, at Kommunen maa blive inddraget under de storkøbenhavnske Regler, samt Andragende tiltraadt af næsten hele Sogneraadet om, at Tilflytningsbe-

stemmelserne maa blive udvidet til Glad-sakse Kommune. Man har imidlertid maattet nære Betænkelighed ved at forandre det ved den nuværende 6-aarige Lov fastslaaede Omraade for de særlige storkøbenhavnske Lejebestemmelser.

De storkøbenhavnske Særbestemmel-sers Varighed er fastsat for Beboelseslej-ligheder til 4 Aar og for Forretningslokaler til 6 Aar.

Indenfor dette Tidsrum vil der være Mulighed for, at Boligforholdene i Stor-københavn i betydelig højere Grad vil være afklaret. — Da det imidlertid ikke kan anses udelukket, at der ved et forceret Boligbyggeri allerede indenfor et kortere Tidsrum kan være sket en saadan Forandring i Tilstanden, at Ændringer i den foreslaaede Lovs Bestemmelser vil være begrundet derved, foreslaas det, at Loven skal forelægges til Revision i Rigsdags-samlingen 1932—33.

Ved nærværende Lovforslag har man underkastet de nugældende Bestemmelser for Storkøbenhavn en gennemgribende Revision med Hensyn til baade Form og Indhold.

Man anser det rimeligt at opretholde Sær-Beskyttelsen indenfor de 4 Kommuner i de nævnte Tidsrum, men tillige hensigts-mæssigt at undergive dens Indhold og Form en væsentlig Forandring, tilsigtende dels *at nærme* Reglerne, i baade materiel og processuel Henseende, *til almindelige, gældende Retsregler*, dels at give større Frihed i Kontraktforholdet mellem Udlejer og Lejer, hvor dette under de nu herskende Forhold kan ske uden Fare for Misbrug.

Man mener saaledes at maattelade Hus-lejenævnene bortfalde, skønt de efterhaanden — navnlig gennem Overnævnets Virksomhed — har indarbejdet en ret fast og ensartet Praksis, og skønt de Klager, der særlig i Begyndelsen rettedes imod dem for af og til at gaa for vidt, nu i det væsentlige er ophørt, saaledes at deres Virksomhed i Realiteten formentlig maa siges at have været fyldestgørende til alle Sider.

Med Hensyn til *bestaaende Lejemaal* gives Adgang til fri Overenskomst mellem Parterne (efter den gældende Lov skal saadanne Overenskomster ganske vist ikke forelægges Nævnene, men skal dog af Ejeren indberettes til dem, og Nævnet kan i særlige Tilfælde foranledige Retssag), saaledes at saadanne Overenskomster er ganske undtagne fra Særbestemmelsernes Omraade og kun undergivet de almindelige Leje-aager-Bestemmelser. Hvis Lejeren nægter