

at indgaa paa en af Ejeren krævet Forhøjelse, maa Ejeren forelægge Spørgsmaalet for den nedennævnte Boligret til Afgørelse. Som Følge af den nedennævnte Beskyttelse for Lejeren mod ugrundede Opsigelser er Lejeren fritstillet ved sin Bedømmelse af, om han bør indgaa paa Forhøjelseskrauet eller fremkalde Rettens Afgørelse.

Med Hensyn til Lejens Fastsættelse ved Indgaaelse af nye Lejemaal maa gælde en noget anden Regel; thi saa længe blot nogen Boligmangel er tilbage, er den, der som Lejer søger den nye Lejlighed, afgjort den underlegne Part ved Lejefastsættelsen, og hvis ingen særlige Bestemmelser findes, vilde Lejen ved den store Efterspørgsel efter Lejligheder kunne drives helt op til den Grænse, hvor Lejeaagerbegrebet griber ind. I Stedet for den nugældende Lovs Regel om ubetinget Pligt for Ejeren til Indsendelse af enhver ny Lejekontrakt, anser man det dog *tilstrækkeligt, at det nye Lejemaal skal forelægges Boligretten, saafremt der foreligger Lejeforhøjelse* i Forhold til tidligere Lejemaal. — Bl. a. for at hindre Omgaaelser ved, at Udlejeren lader en Lejer umiddelbart forinden hans Fraflytning indgaa paa Lejeforhøjelse (f. Eks. mod Tilladelse til Afstaaelse af Forretning til ny Lejer), bibeholdes i Overensstemmelse med de senere Huslejeloves Princip den Regel, at Overenskomst i bestaaende Lejemaal ogsaa i denne Forstand kun gælder for den Lejer, som har indgaaet den, saaledes at der ved Spørgsmaalet, hvorvidt den derefter følgende Lejers ved Lejemalets Indgaaelse aftalte Leje skal forelægges Boligretten som Lejeforhøjelse eller ikke, ses bort fra Lejeforhøjelser ifølge „frivillig Overenskomst“. — Endvidere forbliver den Praktis gældende, som allerede nu er fastslaaet, at der ikke kan foreligge „Overenskomst i bestaaende Lejemaal“, saa længe den nye Lejer ikke er indflyttet. Samme Regel gælder ifølge Forslaget, saa længe der ikke er gaaet 2 Maaneder efter Lejerens Indflytning (denne Bestemmelse træder i Stedet for den nugældende Regel om, at en Overenskomst ikke er „Overenskomst i bestaaende Lejemaal“, forinden Nævnets Afgørelse af Lejens Størrelse foreligger).

Da Prisbevægelsen for Tiden ingenlunde begrunder nogen Stigning i det almindelige Lejeniveau og en saadan Stigning netop under de nedadgaaende Konjunkturer vil være til overordentlig Skade for Erhvervslevet og for Grundejerne som Slutresultat vil give opskruede Salgspriser og forøget Pri-

oritering af de storkøbenhavnske Ejendomme, kan Boligretten, hvad enten det drejer sig om Lejeforhøjelse ved nyt Lejemaals Indgaaelse eller om Krav om Lejeforhøjelse mod Lejerens Protest i bestaaende Lejemaal, kun bevilge Lejeforhøjelsen, saafremt Lejligheden i det konkrete Tilfælde af særlige Grunde er blevet staaende paa et særligt lavt Standpunkt, eller naar Ejeren foretager Forbedringer, eller naar Skattestigning el. lign. motiverer Lejeforhøjelsen. — Tendensen til Modernisering af gamle Lejligheder, hvor saadant er hensigtsmæssigt, støttes ved Forslaget.

Den nuværende Lov udelukker Opsigelser udenfor de i Loven særlig nævnte. Forslaget giver derimod en vis Adgang til beføjede Opsigelser udenfor de særlig nævnte, og hvad disse angaar er Ejeren Beføjelser udvidet paa adskillige Punkter. Saaledes er Adgangen til Opsigelse udvidet overfor „uvolige Lejere“ (overfor hvilke der tillige gives Adgang til Afkortning af Opsigelsesvarslet og Idømmelse af Erstatning) samt i forskellige Tilfælde med Hensyn til *Tofamiliehuse*. Hvad angaar de sidste har man fra nogle Sider ment, at Opsigelser kunde gives fri i meget stor Udstrækning, navnlig fordi Ejeren af et saadant Hus i langt højere Grad end Ejeren af Etagehuse har Interesse i Ejendommen udover det rent økonomiske. Man har ment, at den rette Imødekommen af Ejeren og Lejerens berettigede Interesser vil være en Lempelse af de nuværende Regler, saaledes at Opsigelsesadgangen udvides ikke uvæsentligt. Desuden udvides Opsigelsesadgangen i Tilfælde af Nedrivning og Ombygning. Paa den anden Side har man fundet det rigtigt, naar Ejeren Interesse saaledes motiverer Lejerens Fjernelse, at give Lejeren (i Regelen dog kun, naar Lejeren er ganske uden Skyld i, at Lejemalet bør ophøre) Adgang til Erstatning for Afbrydelse af Forretningsvirksomhed, Flytningsudgifter, foretagne Istandsættelser m. m., naar Lejerens Fjernelse mod saadan Erstatning maa anses som den retfærdige Løsning af Interessekonflikten mellem Parterne.

Efter Loven skal Ejeren indbringe enhver Opsigelse for Nævnet. Efter Forslaget ændres denne Regel til, at Lejeren ved Klage skal forelægge Opsigelsen for Boligretten, hvis han anser Opsigelsen ugrundet, saaledes at ogsaa paa dette Punkt Restriktionssystemet afløses af Klageret. Paa den anden Side skal Ejeren i Opsigelsen gøre Lejeren opmærksom paa den eventuelle Adgang til Klage.

Spørgsmaalet om Rimeligheden af