

aarige Lejer af den større Lejlighed vige for Ejeren.

Nr. 2 a svarer til Lovens § 11 Nr. 2, I. Stykke. Reglen om 10-aarige Lejeres Fortrinsret har man udvidet til at gælde ogsaa her (med en tilsvarende Begrænsning som foran, hvis Ejeren netop har særlig Brug for den 10-aarige Lejers Lejlighed til Vicevært, Gaardmand eller lignende).

Nr. 2 b (Adgang for Ejeren til at skifte Funktionær) er det nødvendigt at opretholde. Den svarer til Lovens § 11, Nr. 2, II. Stykke; men den bør for Fremtiden kun gælde — hertil sigter Litra 2 b, Slutningen —, hvis Ejeren har gjort Funktionæren opmærksom paa, at Lejligheden hører med til Stillingen og bortfalder ved Funktionærskifte. Det er nemlig ofte forekommet ved Opsigelse ifølge Lovens § 11, Nr. 2, II. Stk., at Lejeren ikke havde forstaaet, at han paa Grund af sin Funktionærstilling praktisk talt ikke har nogen Beskyttelse for sin Lejlighed.

Nr. 2 c svarer til Lovens § 11 Nr. 2, sidste Stykke.

Nr. 3 svarer til Lovens § 11 Nr. 3.

Nr. 4 a—c („urolige Lejere“) svarer til Lovens § 11 Nr. 4, dog i væsentlig Grad skærpet overfor de „urolige Lejere“. Forslaget medfører bl. a., at forudgaaende Advarsel efter Omstændighederne ikke er nødvendig. Det bør forhindres, at ufredelige Lejere lægger sig i Vejen for Ejeren Administration, er til Plage for Ejendommens andre Lejere etc. Ganske vist kan det ofte være tvivlsomt, om en Paastand om, at Tilfældet i Nr. 4 a foreligger, er berettiget eller ikke; et daarligt Forhold mellem f. Eks. Ejeren Funktionær og Lejerne kan ogsaa skyldes urimelig Optræden fra Funktionærens Side. Imidlertid vil den foreslaaede Boligret med Appel til Landsretten formentlig være det rette Forum for Sagens Afgørelse. Boligretten (og eventuelt Landsretten) kan til Sagens Oplysning bl. a. lade optage Politirapporter, jfr. §§ 19, IV. Stykke, og 20, II. Stykke.

De i Forslaget hjemlede Afkortninger af Opsigelsesvarsel og Idømmelse af Erstatning vil sikkert vise sig som effektive Advarsler, hvor Sagen findes at burde afgøres paa denne Maade, uden Godkendelse af Opsigelsen.

Der foreslaas imidlertid tillige Adgang til, saafremt Opsigelsen af den „urolige

Lejer“ godkendes, at afkorte Opsigelsesvarslet (Afkortningen er dog ligesom i forannævnte Tilfælde, hvor Opsigelse nægtes, begrænset paa nærmere angivet Maade). Bortset fra dette Tilfælde kan Opsigelser, der godkendes, selvfølgelig kun gennemføres med det i Lejekontrakten fastsatte Opsigelsesvarslet (kfr. dog § 5, II. Stykke). — Den ifølge Praksis gældende Retsregel om, at Udlejeren, i Tilfælde af væsentlig Misligholdelse fra Lejerens Side, kan hæve Lejemaalet, bortfalder selvfølgelig ikke ved Forslaget. Den har ikke mindst Betydning ved forsinket Lejebetaling, som skyldes manglende Evne eller Vilje til Betaling.

Løvrigt henvises til den under § 14 D anviste udvidede Opsigelsesadgang for saadanne Tilfælde, navnlig ved Tofamiliehus, hvor Forholdet mellem Parterne er blevet utaaleligt og ikke synes at kunne bringes paa Fode, selv om Lejeren ikke netop kan siges at have den største Del af Skylden, idet det i saadanne Tilfælde ofte vil være bedst for begge Parter at skilles.

Nr. 5 (Lejerens Fremlejning uden Hjemmel) svarer til Lovens § 11 Nr. 5.

Nr. 6 (Nedrivning og Ombygning) svarer til Lovens § 11 Nr. 6. Dog har man for at fremme Ombygninger og Moderniseringsarbejder foreslaaet ubetinget Opsigelsesadgang ved Nedrivning samt Adgang til at opsiges ved væsentlig Ombygning (ifølge Loven kræves derimod Kommunalbestyrelsens Tilladelse i begge Tilfælde).

Nr. 7 (Stiftelser) giver i Forhold til Lovens § 11 Nr. 7 en udvidet Opsigelsesadgang.

Nr. 8 (Opsigelse af Enkeltværelser) svarer omtrent til Lovens § 11 Nr. 8.

ad § 14 C.

Af disse Tilfælde, i hvilke Opsigelserne skal godkendes, naar Omstændighederne taler derfor, svarer Litra a—c i det hele til Lovens § 11 a—c. Dog har man, hvad Tofamiliehusene angaar, udvidet Opsigelsesbeføjelsen i visse Tilfælde, saasom, naar Ejeren har Brug for mere Plads, fordi Børnene er blevet større, eller fordi Ejeren vil optage sine hidtil udenfor Huset boende Børn i Familien m. m.

Litra d (særlig Adgang til Opsigelse i visse Tilfælde, hvor det af samfundsmæssige Grunde er ønskeligt, at Lejligheden udnyttes bedre) er ny.