

**[Indenrigsministeren.]**

under de nuværende Forhold kan gives nogen økonomisk Begrundelse for en almindelig Lejestigning. Der maa altsaa kunne paavises særlige Aarsager, der giver rimelig Baggrund for Stigning, og her nævner Forslaget først det Forhold, at Lejen af særlige Grunde er blevet staaende paa et lavere Standpunkt end normalt, som f. Eks. naar Ejeren har ladet en Enke blive boende i lang Tid uden Lejeforhøjelse.

I øvrigt skal der bevilges Lejeforhøjelse ved Skattestigning og Stigning af andre offentlige Afgifter, naar saadanne Stigninger efter deres Natur bør overføres paa Lejeren. Endelig begrundes naturligvis Forbedringer Lejeforhøjelse, og man foreslaar de nuværende Regler suppleret med en Bestemmelse om, at Boligretten, naar over Halvdelen af Ejendommens Lejere ønsker en Forbedring, i Almindelighed ikke kan nægte Samtykke til Lejeforhøjelsen, saafremt denne ikke overstiger en nærmere fastsat Grænse.

Det er klart, at enhver Adgang for Lejerne til at søge Beskyttelse mod urimelige Lejeforhøjelser vilde være uden større Betydning, dersom Benyttelsen af denne Adgang kunde mødes med en Opsigelse fra Udlejernes Side. Lovforslaget opretholder derfor en effektiv Beskyttelse mod ubegrundede Opsigelser, medens der er givet Ejerne væsentlige Lempelser paa Opsigelsesomraadet, hvor dette, som Forholdene nu er, har kunnet gøres uden at aabne Mulighed for Misbrug.

I Stedet for som nu, hvor Ejeren har Pligt til Forelæggelse af Opsigelsen for Nævnet, skal ifølge Forslagets § 14 Lejeren, hvis han vil protestere mod Opsigelsen, indbringe den for Boligretten. Dette stemmer med den hele Tendens i Forslaget til at lade Restriktions-Systemet afløse af Klageret, hvor en saadan maa erkendes at være tilstrækkelig. Opsigelsens Gyldighed er dog betinget af, at Ejeren i Opsigelsen har gjort Lejeren opmærksom paa Følgen af at undlade at forelægge Opsigelsen for Boligretten.

Men endnu væsentligere er det, at Forslaget giver Boligretten en vis Adgang til at godkende Opsigelser udenfor de særlig opregnede Tilfælde, hvor Opsigelse bør godkendes. Efter den nuværende Lov er de opregnede Tilfælde udtømmende. Jeg tror imidlertid, at der nu uden Betænkelighed kan gives Bestemmelserne paa

dette Omraade noget større Elasticitet, og efter Forslaget kan der da godkendes Opsigelser, selv om ingen af de særligt nævnte Opsigelsesgrunde er til Stede, naar Omstændighederne dog ved Afvejning af Ejers Interesse i Opsigelsen og Lejers Interesse i at beholde det lejede i høj Grad taler til Fordel for Opsigelsen, navnlig naar Lejeren ikke er ganske uden Skyld i Opsigelsens Ønskelighed, eller naar samfundsmæssige Grunde taler for Opsigelsen.

Overfor saakaldte „uroelige“ Lejere giver Forslaget Ejeren en betydelig udvidet Adgang til at skaffe sin naturlige Ret til at administrere Ejendommen i Ro respekteret. For det første kræves der ikke ubetinget en forudgaaende Advarsel, saaledes som det nu er Tilfældet; men dernæst indfører Forslaget forskellige Retsmidler, saasom Forkortelse af Opsigelsesvarselet og Erstatningskrav mod den Lejer, der volder Forstyrrelse og Skade, hvilket sikkert i mange Tilfælde vil vise sig mere effektivt end Tildelingen af Advarsel.

Jeg ved nok, at det undertiden har kunnet være vanskeligt for Nævnene at afgøre, om foreliggende Uoverensstemmelser skyldes Ufredelighed hos Ejeren eller Lejeren. Men man vil sikkert trygt kunne overlade Afgørelsen heraf til den foreslaede Boligret, hvis Afgørelser tilmed kan appelleres til Landsretten; der gives Landsretten Adgang til Tilbageendelse til Boligretten, hvis den ikke er tilstrækkelig oplyst, og begge Retter kan, hvis der f. Eks. bliver Tale om mere omfattende Afhøringer af Ejendommens Beboere, anmode Politiet om at optage Rapporter i Sagen.

I denne Forbindelse kan ogsaa nævnes, at særlig hvad Tofamilie-Huse angaar, gives der Ejeren en noget udvidet Opsigelsesadgang. I et saadant Hus kan, som bekendt, et daarligt Forhold mellem Ejer og Lejer i særlig Grad gøre Tilværelsen hed for begge Parter, og der maa derfor være en Adgang til Opsigelse af Lejeren, selv om det maaske ikke kan paavises, at denne bærer den største Skyld for det daarlige Forhold. Endvidere har man foreslaaet en udvidet Adgang for Tofamilie-Huses Ejere til at opsig, naar de f. Eks. ønsker Lejligheden taget i Brug til Beboelse for deres hidtil udenfor Hjemmet boende Børn.

For velgørende Stiftelser gives der