

[Indenrigsministeren.]

udmærket afgøres af Boligretten med 3 Medlemmer; men for øvrigt giver Lovforslaget Adgang til at lade 5 Medlemmer deltage, hvor det maatte være ønskeligt. Navnlig skal de 3 Medlemmer i Sager af teknisk Art kunne suppleres med yderligere en Ejer og en Lejer, der er særlig sagkyndige paa det paagældende Omraade, f. Eks. Varmeinstallationer og den Slags.

Bl. a. ved Hjælp af et Antal Suppleanter sættes Boligretten i Stand til, om det skønnes rigtigt, at indrette Afdelinger kredsvis paa lignende Maade som de nuværende Nævn, men Boligretten er ikke bundet til at fungere paa denne kredsvis Maade. Overhovedet har man søgt saa vidt muligt at gøre Ordningen saa elastisk, at Boligrettens Arbejde kan foregaa paa en saa sagkyndig og bekvem Maade, som de forskellige Sagers Behandling gør det ønskeligt.

Ogsaa paa anden Vis har man søgt at sikre den fornødne faglige Kundskab vedrørende Erhvervsager, bl. a. derigennem, at der ikke alene skal indhentes Erklæring fra Ejer- og Lejerforeningerne inden Udnævnelsen af Lægdommere, men ogsaa saa vidt muligt fra Handelsforeninger og andre Erhvervsorganisationer, selvfølgelig i de Tilfælde, hvor der særlig skal medvirkes i Behandlingen af Forretningslokalesager.

Appel til Østre Landsret skal i Henhold til § 20 ske ved Kære i Stedet for ved Anke. I det hele taget har man søgt at tillempe Retsplejelovens Regler saaledes, at Sagernes hurtige og bekvemme Gang for Boligretten og Landsretten ikke hindres.

Hvad angaar Varigheden af disse særlige Bestemmelser for Hovedstaden, er der formentlig to Hensyn at overveje. Paa den ene Side er det af Vigtighed, at der skabes Tryghed i Lejeforholdene. Enhver kan se, hvilken økonomisk Betydning det har, f. Eks. for de næringsdrivende. Paa den anden Side er det, som jeg har fremhævet, af Betydning for alle Parter, at Huslejevlovgivningen paa det nuværende Tidspunkt erholder den fornødne Elasticitet, saa den kan afpasses, efterhaanden som Udviklingen paa flere og flere Omraader giver Mulighed for at løse Baandene. Disse Synspunkter har faaet mig til at foreslaa Lovens Varighed for Boligers Vedkommende til 4 Aar og for Forretningslokalers Vedkommende til 6 Aar, dog saaledes, at Loven skal forelægges Rigsdagen til Revision allerede i Rigsdagssamlingen 1932—33.

Jeg skal dernæst omtale Forslagets Kapitel 1, der omfatter Lejeaager. Det er gældende for hele Landet, ogsaa for

Hovedstadskommunerne, ved Siden af de særlige Bestemmelser, jeg nu har gennemgaaet. Som bekendt er de Lejeaagerbestemmelser, der findes i den nugældende Lovs §§ 22—24, allerede i 1925 vedtaget som permanente og er altsaa ogsaa gældende efter 1. Maj 1931 uden ny Lovgivning. I Lovforslaget her er disse Aagerbestemmelser selvfølgelig bibeholdt, idet der dog er foretaget enkelte Ændringer og Suppleringer paa Grundlag af de Erfaringer, der paa dette Omraade er indhøstet gennem de 6 Aar.

De nugældende Bestemmelser gaar i Hovedsagen ud paa, at Lejerne i Tilfælde af Misforhold mellem Lejesummen og Lejlighedens Værdi kan faa Domstolens Hjælp til Lejens Nedsættelse samt Beskyttelse mod Opsigelse, der staar i Forbindelse med Lejeaager, saaledes at Opsigelse i saadanne Tilfælde fremtidig overhovedet kun kan ske med Rettens-Samtykke. I Begyndelsen, da disse Bestemmelser var gældende, syntes de at skulle faa ikke ringe Betydning, men det viste sig imidlertid snart, at det ofte var meget risikabelt for Lejerne at gøre Bestemmelserne gældende; thi hvis Domstolene, selv om de maaske nok syntes, at Lejen var for høj, dog ikke turde statuere, at der forelaa ligefrem Misforhold, altsaa egentlig Aager — hvilket naturligvis altid beror paa et Skøn —, var Lejeren nogenlunde sikker paa at maatte fraflytte sin Lejlighed som Følge af sin Henvendelse til Domstolene.

Der kan ikke være Tvivl om, at det er forkert, at Lejeren saaledes paa Grund af Afhængighed i Realiteten skal være afskaaret fra at søge Spørgsmaalet Aager klaret ved Domstolene, og det foreliggende Lovforslag søger da at raade Bod herpaa i § 3, hvor det bestemmes, at en Opsigelse skal forkastes af Retten, naar det skønnes, at Opsigelsen er foranlediget af den Omstændighed, at Spørgsmaalet om, hvorvidt der maatte foreligge Lejeaager, har været forelagt Retten. I Tilknytning hertil foreslaas i samme Paragraf den nye Bestemmelse til Værn mod Vilkaarlighed, at Retten skal kunne forkaste en Opsigelse, dersom den alene skyldes, at Lejeren har gjort sine kontraktlige Rettigheder gældende, eller naar Opsigelsen maa tilskrives den Omstændighed alene, at Lejeren har Børn, uden at der i øvrigt er Tale om Ulemper fra Lejerens og Børnenes Side.

Ligeledes giver § 3 Retten Adgang til at forkaste en Opsigelse, dersom denne, naar samtlige Omstændigheder tages i Betragtning, fremtræder som en vilkaarlig og overfor Lejeren ubillig Handling der-