

Undtagelsen under Post 1 har sin Begrundelse i, at Forholdet, hvor der kun findes 2 Beboelseslejligheder i Huset, og Ejeren bebor den ene af disse, er af en saa intim Beskaffenhed, at Lejerens Uopsigelighed inden for en Periode af 2, henholdsvis 3, Aar let kunde tænkes at virke som en for Ejeren ubehagelig Byrde. At udstrække Undtagelsen til Ejendomme med flere end 2 Lejligheder har man fundet utilraadeligt, navnlig af Hensyn til Forholdene i Provinsbyerne.

#### Til § 55.

Man foreslaar, som ovenfor nævnt, i § 55 Indførelsen af et Prøveaar, i hvilket Uopsigeligheden ikke gælder. Det er billigt over for Udlejeren, at han faar Adgang til i en ikke alt for kort Tid at blive bekendt med Lejeren, hans Optræden og hele Forhold og, hvis han finder Grund dertil, at frigøre sig for ham ved Opsigelse, eventuelt at træffe nye Aftaler med ham om Leje og andre Lejevilkkaar.

#### Til § 56.

I § 56 foreslaas der givet Udlejeren Ret til inden for den 3-aarige Periode at opsiges Lejeren i en Række Tilfælde. Hvad disse angaar, er Reglerne under Post 1 og 5 motiveret ved Hensynet til, at der bør være Adgang til at nedrive, ombygge eller forbedre Ejendommen. Det foreslaas saaledes, at Uopsigeligheden bortfalder (under Post 1), naar Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis, og (under Post 5) naar Udlejeren udover sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, eller naar saadanne Forbedringer skyldes offentlige Foranstaltninger — der tænkes her navnlig paa Vej- og Kloakarbejder —, hvis Omkostninger paalægges Ejendommen, og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Leje. De omtalte Foranstaltninger (Nedrivning, Ombygning, Forbedring) kan ikke opsættes til Udløbet af 3-Aars Perioderne, der kan være forskellige for de enkelte Lejere.

Under Posterne 2—4 foreslaar man endvidere gjort Undtagelse fra Uopsigeligheden i Tilfælde, hvor det drejer sig om Funktionær- eller Arbejderboliger eller Boliger i velgørende Stiftelser. Med Hensyn hertil henvises i øvrigt til selve de foreslaaede Bestemmelser. Noget tilsvarende Regler findes i Lov Nr. 133 af 28. April 1931, § 5, Posterne 2 og 7.

Under Post 6 foreslaas det (i Lighed med Lov 1931, § 5, Post 1), at Uopsigeligheden bortfalder, naar Udlejeren ønsker selv at

bebo den paagældende Lejlighed, og han ved Lejerens Fraflytning vil have ejet Ejendommen mindst 1 Aar, regnet fra Tinglysning af Skøde eller anden lovlig Adkomst.

Endelig foreslaas under Post 7 en almindelig Bestemmelse om, at Uopsigeligheden bortfalder, naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særlig magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet.

En saadan almindelig Regel har man anset for nødvendig til Udfyldning af Paragraffens særlige Regler, idet det ellers maatte befrygtes, at der i Praksis vilde opstaa Tilfælde, der ikke er forudset i de særlige Regler, men om hvilke det dog maatte skønnes, at vigtige Hensyn retfærdiggør Udlejers Krav om Frigørelse.

#### Til § 57.

Bestemmelsen i § 57, Stk. 1, indeholder Reglen om Lejemalets Fortsættelse i ny 3-Aars Periode. Ligesom ved § 55 gælder det ogsaa her, at Udlejeren ved en 3-Aars Perodes Udløb er ganske frit stillet med Hensyn til Opsigelse af Lejeren eller Ændring af Lejevilkkaarene.

Bestemmelsen i Stk. 2 om, at Uopsigeligheden inden for 3-Aars Perioderne er gyldig uden Tinglysning, udvider Reglen i Tinglysningslovens § 3, hvorefter visse sædvanlige Lejemaal til deres Beskyttelse ikke behøver Tinglysning, men svarer i Princippet ganske til denne Regel.

At Lejeren, som udtalt i Stk. 2 i Slutningen, ikke ved Aftale med Udlejeren gyldigt kan give Afkald paa den ham ved § 55 og § 57, Stk. 1, tillagte Uopsigelighed, forinden denne er indtraadt, følger med Nødvendighed af Bestemmelsernes Formaal.

#### Til § 58.

I § 58 foreslaas nærmere Regler om Fremgangsmaaden i Tilfælde af, at Lejeren ikke godkender en Opsigelse, der er givet ham af Udlejeren i Henhold til § 56. Det foreslaas, at der sættes Lejeren en Frist af højst 2 Uger til skriftligt at fremsætte Indsigelse over for Udlejeren, og at Udlejeren inden 2 Uger efter Indsigelsens Modtagelse skal forelægge Opsigelsen for Underretten i den Retskreds, i hvilken Ejendommen ligger, til Godkendelse. Betydningen af de fastsatte Frister er, at Overskridelse medfører Fortabelse af den paagældendes mulige Ret. Det er for begge Parters Skyld nødvendigt, at Spørgsmaalet saaledes hurtigst muligt bringes til Afgørelse.