

[Indenrigsministeren.]

til at opsiges med sædvanligt Varsel i en Række Tilfælde, der er nævnt i § 56, hvor særlige Forhold gør sig gældende. Det omfatter saadanne Tilfælde, som naar Ejeren ønsker Nedrivning eller Ombygning af Ejendommen, eller hvor Lejeren er Funktionær ved Ejendommens Drift eller ved den Virksomhed, der ejer Ejendommen, eller hvor Lejligheden er beliggende i en velgørende Stiftelse og Stiftelsen skal anvende Lejligheden til Stiftelsens Formaal. Endvidere naar Udlejeren ud over sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Lejeforhøjelse. Paa samme Maade kan til enhver Tid en Lejlighed opsiges, naar Udlejeren ved Lejerens Fraflytning ønsker selv at bebo den paagældende Lejlighed, og i øvrigt naar vægtige Grunde gør det særligt magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet.

Bestemmelserne i §§ 55 og 60 maa i øvrigt med Hensyn til Spørgsmaalet om deres Ikrafttræden sammenholdes med Bestemmelserne i Forslagets § 75, Stk. 2, idet det her fastslaaes, at for saa vidt angaar Lejemaal, der er løbende ved Lovens Ikrafttræden, begynder de nævnte Tidsrum af henholdsvis 3 og 5 Aar først at løbe fra det Tidspunkt, til hvilket Lejemaalet første Gang efter Lovens Ikrafttræden kunde opsiges. Dog siges det derefter i Stk. 3, at de Lejemaal, der ved Lovens Ikrafttræden har været løbende i mere end 1 Aar, tidligst af Udlejeren kan opsiges til Fraflytning paa den første almindelige Flyttedag, der indtræffer 2 Aar efter Lovens Ikrafttræden. For alle disse Lejemaals Vedkommende, som altsaa i dette Øjeblik har været løbende i mere end 1 Aar, har jo det Prøveaar, Lovforslaget indfører, allerede været gennemløbet.

For at ikke denne Bestemmelse i mangfoldige Tilfælde skal blive illusorisk nu ved Lovens Ikrafttræden gennem Opsigelser under Forslagets Behandling her paa Rigsdagen, bestemmes det i § 75, Stk. 4, at Opsigelser til Ophør den 1. April 1936 eller senere af Lejemaal, der har været løbende i mere end 1 Aar, er ugyldige, saafremt Opsigelsen er givet efter den 8. Januar — altsaa i Dag. Forslagets Forelæggelsesdag. Ligeledes er saadanne Opsigelser, der er afgivet før den 8. Januar, ugyldige, hvis de er afgivet med et Opsigelsesvarsel, der er 1 Maaned længere end aftalt i Lejekontrakten. Det er vist adskillige bekendt, at med Henblik paa, at man ventede en Huslejevlovgivning forelagt paa nærværende Tids-

punkt, har man i ikke saa ganske faa Tilfælde her i København opsagt Lejligheder og Lokaler, ikke med det almindelige Opsigelsesvarsel, der findes i Kontrakten, men meget langt ud i Fremtiden.

I §§ 67 og 68 fastsættes dernæst alle de Tilfælde, hvor Udlejeren, uanset Kontraktens Bestemmelser, kan ophæve Lejemaalet straks paa Grund af Ufetterretlighed fra Lejerens Side eller paa Grund af Lejerens Misligholdelse af sine Forpligtelser, ligesom det bestemmes i disse Paragraffer, hvornaar Lejeren eventuelt falder Erstatningsansvar i den Anledning.

Jeg skal hermed anbefale dette Forslag til velvillig Behandling her i Tinget. Der er ved dette Forslag gjort et Forsøg paa at opbygge en samlet Gruppe af Retsregler vedrørende det for Hundretdusinder af Mennesker saa livsvigtige Spørgsmaal, der knytter sig til Bolig eller Forretning i lejet Ejendom. Der er gjort et Forsøg paa at gøre Ret og Skel imellem Parterne. Man kan sige, at denne Lovs Bestemmelser forsøger i dette Retsforhold at sikre saadanne Tilstande, som allerede er til Stede mellem den gode Ejer og den gode Lejer. Bestemmelserne vender sig alene imod saavel den daarlige Ejer som den daarlige og urimelige Lejer.

Jeg skal dernæst omtale Forslaget til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom. Dette Forslag er, som jeg nævnte, ogsaa udarbejdet paa Grundlag af Forslag, der er stillet af det samme Flertal i det indenrigsministerielle Udvalg. Jeg skal dog gøre opmærksom paa, at Udvalget ved Udarbejdelsen af dette Forslag har søgt Bistand hos tre kendte Jurister uden for Udvalget, nemlig hos Dommer i Frederiksberg Birk John Knox, Professor ved Københavns Universitet, Dr. jur. Vinding Kruse og Lektor ved Københavns Universitet, Overretssagfører O. K. Magnussen. Som delvist Forbillede for dette Forslag kan henvises til Lovgivning af tilsvarende Art, der er gennemført i Frankrig og England, henholdsvis i 1926 og 1927, og hvorom der findes Oplysninger i Bilagene til Udvalgets Betænkning.

Jeg vil i øvrigt gerne vedrørende dette Forslag henvise til den principielle Begrundelse af en saadan Lovgivning, som Udvalget fremsætter i sin Betænkning, og som er gengivet i Bemærkningerne til Forslaget her, en Begrundelse, jeg i det store hele kan henholde mig til. Udvalgets Flertal siger herom:

„Naar en Mand gennem Aars Arbejde har skabt sig en Kundekreds i en bestemt