

[Indenrigsministeren.]

lejerens at holde det lejede forsvarligt ved lige, hvilket præciseres paa forskellig Vis. I § 24 fastslaas Lejerens Pligt til Vedligeholdelse af saadanne almindelig kendte Ting som: Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gas-haner, W. C.-Skaale, Badeovne og elektriske Kontakter. I § 38 bestemmes, at saafremt der paalægges Ejendommen nye Vej-, Kloak- eller andre lignende Bidrag til det offentlige, er Udlejerens berettiget til med 3 Maaneders Varsel at kræve Bidraget udlignet paa samtlige Lejligheder og Lokaler i Ejendommen gennem en passende Lejeforhøjelse. I §§ 40—46 findes der Bestemmelser om Lejerens Brug af det lejede og en Specificering af de Lejerens i den Henseende paahvilende Forpligtelser til at omgaa det lejede forsvarligt samt hans eventuelle Erstatningspligt i Tilfælde af, at han handler herimod. §§ 47—57 omhandler Spørgsmaalet om Udlejerens Adgang til det lejede og giver Regler herfor, naar en saadan Adgang for Udlejerens er fornøden, f. Eks. ved Nyudlejning af Lokaler.

Jeg skal lidt udførligere omtale en af Lovforslagets Hovedbestemmelser, som findes i § 55 og fastsætter, at er Lejemaalet ikke ved Opsigelse eller anden lovlig Ophørsgrund bragt til Ophør senest et Aar efter dets Ikrafttræden, fortsættes det paa de aftalte Vilkaar uopsigelig fra Udlejerens Side indtil den Flyttedag, der indtræffer 3 Aar fra Lejemalets Ikrafttræden. Der indføres altsaa her en Slags Prøveaar i Lejeforholdet. Naar et Lejeforhold har været et Aar, forlænges Lejeperioden uopsigelig fra Udlejerens Side automatisk med 2 Aar og for Erhvervs- og Forretningslokaler i Henhold til § 60 med 4 Aar, saa at Lejeperioden herefter normalt skulde blive 3 og 5 Aar henholdsvis for Beboelseslejligheder og Forretningslokaler. Ved Udløbet af disse 3 og 5 Aars Lejeperiode er der Adgang for Udlejerens til at opsiges Lejemaalet, men hvis saadan Opsigelse ikke finder Sted, fortsættes Lejemaalet for en tilsvarende Periode ud i Fremtiden. Der gøres dog i § 54 den væsentlige Undtagelse herfra, at disse Regler for Beboelseslejligheders Vedkommende ikke omfatter Lejemaal i et Hus, i hvilket der kun er indrettet to Lejligheder, naar Ejeren bebor den ene af disse Lejligheder.

Fra disse Bestemmelser er selvfølgelig tillige undtaget Lejemaal om møblerede Lejligheder eller en Del af saadanne Lejligheder. Endvidere skal der fortsat være Adgang

til at opsiges med sædvanligt Varsel i en Række Tilfælde, der er nævnt i § 56, og hvor særlige Forhold gør sig gældende; det omfatter saadanne Tilfælde som, at Ejeren ønsker Ejendommens Nedrivning eller Ombygning; naar Lejerens er Funktionær ved Ejendommens Drift, og det lejede skal benyttes af hans Efterfølger; naar Lejerens som Arbejder eller Funktionær ved en bestemt Virksomhed har lejet Lejligheden af den paagældende Virksomhed og træder ud af sit Arbejdsforhold til denne; naar Lejligheden omfatter Boligrum i velgørende Stiftelser, som herefter skal anvende den efter Stiftelsens Formaal; naar Udlejerens ud over sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, eller naar saadanne Forbedringer skyldes offentlige Foranstaltninger, hvis Omkostninger paalægges Ejendommen, og Lejerens nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Lejen; naar Udlejerens ønsker selv at bebo den paagældende Lejlighed, og i øvrigt naar vigtige Grunde gør det særlig magtpaaliggende for Udlejerens at blive løst fra Lejemaalet.

Bestemmelserne i § 55 og § 60 maa i øvrigt med Hensyn til Spørgsmaalet om deres Ikrafttræden sammenholdes med Bestemmelserne i § 75, Stk. 2, idet det her fastslaas, 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 der i Stk. 3: Har Lejemaalet ved Lovens Ikrafttræden været løbende i mere end 1 Aar, kan det af Udlejerens tidligst opsiges til Fraflytning paa den første ved Lejemalets Indgaaelse som almindelig forudsatte Flyttedag, der indtræffer 2 Aar efter Lovens Ikrafttræden. For at ikke denne Bestemmelse i mangfoldige Tilfælde skal blive gjort illusorisk ved Lovens Ikrafttræden gennem Opsigelse under Lovforslagets Behandling her paa Rigsdagen, bestemmes det i § 75, Stk. 4, at Opsigelser til Ophør den 1. April 1936 eller senere af Lejemaal, der den nævnte Dato har været løbende i mere end 1 Aar, er ugyldige, saafremt Opsigelsen enten er afgivet efter den 8. Januar 1936 — det var den Dag, Lovforslaget blev fremsat i Folketinget — eller er afgivet inden den 8. Januar 1936, og der i sidste Fald er givet et Opsigelsesvarsel, der er 1 Maaned længere end vedtaget i Lejeaftalen.

I §§ 67 og 68 anføres dernæst alle de Tilfælde, hvor Udlejerens uanset Kontrak-