

dette derfor ikke altid udtryk for, at der har foreligget et misbrug fra udlejerens side, men der kan, særligt ved forretningslokaler, meget vel blot være spørgsmål om, at han har udøvet et fejlskøn. Endvidere kan det — også bortset fra den nuværende knaphed på lokaler — forekomme, at lejerens interesse i at indgå et lejemål er så stor, at han ved kontraktens afslutning ikke har nogen betænkning ved den forlangte leje, eller muligvis endog tilskynder udlejerens til at udleje til den omhandlede leje med kendskab til, at han senere under påberåbelse af leje-lovens § 27 kan kræve lejen nedsat. Det kan derfor efter omstændighederne virke ubilligt, at lejeren i henhold til § 28 ubetinget kan kræve den for meget erlagte leje tilbagebetalt, og man har derfor ment at burde foreslå bestemmelsen ændret således, at der bliver adgang for domstolene til at nægte tilbagebetaling. Af lignende grunde som de anførte har man ment det rigtigst at foreslå, at minimumsfristerne for den uopsigelighed, som retten tillægger lejerne, slettes. Hertil kommer, at minimumsfristen, 2 år, kan virke uheldig, hvor det drejer sig om enkeltværelser, udlejet til andet end beboelse. (Om enkeltværelser m. v. udlejet til beboelse henvises til § 38, jfr. § 107).

Til § 29.

Fristerne er i forhold til den gældende lovs § 29 ændret i overensstemmelse med det i bemærkningerne til § 28 anførte.

Til § 34.

Bestemmelsen svarer til L. L. 347 og 348 § 35, idet man dog har foreslået en noget ændret formulering af paragraffens to første stykker. Den ændrede affattelse tilsigter at klargøre bestemmelsen og medfører ingen realitetsændringer bortset fra, at forældelsen i forslaget stk. 1 regnes fra første forfaldstid for lejen eller lejeforhøjelsen, medens forældelsen i den nugældende § 35 er regnet fra indgåelsen af aftale om leje eller lejeforhøjelse. Af denne ændring vil bl. a. følge, at en lejer, der i den oprindelige lejeaftale har forpligtet sig til at forhøje lejebetalingen med virkning fra et senere tidspunkt, eller som under lejetiden skal forhøje lejebetalingen i henhold til aftale om fastsættelse af lejen til en vis procent af vedkommende virksomheds omsætning el. lign., ikke udelukkes fra i henhold til § 27 at kræve nedsættelse af den forhøjede leje, selv om der er hengået mere end 1 (2) år fra lejeaftalens indgåelse, idet forældelsesfristen først begynder at løbe, når lejeren første gang skal erlægge den forhøjede leje. En sådan ordning må ikke mindst ved pro-

centleje anses for ønskelig, idet det her kan vise sig, at lejen som følge af udviklingen efter aftalens indgåelse stiger udover, hvad der er rimeligt, og hvad parterne dengang kunne regne med, og idet det i det hele er heldigt, at bedømmelsen af lejens rimelighed sker på det tidspunkt, hvor den bliver effektiv, selv om der ved den da stedfindende bedømmelse også må tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse.

Til § 35.

Bestemmelsen svarer til L. L. 347 og 348 § 36, stk. 1.

Til § 36.

I de senere år er udlejerne i stigende grad kommet ind på som betingelse for udleje af lejligheder i nyopførte ejendomme at kræve indskud af de lejlighedssøgende enten som forudbetaling af husleje for et længere tidsrum eller på anden måde, f. eks. mod obligationer, præferenceaktier eller lignende. En sådan ordning må imidlertid anses for betænkelig, idet lejerne på grund af bolig-mangelen ofte ikke ser anden udvej for at skaffe sig en lejlighed end at acceptere en sådan betingelse. Lejeren vil således være nødsaget til at indgå på det i lejeforhold usædvanlige vilkår at yde udlejerens et lån i ejendommen på yderste plads og med en vis risiko for at miste sine penge. I overensstemmelse med det i betænkningen fra huslejeudvalg I side 50—52 anførte foreslår man derfor, at leje ikke kan kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder, og at der ej heller hos lejerne kan kræves andet indskud, depositum el. lign. af en sådan størrelse, at det samlede beløb — eventuel forudbetalt leje indbefattet — overstiger et hertil svarende beløb. Såfremt der er forudbetalt leje for et længere tidsrum end 4 måneder, skal efter L. L. 347 og 348 § 36, stk. 2, 1. pkt., det beløb, der er betalt udover 4 måneders leje, forrentes med 5 pct. årlig. Denne bestemmelse har man foreslået bibeholdt som stk. 2.

Forslagets stk. 1, 2. pkt., svarer til L. L. 347 og 348 § 36, stk. 2, 2. pkt.

Da det ikke har været hensigten med de foreslåede bestemmelser at forhindre den normale finansiering af de sociale boligforetagender, har man i stk. 3 foreslået, at disse udtrykkelig undtages fra bestemmelserne. For boligforeninger, interessentskaber eller boligaktieselskaber, hvor aktierne væsentligst ejes af lejerne, vil der ofte i mindre grad være anledning til at skride ind, idet lejerne her har direkte indflydelse på ledelsen, men for at undgå, at sådanne finansieringsformer benyttes til omgåelse af de for-