

tøjsangreb o. lign. At en sådan pligt påhviler lejeren følger af lejeforholdets natur og er forlængst antaget i retspraksis.

#### Til § 57.

Man har anset det for naturligt at foreslå, at der i stk. 1 indføjes en henvisning til den i § 153 (tidligere boliganvisningslovens § 28) omhandlede særlige adgang for lejeren til fremleje.

Det har givet anledning til tvivl, om lejeren efter den nuværende formulering af stk. 2 er berettiget til at låne eller leje det ene værelse af en 2-værelses lejlighed til nærstående slægtninge. Da en ret hertil må findes naturlig og rimelig, har man foreslået reglen affattet i overensstemmelse hermed.

#### Til kapitel IX.

##### *Om udlejerens adgang til det lejede.*

Bestemmelserne i §§ 59—65 svarer til de hidtil gældende bestemmelser i LL 347 og 348 §§ 47—53 med følgende ændringer:

#### Til § 61.

Man har foreslået, at udlejerens ret til at lade føre ledninger gennem det lejede også skal omfatte ledninger til køleanlæg, jfr. bemærkningerne til § 14.

#### Til § 63.

I den af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 afgivne betænkning er bestemmelsen i den nugældende lejelovs § 51 (svarende til nærværende forslags § 63) begrundet således: „De her foreslåede bestemmelser hviler på den betragtning, at der ikke bør lægges udlejerens afgørende hindringer i vejen for deres udførelse, idet det kan være af stor betydning for ham at forbedre ejendommen, og samfundsmæssige hensyn taler for, at en iøvrigt forstandig byggevirksomhed ikke hæmmes uden tvungne grunde.“

I den nugældende affattelse giver § 51 udlejer ret til at gennemtvunge de i paragraffen omhandlede forandringer eller nyindretninger uden hensyn til, om lejeren er uopsigelig, og uden hensyn til, om denne uopsigelighed alene skyldes lovens særlige uopsigelsesregler, eller om den skyldes en kontraktmæssig vedtagelse i lejeaftalen, hvorhos foranstaltningernes hensigtsmæssighed eller rimelighed er uden betydning. Der ses ikke at være betænkelighed ved en sådan regel, for såvidt den begrænser virkningen af lovens legale uopsigelsesregler. Derimod bør der formentlig foreligge stærke grunde for, at det kan tillades den udlejer, der selv har givet sin lejer en vis uop-

sigelighed, at gøre indgreb i denne gennem foranstaltninger, der inden for uopsigelsesperioden volder lejeren væsentlig ulempe eller forringer brugsværdien af det lejede eller vil medføre lejeforhøjelse.

Man har derfor i overensstemmelse med den ovenfor citerede begrundelse for reglen i § 51 foreslået, at udlejerens ret til at foretage de af reglen omfattede forandringer og nyindretninger, så længe lejeren kontraktmæssigt er uopsigelig, begrænses til kun at gælde foranstaltninger, der er af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen, eller som iøvrigt er rimeligt begrundet.

#### Til kapitel X.

##### *Særlige regler om hus eller husrum, der udlejes til beboelse.*

#### Til § 66.

Bestemmelserne i stk. 1—3 svarer efter deres indhold til LL 348 § 54, jfr. § 58 a, stk. 3; den ændrede formulering tilsigter alene at klargøre reglerne. Stk. 4—5 er nye.

Lejligheder i to-familiehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed, er, hvis de ikke har været udlejet før den 1. september 1939, efter de nugældende regler undtaget fra de særlige bestemmelser i nærværende afsnit om indskrænkning i adgangen til at foretage opsigelse og gennemføre lejeforhøjelse, jfr. LL 347 § 54, stk. 2, nr. 1. Lejligheder af den nævnte art, der har været udlejet før den 1. september 1939, er derimod undergivet de nævnte indskrænkninger. Nærværende lovforslag tilsigter i det hele at bringe de for boliger eller lokaler, udlejet før 1. september 1939, gældende bestemmelser i anvendelse også på boliger eller lokaler, som første gang er udlejet efter 1. september 1939, eller som fremtidig udlejes, og man har derfor anset det for påkrævet også at udvide området for de pågældende regler til at omfatte lejligheder i to-familiehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed, og som ikke har været udlejet før 1. september 1939. Man har følgelig ikke optaget den nævnte undtagelsesbestemmelse i LL 347 § 54, stk. 2, nr. 1, i forslaget.

Til bestemmelsen i stk. 4 bemærkes:

Undtagelsen i stk. 3 er særlig begrundet i hensynet til, at en udlejer, der véd, at han efter forløbet af en bestemt tid skal disponere over den pågældende lejlighed på anden måde, må have adgang til at udleje lejligheden for det pågældende tidsrum uden at blive tvunget ind i en lovmæssig uopsigelighed, idet man ellers vil kunne hindre rimelige dispositioner fra udlejerens side og eventuelt tvinge ham til at undlade ud-