

F. t. l. om leje.

lejning af lejligheden. Sådanne lejemål, ligesom lejemål, hvor tidsbegrænsningen er udtryk for, at lejerens kun har brug for lejligheden en bestemt tid, ligger uden for bestemmelseernes formål: at sikre hjemmet.

Imidlertid kan den omhandlede undtagelsesbestemmelse, således som det i praksis har vist sig, friste en udlejer til også at betinge sig, at lejemål indgås for bestemt tid, selv om der ikke foreligger en rimelig saglig grund for tidsbegrænsningen, nemlig for at søge at komme udenom hovedreglen om uopsigelighed. Dersom dette formål er tilsigtet med tidsbegrænsningen, foreligger der de samme grunde til at beskytte lejemålet, som har været bestemmende for lovens hovedregel. Man har derfor med henblik på tilfælde af forsøg fra udlejernes side på omgåelse af lovens hovedregel ment at burde foreslå lovfæstet en adgang for domstolene til at tilsidesætte aftaler om tidsbegrænsning af lejemål. Den foreslåede bestemmelse kan dog kun finde anvendelse, når et tidsbegrænset lejemål er fornyet en eller flere gange, idet man har ment, at udlejerens ikke bør kunne mødes med indsigelser med hensyn til begrundelsen for tidsbegrænsningen allerede ved udløbet af den først aftalte lejetid. Iøvrigt er det et vilkår for rettens adgang til at tilsidesætte aftalen om tidsbegrænsningen, at retten finder, at lejemålet efter de foreliggende omstændigheder må sidestilles med et lejemål, indgået på opsigelsesvilkår.

Da udlejerens i god tid før lejetidens udløb bør være bekendt med, om lejerens vil kræve lejemålet fortsat, og da rettens afgørelse så vidt muligt bør foreligge inden lejetidens udløb, har man foreslået, at sag om lejemålets fortsættelse skal være tingfæstet af lejerens mindst 6 måneder, forinden lejemålet ifølge lejeaftalen skal ophøre, eller såfremt det nye tidsbestemte lejemål er indgået for et tidsrum af 6 måneder eller herunder, da uden usødigt ophold.

Dersom retten bestemmer, at lejemålet skal fortsættes, fastsætter retten, hvilke flyttedage og hvilket opsigelsesvarsel der skal gælde i lejemålet. Dette er da iøvrigt undergivet de i stk. 1 omhandlede bestemmelser.

Til § 67.

Der henvises til § 162, hvorefter nærværende lovforslag foreslås tillagt gyldighed indtil udgangen af marts måned 1951.

Bestemmelsen om, at lejerens ikke ved lejeaftalens indgåelse kan give afkald på uopsigeligheden, er udgået under hensyn til den ændrede affattelse af § 3.

Til § 68.

Bestemmelsen svarer til LL 348 § 56, idet der dog på følgende punkter er forelået ændringer:

Til stk. 1, nr. 1: Efter den nugældende bestemmelse er det tillige en betingelse for at afgive opsigelse i anledning af ejendommens nedrivning eller ombygning, at „udlejerens godtgør, at den pågældende foranstaltning kan bringes til udførelse“. Ved forslaget om at lade disse ord udgå bringes bestemmelsen tilbage til sin oprindelige skikkelse i loven af 23. marts 1937.

De nævnte ord blev indføjet i loven ved lov nr. 262 af 29. maj 1943 for at undgå, at en lejer må fraflytte, uanset at den bygningsforanstaltning, hvormed opsigelsen begrundes, senere viser sig uigennemførlig, navnlig fordi udlejerens ikke opnår de tilladelser og lign. fra offentlige myndigheder, som foranstaltningen forudsætter, f. eks. nedrivningstilladelse, tilladelse til sammenlægning eller indretning af en beboelseslejlighed til anden brug end beboelse, bevilling af de fornødne materialer og lignende. Ved anvendelsen af § 56, stk. 1, nr. 1, i den ændrede affattelse er der imidlertid ofte opstået tvivl om, på hvilket tidspunkt udlejerens skal kunne godtgøre, at den pågældende bygningsforanstaltning kan bringes til udførelse: om udlejerens skal kunne godtgøre dette allerede ved opsigelsens afgivelse, eller det er tilstrækkeligt, at han senere — eventuelt under en retssag om opsigelsens gyldighed — tilvejebringer de fornødne bevisligheder. Det eneste tidspunkt, der ville være muligt at lovfæste som afgørende, er tidspunktet for opsigelsens afgivelse, men da det vil kunne forekomme, at en eller flere af de tilladelser, der skal foreligge til et byggeris gennemførelse, kun kan opnås som tidsbegrænsede, ville en lovfæstelse af dette tidspunkt kunne medføre, at udlejerens ikke ville være i stand til at gennemføre byggeriet, når lejerens var fraflyttet idet gyldighedsfristen for en eller flere af de ved opsigelsen foreliggende tilladelser da ville være udløbet. I det hele ville en lovfæstelse af nævnte tidspunkt kunne medføre meget væsentlig forsinkelse og vanskeliggørelse af bygningsforanstaltninger som de omhandlede og forekommer derfor betænkelig. Da man således ikke har været i stand til at foreslå noget bestemt tidspunkt, på hvilket udlejerens skal kunne godtgøre, at han kan gennemføre det pågældende byggeri, har man ment at burde foreslå, at den i 1943 gjorde tilføjelse til § 56, stk. 1, nr. 1, slettes, idet man er af den opfattelse, at tilføjelsen, der har givet anledning til