

adskillige retssager, kun gør bestemmelsen uklar. Det må nemlig anses for at følge umiddelbart af bestemmelsen i den nu foreslåede, indtil 1943 gældende form, at udlejeren på en efter forholdene i det enkelte tilfælde rimelig måde skal kunne godtgøre, at den af ham påtænkte bygningsforanstaltning kan gennemføres, og udlejeren vil, dersom byggeriet må opgives, f. eks. på grund af at de fornødne tilladelser ikke har kunnet opnås, efter omstændighederne kunne ifalde erstatningsansvar over for den lejer, som i henhold til opsigelsen er fraflyttet det lejede.

*Til stk. 1, nr. 2:* Der har ved anvendelsen af den nugældende bestemmelse i § 56, stk. 1, nr. 2, om opsigelse af en lejer, der er funktionær ved ejendommens drift, været en del usikkerhed med hensyn til forståelsen af udtrykket „funktionær ved ejendommens drift“, idet praksis har fastslået, at ikke alt arbejde ved ejendommens drift omfattes af bestemmelsen, men at dette må bero særlig på arbejdets art og omfang. Det er efter praksis givet, at en lejer, der som inspektør eller vicevært ved en ejendom optræder som ejerens repræsentant over for de øvrige lejere, må anses som funktionær i lovens forstand, men i talrige tilfælde vil det være tvivlsomt, om det arbejde, lejeren har påtaget sig, efter sin beskaffenhed vil medføre, at han anses som funktionær ved ejendommens drift, således at han kan opsiges, hvis udlejeren i hans sted ønsker en anden til at udføre arbejdet og i forbindelse hermed benytte hans lejlighed. Ved afgørelsen heraf giver bestemmelsen i § 56, stk. 1, nr. 2, i dens nuværende affattelse kun den ganske vage rettesnor, der ligger i begrebet funktionær.

Man har derfor overvejet en ændring af lovbestemmelsen, således at det af denne tydeligere kommer til at fremgå, hvilken slags arbejde ved ejendommens drift, bestemmelsen omfatter. Efter ministeriets opfattelse må begrundelsen for, at en udlejer skal være berettiget til at opsiges en lejer, der ophører med sit arbejde ved ejendommen, for at benytte lejligheden til efterfølgeren, søges deri, at det for udførelsen af det pågældende arbejde er af betydning, at den person, der skal udføre det, bor i ejendommen. Man har derfor ment at burde foreslå dette kriterium lovfæstet som vejledende ved afgørelsen af, hvilken art arbejde bestemmelsen kan komme til anvendelse på. Som eksempler på arbejder, der vil være omfattet af den foreslåede formulering, kan nævnes arbejde som inspektør eller vicevært ved en ejendom, bestående i at repræsentere udlejeren over for lejerne,

f. eks. ved modtagelsen af lejebetalinger, ved modtagelsen af henvendelser fra lejerne om udførelse af reparationsarbejder o. a. Endvidere vil varmemesterarbejde normalt være omfattet af bestemmelsen, idet det — omend måske ikke altid så dog almindeligvis — vil være af betydning for den forsvarlige pasning af et centralfyur, at varmemesteren har bopæl i ejendommen. Derimod vil bestemmelsen i hvert fald i al almindelighed ikke omfatte sædvanligt rengøringsarbejde såsom trappevask, gårdfejning o. lign., idet sådant arbejde lige så godt vil kunne udføres af en uden for ejendommen boende person.

*Til stk. 1, nr. 5.* For at gøre den hidtil gældende bestemmelse i § 56, stk. 1, nr. 6, om opsigelse i tilfælde af, at udlejeren selv ønsker at bebo den pågældende lejlighed, mere overskuelig, har man foreslået den opdelt i punkterne a—f.

Iøvrigt er der i bestemmelsen efter forslaget foretaget følgende ændringer:

I *pkt. a)* har man ment det rimeligt at give udlejeren ret til at regne den tid, i hvilken han skal have haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen for at kunne afgive opsigelse, fra det tidspunkt, da hans ægtefælle fik sådan adkomst på ejendommen. Dette vil navnlig få betydning for enkemænd og enker.

Efter den nugældende regel er længden af det tidsrum, i hvilket man skal have haft tinglyst skøde for at kunne afgive opsigelse, afhængig af, om sådan adkomst er erhvervet før eller efter den 13. december 1946; er adkomsten erhvervet før denne dato, kan opsigelse afgives efter 1 års forløb, i modsat fald først efter 2 års forløb. Da denne sonde- dring nu ikke længere vil have praktisk betydning, har man slettet 1 års reglen som overflødig.

Den ændrede formulering i *pkt. c)* tilsigter ikke nogen realitetsændring, men er foretaget, fordi den nuværende formulering kan give anledning til den misforståelse, at en person, der i forening med andre ejer en ejendom, på egen hånd kan afgive opsigelse.

Bestemmelsen i *pkt. d)* svarer til 4. og 5. punktum i den nugældende § 56, stk. 1, nr. 6. Man har overvejet at foreslå, at lejeren, når udlejeren bebør et eller flere enkeltværelser i ejendommen, skulle have ret til at overtage de pågældende værelser, men har dog afstået herfra, da lejemaal om enkeltværelser er frit opsigelige, og en sådan ret derfor kun ville være af ringe værdi for lejeren.

Bestemmelsen i *pkt. e)* er ny og i det væsentlige en lovfæstelse af den retspraksis,