

der er dannet på grundlag af bestemmelsen i pkt. d), og hvorefter domstolene har forkastet opsigelser i henhold til § 56, stk. 1, nr. 6, når udlejerens har afskåret sig fra at stille en ledig lejlighed til disposition for den opsagte lejer ved at udleje lejligheden til anden side.

Ved den foreslåede regel tillægges der den opsagte lejer en temmelig vidtgående ret til at overtage en ledig lejlighed i ejendommen, idet man ønsker at stille ham bedst muligt, uden dog at begrænse den ret, § 56, stk. 1, nr. 6, hjemler udlejerens til at skaffe sig en bestemt lejlighed i sin ejendom. Reglen går nærmere ud på at give lejerens ret til at overtage en anden lejlighed i ejendommen, der måtte blive ledig omkring det tidspunkt, da lejerens i henhold til opsigelse skal fraflytte sin lejlighed.

Hvis udlejerens på det tidspunkt, da der bliver en lejlighed ledig, har besluttet at ville opsiges en lejer, men endnu ikke truffet bestemmelse om, hvilken lejer han vil opsiges, må han, inden han disponerer over lejligheden træffe bestemmelse herom, således at han kan tilbyde lejligheden til den pågældende lejer, idet han ellers vil være afskåret fra at opsiges nogen lejer i ejendommen. Lejerens må overtage og altså betale for lejligheden fra det tidspunkt, den bliver ledig. Da dette vil kunne ske endog længe før lejerens fraflytning, vil der kunne indtræde den situation, at lejerens en overgang disponerer over 2 lejligheder. Lejerens ret hertil foreslås imidlertid gjort betinget af, at kommunalbestyrelsen i henhold til § 146, stk. 1, nr. 3 (tidligere boliganvisningslovens § 18, stk. 1, nr. 3) giver samtykke til, at han i det pågældende tidsrum benytter begge lejligheder. Herigenem vil kommunalbestyrelsen kunne hindre, at en lejlighed står ubenyttet i længere tid, end det skønnes forsvarligt, idet den vil kunne nægte samtykke eller eventuelt gøre samtykket betinget af, at der etableres et tidsbegrænset fremlejemål el. lign. om lejligheden. På lignende måde som i pkt. d) gælder lejerens ret til at overtage en ledig lejlighed ikke, hvis udlejerens i henhold til § 146, stk. 1, nr. 1 og 3, får kommunalbestyrelsens samtykke til at benytte den; i modsætning til reglen i pkt. d) behøver kommunalbestyrelsens samtykke dog ikke at foreligge ved opsigelsens afgivelse.

Det vil kunne forekomme, at der bliver flere lejligheder ledige i ejendommen inden for det i pkt. e) omhandlede tidsrum. I sådanne tilfælde, som i hvert fald for øjeblikket kun sjældent kan tænkes at ville indtræffe, har man ment, at den opsagte

lejer, dersom han har accepteret den først ledigblevne lejlighed, ikke bør have nogen ret til i stedet for at overtage en senere ledigbleven. Hvis lejerens derimod har nægtet at overtage en lejlighed, må han formentlig normalt kunne kræve, at en lejlighed, der senere måtte blive ledig, stilles til hans rådighed, med mindre hans nægtelse har haft en sådan karakter, at han må have mistet sit krav i så henseende.

Bestemmelsen i *pkt. f)* svarer i det væsentlige til lovens § 56, stk. 1, nr. 6, 6. punktum, idet man dog har fundet det rimeligt at begrænse det tidsrum, hvori en køber eller senere erhverver af en ejendom er afskåret fra uden kommunalbestyrelsens samtykke at overtage en lejlighed i denne på grund af, at den tidligere udlejer forbliver boende i sin lejlighed, til 5 år fra tinglysningen af køberens skøde.

*Til stk. 1, nr. 7:* Bestemmelserne svarer i hovedsagen til den hidtil gældende bestemmelse i LL 348 § 56, stk. 1, nr. 8, der således nu foreslås udvidet til at gælde alle boliger, uanset om de har været udlejet før 1. september 1939. Man har dog foreslået bestemmelsen ændret, således at der af udlejerens skal føres sædvanligt bevis vedrørende det eller de forhold fra lejerens eller hans husstands side, som udlejerens vil påberåbe sig som grund til opsigelsen. Endvidere fremgår det udtrykkeligt af den foreslåede bestemmelse, at den vedrører forhold, der ikke skønnes at være af så grov beskaffenhed, at udlejerens bør kunne ophæve lejemålet i henhold til forslaget § 112 (den hidtidige lovs § 67, stk. 1, nr. 8).

Efter den nugældende lejelovs § 56, stk. 1, nr. 5, kan udlejerens med det i lejeforholdet gældende varsel opsiges en lejer, når udlejerens ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, og lejerens nægter at indgå på en til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. Såfremt sagen indbringes for retten, og denne ikke godkender opsigelsen, træffer retten i henhold til § 58, stk. 1, 2. punktum, efter en af parterne begæring bestemmelse om størrelsen af den til den øgede brugsværdi svarende forhøjelse af lejen. Efter oprettelsen af huslejenævn, jfr. §§ 70—73, træffes beslutningen om, hvilken leje-forhøjelse der kan godkendes som følge af forbedringer af ejendommen, fremtidig af nævnene, jfr. § 78, og såfremt lejerens nægter at betale den godkendte leje-forhøjelse, vil udlejerens efter bestemmelserne i forslaget § 112, stk. 1, nr. 1, kunne ophæve lejemålet. Da det således ikke længere er nødvendigt at bibeholde adgangen til opsigelse i disse