

idet der ikke findes nogen grund til, at de erhvervsbeskyttede lejemål på dette punkt skulle nyde en ringere beskyttelse end de ikke erhvervsbeskyttede, hvilket er tilfældet i øjeblikket.

Bestemmelsen i stk. 1, nr. 2, svarer ganske til den nugældende bestemmelse i erhvervslejelovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Stk. 2 svarer til bestemmelsen i erhvervslejelovens § 10, stk. 2, idet man dog har ændret udtrykket, at retten skal finde „hans ønske rimeligt og retfærdigt begrundet“ til, at retten „efter samtlige foreliggende omstændigheder finder opfyldelsen af hans ønske rimeligt og retfærdigt“. Ændringen skyldes, at det nuværende udtryk efter ministeriets opfattelse lægger for stærk vægt på udlejerens begrundelse af hans ønske, medens det afgørende formentlig bør være en afvejelse af, om opfyldelsen af udlejerens ønske efter samtlige foreliggende omstændigheder, derunder såvel begrundelsen for udlejerens ønske som hensynet til lejerens interesser, findes rimeligt og retfærdigt.

Med hensyn til bestemmelsen i stk. 3 skal man henvise til bemærkningerne ovenfor til § 96, stk. 4.

#### Til § 99.

Bestemmelsen svarer til den nuværende bestemmelse i erhvervslejelovens § 12, stk. 2.

Bestemmelsen i erhvervslejelovens § 12, stk. 1, vil være overflødig, når bestemmelserne om erhvervsbeskyttelse indføjes i selve lejeloven.

#### Til kapitel XIII.

*Særlige regler om udlejning til beboelse af enkelte værelser, møbleret lejlighed eller del af en sådan.*

#### Til § 100.

Ved lov nr. 262 af 29. maj 1943 indsatte afsnittet „Særlige regler vedrørende lejemål om enkelte værelser og om møbleret lejlighed eller del af en sådan“ i lejeloven. Disse regler omfattede alene sådanne enkelte værelser m. v., som udlejedes til beboelse, hvilket særligt fandt udtryk derved, at det i lovens § 58 k, stk. 2, hed, at reglerne fandt anvendelse, såfremt vedkommende „Boliq“ var eller havde været udlejet den 1. september 1939. Bestemmelsen i § 58 k, stk. 2, udgik imidlertid af lejeloven ved lov nr. 249 af 31. maj 1947, idet reglerne i afsnittet fremtidig — bortset fra den særlige undtagelse i L. L. 348 § 64 e, stk. 5—8, om opsigelse — skulle finde anvendelse uden denne tidsbegrænsning. Herefter savnes der en udtrykkelig forskrift i loven om, at reglerne

alene gælder for udlejning til beboelse, hvilket man har søgt afhjulpet ved den foreslåede ændrede affattelse af kapitlets overskrift og af § 99.

#### Til §§ 101—106.

Bestemmelserne svarer til L. L. 347 og 348 og §§ 64 b—e og g.

En til § 64 f svarende bestemmelse er ikke medtaget, da dette ville være overflødig, efter at det i forslagets § 3 er bestemt, at reglerne i kapitel XIII ikke kan fraviges til ugunst for lejereren.

Den ændrede affattelse af §§ 103 og 104 i forhold til § 64 e er hovedsagelig af redaktionel art.

#### Til § 107.

Den nugældende lejelovs afsnit „Om nedsættelse eller forhøjelse af leje m. v.“ omfatter også de i nærværende kapitel omhandlede lejemål, dog at de retten i henhold til §§ 27 og 30 tilkommende beføjelser til at nedsætte lejen og tilsidesætte ubillige vilkår også er tillagt nævnet, jfr. L. L. 347 og 348 § 64 n. Derimod kan nævnet ikke træffe bestemmelse med hensyn til tilbagebetaling og uopsigelig efter § 28.

Dette har hidtil ikke været følt som noget savn. Lejerens ret til at kræve tilbagebetaling har nemlig hidtil været ubetinget, og der kunne således i forbindelse med tilbagebetalingen kun opstå tvivl med hensyn til spørgsmål — f. eks. vedrørende forældelse, modkrav o. s. v. — som naturligt krævede retslig afgørelse. Hertil kom, at alle under nævnet henhørende lejemål indtil gennemførelsen ved lov nr. 249 af 31. maj 1947 af reglen i § 64 e, stk. 8, jfr. stk. 5—7, i L. L. 348 kun kunne opsiges med nævnets godkendelse og derfor ikke trængte til yderligere beskyttelse mod opsigelse.

Efter forslaget til ændring af § 28 vil lejerens adgang til at kræve tilbagebetaling imidlertid ikke længere være ubetinget, men vil bero på et skøn. Det vil da være naturligt, at dette skøn udøves af nævnet, der afgør lejenedsættelsen — dog således, at nævnets afgørelse naturligvis alene omfatter spørgsmålet, om betingelserne for tilbagebetalingspligt efter § 28, stk. 1, er til stede, medens spørgsmålet om tilbagebetalingspligtens nærmere omfang, som et spørgsmål af mere juridisk karakter, alene henhører under domstolene.

Endvidere tiltrænges der nu en beskyttelse mod opsigelse af den lejer, hvis lejemål er indgået den 1. juni 1947 eller senere og derfor er frit opsigeligt, jfr. forslagets § 105, stk. 1, og hvis leje nu nedsættes efter lejerens begæring eller på nævnets eget