

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.]

om opsigelighed har nr. 6 altid været den mest benyttede og derfor også mest omtvistede.

Reglen lød oprindelig kort og godt på, at udlejerens kan foretage opsigelse, når han ønsker selv at bebo den pågældende lejlighed.

Da denne adgang til at foretage opsigelse i mange tilfælde medførte, at lejernes beskyttelse blev fuldkommen illusorisk, og da opsigelsen, efterhånden som bolignøden blev større, kom til at betyde en katastrofe for lejeren, er der lidt efter lidt sat forskellige skranker op om udlejerens opsigelsesret, f. eks. at opsigelse først kan afgives, når han har ejet ejendommen i en vis tid, og at han er pligtig til, hvis han selv bor i ejendommen i forvejen, da at overlade lejeren den af ham selv hidtil benyttede lejlighed.

Også disse forbehold har man stadig måttet supplere med nye bestemmelser til imødegåelse af de forsøg, der er gjort på at tilsidesætte opsigelsesforbudet ved hjælp af den her omtalte bestemmelse.

Formålet hermed har ofte været at skaffe en medejer, hvis ejerforhold er etableret for tilfældet, en lejlighed i ejendommen, eller at tvinge lejeren til at indgå på en lejerforhøjelse under trusel om opsigelse i henhold til den omtalte bestemmelse.

Naturligvis vil man ikke fratage udlejerens retten til at få en lejlighed i sin egen ejendom, men man må passe på, at adgangen hertil navnlig under de nuværende boligforhold ikke fører til uheldige resultater.

Man skal give ejeren, hvad ejerens er, men man må passe på, at det ikke gøres på en måde, der i vidt omfang kan gøre den beskyttelse, som loven tilsigter at give lejeren, tvivlsom.

Lejerens ret til at overtage udlejerens lejlighed, når udlejerens i forvejen bor i ejendommen, giver ganske vist lejeren en vis beskyttelse mod misbrug.

Der er imidlertid en anden situation, som minder om dette forhold, og som bør behandles på samme måde. Det er dette, at ejeren, der ikke bor i ejendommen, siger en lejer op for at overtage hans lejlighed, skønt der samtidig bliver en anden lejlighed ledig i ejendommen, som udlejerens måske lige så vel kunne være flyttet ind i, og som han i hvert fald burde tilbyde lejeren.

Dette forhold har der hidtil ikke været lovgivet om, men domstolene har indtaget den stilling, at lejeren i et sådant tilfælde skal have ret til at overtage den lejlighed, der bliver ledig samtidig med, at han må

rykke^{ud} af sin hidtidige lejlighed for at give plads for udlejerens.

Denne praksis lovfæstes efter forslaget således, at det udelukkes, at lejeren, der må vige for udlejerens, bliver boligløs samtidig med, at udlejerens lejer en anden lejlighed i ejendommen ud til anden side.

Efter den gældende lov kan kommunalbestyrelsen ved genudlejning i lejemål, der er omfattet af huslejestoppet, under visse betingelser godkende en lejerforhøjelse og ændring af andre vilkår, hvorved lejemålet bliver mere byrdefuldt for lejeren end de vilkår, der var gældende i det tidligere lejemål.

Erfaringen har imidlertid vist, at kommunalbestyrelserne — navnlig i de mindre kommuner — bl. a. på grund af de vanskelige bestemmelser i lejelovens § 58 b ikke altid har afgjort disse sager efter ensartede retningslinier.

Det må også erkendes, at det i virkeligheden ikke lader sig gøre at administrere huslejelovgivningen uden nøje kendskab til og forståelse af hele det indviklede kompleks af regler, der er bestemmende for vedkommende lejerforhold.

Det drejer sig her om et intimt samspil mellem offentligretlige og privatretlige regler, som de, der er sat til at administrere lejelovgivningen, må beherske, hvis afgørelserne skal blive rigtige.

I betragtning af, at juristerne anser lejespørgsmål for at høre til de vanskeligste indenfor juraen, og at lejesager ofte volder domstolene de største vanskeligheder, er det ikke til at undre sig over, at kommunalbestyrelserne, der ikke altid har juridisk bistand, kan have svært ved at klare de lejesager, der er henlagt til deres afgørelse.

Det må indrømmes, at den ekstraordinære lejelovgivning lader meget tilbage at ønske i retning af klarhed og overskuelighed. Dette må for en stor del tilskrives, at den er blevet til stykke for stykke, idet man år efter år ved forlængelseslovene har knyttet nye restriktioner til de allerede vedtagne.

Ved den revision af lejelovgivningen, som embedsmandsudvalgene har foretaget, har man søgt at råde bod på de mangler, som lejeloven lider af, og jeg tror at turde sige, at det foreliggende forslag betyder et fremskridt i retning af klarhed og overskuelighed i lejelovgivningen.

Men derfor er og bliver hele denne lovgivning overordentlig kompliceret, og uvidelsen af huslejestoppet og gennemførelsen af kontrol med frivillige overenskomster og med lejen i nybyggeriet vil betyde, at sa-