

tilfælde, hvor en udlejer, der selv har udført arbejde med ejendommens drift som f. eks. renholdelse, pasning af centralfyrr o. l., på grund af alder eller sygdom er blevet ude af stand til selv at udføre det pågældende arbejde og derfor må antage en funktionær til at udføre dette. Det vil i sådanne tilfælde kunne være meget vanskeligt at få det pågældende arbejde udført på tilfredsstillende måde, såfremt den, der antages til at udføre arbejdet, ikke kan få bopæl i ejendommen.

Til stk. 1, nr. 9. Efter de gældende regler kan lejemål om lejligheder i huse, i hvilke der kun er indrettet 2 lejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, frit opsiges, for så vidt det drejer sig om lejligheder, som første gang er udlejet efter 1. september 1939. Er der derimod tale om lejligheder, der var eller havde været udlejet den nævnte dato, er lejemålet omfattet af det almindelige forbud mod opsigelse. I erkendelse af, at der gør sig særlige forhold gældende i lejemål af denne art, således at det i tilfælde, hvor forholdet mellem parterne er blevet særlig spændt, ikke vil være urimeligt at give ejeren en adgang til at skifte lejer, blev der ved lov nr. 111 af 31. marts 1949 gennemført adgang for ejeren til, uanset det almindelige forbud mod opsigelse, at opsiges lejeren, såfremt han har fået kommunalbestyrelsens samtykke hertil.

Efter det for udvalget oplyste har den nævnte beføjelse for kommunalbestyrelserne til at tillade opsigelse været udøvet meget forskelligt i de enkelte kommuner. Det er udvalgets indtryk, at der i en række kommuner er udfoldet betydelige bestræbelser med henblik på at nå frem til en for såvel ejer som lejer rimelig løsning i sager af denne art, medens bestemmelsen ingen betydning har haft i andre kommuner, idet disse under hensyn til den herskende knaphed på boliger har set sig nødsaget til så godt som uden undtagelse at nægte samtykke til opsigelse.

Udvalget har under disse omstændigheder ment det rigtigst at ændre opsigelsesadgangen, således at der ikke længere kræves samtykke af kommunalbestyrelsen for at kunne foretage opsigelse. Man har kunnet tiltræde, at reglerne om forbud mod opsigelse og lejeforhøjelse også kommer til anvendelse på lejemål om lejligheder af den heromhandlede art, uanset at de ikke var eller havde været udlejet den 1. september 1939, men finder, at der ved lejemål i 2-familiehuse, hvor ejeren bebor den ene lejlighed, gør sig sådanne særlige forhold gældende, at der bør være en noget friere adgang til opsigelse af så-

danne lejemål fra udlejerens side. Udvalget er dog klar over, at opsigelse under den herskende knaphed på boliger vil kunne bringe lejeren i en meget vanskelig situation, og man har derfor ment, at opsigelse bør være betinget af, at udlejerens var ejer af ejendommen og boede i denne allerede ved det pågældende lejemåls indgåelse, og at han har rimelig grund til opsigelsen. Endvidere har man foreslået, at det nærmere pointeres, hvornår der kan siges at foreligge en rimelig grund til opsigelse, idet udvalget er af den opfattelse, at opsigelse som regel kun bør kunne ske, når forholdet mellem parterne er blevet spændt, uden at dette hovedsagelig skyldes udlejerens, og når særlige forhold som høj alder, sygdom eller svagelighed taler for at give ejeren adgang til at få slægtninge i ret op- eller nedstigende linie ind i lejligheden. I de tilfælde, hvor opsigelsen skyldes uoverensstemmelse mellem parterne, foreslås der tillagt lejerne ret til indtil fraflytningens dag at benytte lejligheden som byttelejlighed, idet man har ment, at udlejerens interesse i dette tilfælde alene er at få en anden lejer.

Til stk. 2.

Der henvises til bemærkningerne foran til stk. 1, nr. 5. I de tilfælde, hvor opsigelse foretages i medfør af stk. 1, nr. 1, har man for at udelukke tvivl om bestemmelsens rækkevidde foreslået en udtrykkelig bestemmelse om, at ejeren ikke skal tilbyde en anden ledig lejlighed, hvis nedrivningen eller ombygningen også er til hinder for, at lejeren kan bebo denne.

Adgangen til at foretage opsigelse fra udlejerens side i tilfælde af ombygning eller nedrivning er begrundet i, at uopsigeligheden ikke bør lægge ønskværdige forandringer unødige hindringer i vejen. Hensynet til lejeren har derfor måttet vige. Indrettes der imidlertid i den ombyggede eller nyopførte ejendom lejligheder til udlejning, forekommer det rimeligt, om der til gengæld vises den opsagte lejer det hensyn, at han får adgang til at opnå et lejemål i ejendommen, såfremt han ønsker dette. Det ses ikke, at hensynet til udlejerens på afgørende måde taler imod en sådan ordning, såfremt lejeren ikke kan kræve at få lejemålet på gunstigere vilkår end andre. Man har derfor foreslået, at den opsagte lejer får en vis fortrinsadgang til lejemål i den ændrede eller nyopførte ejendom.

Til stk. 3.

Bestemmelsen svarer til L. F. 1948—50 § 68, stk. 2.