

K a p i t e l V.

Om nedsættelse eller forhøjelse af leje m. v.

§ 27.

Såfremt en udlejer betinger sig eller oppebærer leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, kan lejeren kræve beløbet nedsat til en sådan leje, som af boligretten skønnes rimelig. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage hensyn til det lejedes beliggenhed, art, tidligere lejeansættelser og vedligeholdelsestilstand, sammenholdt med den i kommunen almindelige leje for hus og husrum af tilsvarende beskaffenhed.

§ 28.

Hvis lejen nedsættes af boligretten, har lejeren ret til at kræve det for meget betalte beløb tilbagebetalt, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder finder, at fuldstændig eller delvis tilbagebetaling vil være ubillig. Endvidere har lejeren ret til at fortsætte lejemålet for den nedsatte leje i et tidsrum, der fastsættes af boligretten, og som for boligens vedkommende kan andrage indtil 5 år og for hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse, indtil 8 år efter den endelige retsafgørelse i sagen.

§ 29.

Såfremt en lejer opsiges af udlejeren til fraflytning og det skønnes, at opsigelsen er foranlediget ved eller står i forbindelse med forsøg fra udlejerens side på at opnå en leje, der står i misforhold til det lejedes værdi, eller iøvrigt at opnå urimelige vilkår, kan boligretten forkaste opsigelsens gyldighed. Lejeren har da ret til at fortsætte lejemålet for den leje, som af boligretten skønnes rimelig, i et tidsrum, der af boligretten fastsættes for boligens vedkommende til indtil 5 år og for hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse, til indtil 8 år efter den endelige retsafgørelse i sagen. Dersom lejeren har måttet fraflytte det lejede, påhviler det udlejeren at yde ham fuld erstatning for alt herved forvoldt tab.

§ 30.

Er der iøvrigt i en lejeaftale fastsat noget, som skønnes at være åbenbart ubilligt for en af parterne, kan bestemmelsen helt eller delvis tilsidesættes af boligretten. Der vil herved være at tage hensyn såvel til den byrde, som bestemmelsen pålægger den ene part, som til den interesse, den anden part har i at kræve bestemmelsen opretholdt.

§ 31.

Stk. 1. Boligretten kan bestemme, at lejeren ikke skal kunne opsiges til fraflytning til et tidspunkt, der ligger tidligere end — efter rettens nærmere bestemmelse — fra 6 måneder til 2 år fra sagens anlæg, når retten, bortset fra de tilfælde, hvor uopsigelighed tilkendes i henhold til §§ 27—29, i en sag mellem udlejer og lejer enten giver lejeren medhold eller dog finder, at lejeren har haft føje til at lade det i sagen rejste spørgsmål påkende af domstolene. En sådan uopsigelighed kan dog ikke tilkendes lejeren, såfremt sagen angår udlejerens ret til at ophæve eller opsiges lejemålet og retten giver udlejeren medhold.

Stk. 2. Såfremt lejeren i et tilfælde, hvor boligretten i henhold til nærværende paragraf ville have tilkendt ham en vis tids uopsigelighed, allerede er fraflyttet det lejede i henhold til opsigelse fra udlejeren, kan retten tilkende lejeren en passende godtgørelse, der dog ingensinde kan overstige hans tab ved fraflytningen.