

## Kapitel 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 boligernes 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 i øvrigt 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 boligernes 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 i øvrigt i en lejeaftale fastsat noget, som skønnes at være åbenbart ubillig 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. 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 uopsigelig 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 uopsigelig 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 uopsigelig, 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.

§ 32. Er sag anlagt mellem udlejer og lejer, kan boligretten, når omstændighederne taler derfor, ved foreløbig kendelse bestemme, at lejemålet ikke kan opsiges således, at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden endelig dom er afsagt i sagen. Denne kendelse kan af retten til enhver tid omgøres.

§ 33. Såfremt der er tilkendt en lejer en vis tids uopsigelig, kan lejeren dog, når omstændighederne taler derfor, med samtykke af den boligret, der i første instans har pådømt sagen, opsiges til et tidligere tidspunkt med det i lejeaftalen fastsatte varsel eller, i mangel af sådant, med varsel i overensstemmelse med § 10. Forinden samtykket gives, indkalder retten såvel lejer som udlejer til afgivelse af personlig forklaring. Samtykket kan gøres betinget af, at udlejeren betaler lejeren en ved rettens skøn fastsat sum som flyttegodtgørelse.

Stk. 2. Afgørelser efter stk. 1 sker ved dom.

§ 34. Lejerens adgang til i henhold til § 27 at kræve lejen nedsat forældes i løbet af 1 år (for hus eller husrum, der helt eller delvis er udlejet til andet end beboelse, 2 år) efter det tidspunkt, på hvilket lejen eller lejeforhøjelsen første gang skal erlægges. Forældelsen afbrydes ved tingfæstning af en af lejeren anlagt sag.

Stk. 2. Har lejeren i henhold til § 27 opnået nedsættelse af lejen, forældes hans adgang til i henhold til § 28 at kræve tilbagebetaling af for meget erlagt leje i løbet af 1 år. Med hensyn til fristens beregning og