

Kapitel IV.

Om tid og sted for betaling af leje m. v.

§ 25. Forfalder leje eller andet vederlag, som påhviler lejerens, til betaling på en af folkekirkens helligdage eller på grundlovsdagen, udskydes forfaldsdagen til den følgende søgnedag.

§ 26. Leje og andet vederlag, som påhviler lejerens, skal betales på det af udlejerens anviste sted her i landet eller, hvis sådant sted ikke er anvist, på udlejerens bopæl. Hvis udlejerens bor i udlandet, eller fordringen erhverves af en person i udlandet, skal betalingen ske på anvist sted her i landet. Lejerens er berettiget til at indbetale det skyldige beløb til postvæsenet til befordring til det herefter gældende betalingssted.

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 lejerens 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 lejerens 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 lejerens ret til at fortsætte lejemålet for den nedsatte leje i et tidsrum, der fastsættes af boligretten, og som for boligers 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 udlejerens 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. Lejerens har da ret til at fortsætte lejemålet for den leje, som af boligretten skønnes rimelig, i et tidsrum, der af boligretten fastsættes for boligers 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 lejerens har måttet fraflytte det lejede, påhviler det udlejerens 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 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. Boligretten kan bestemme, at lejerens 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 uopsigelighehed tilkendes i henhold til §§ 27-29, i en sag mellem udlejer og lejer enten giver lejerens medhold eller dog finder, at lejerens har haft føje til at lade det i sagen rejste spørgsmål påkende af domstolene. En sådan uopsigelighehed kan dog ikke tilkendes lejerens, såfremt sagen angår udlejerens ret til at ophæve eller opsiges lejemålet, og retten giver udlejerens medhold.

Stk. 2. Såfremt lejerens i et tilfælde, hvor boligretten i henhold til nærværende paragraf ville have tilkendt ham en vis tids uopsigelighehed, allerede er fraflyttet det lejede i henhold til opsigelse fra udlejerens, kan retten tilkende lejerens 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 lejerens skal fraflytte det lejede, forinden endelig dom er afsagt i sagen. Denne kendelse kan af retten til enhver tid omgøres.