

F. t. l. om leje.

anden pligtig pengeydelse for tiden indtil lejemålets ophør.

Stk. 4. Udskydes flyttedagen som følge af bestemmelsen i § 8, stk. 1, er lejerens pligtig at betale leje og anden pligtig pengeydelse for det tidsrum, hvormed lejemålet herved bliver forlænget. Beløbet erlægges på sidste forfaldsdag før lejemålets ophør. Den tilflyttende lejer er ikke pligtig at betale leje m. v. for det tidsrum, hvormed hans lejemål bliver tilsvarende forkortet.

Kapitel IX.

Om nedsættelse eller forhøjelse af leje m. v.

§ 35. Såfremt en udlejer betinger sig eller oppebærer leje, der er væsentlig højere end 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.

Stk. 2. Hvis lejen nedsættes af boligretten, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder finder, at fuldstændig eller delvis tilbagebetaling vil være ubillig.

§ 36. 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 urimelig leje eller andre ubillige vilkår, kan boligretten forkaste opsigelsens gyldighed. Dersom lejerens har måttet fraflytte det lejede, kan han kræve erstatning af udlejerens for det herved forvoldte tab.

§ 37. Er der i øvrigt i en lejeaftale fastsat noget, som skønnes at være 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.

§ 38. Nedsættes lejen i medfør af § 35, eller forkastes en opsigelse i medfør af § 36,

har lejerens 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.

Stk. 2. Giver boligretten i øvrigt i en sag mellem udlejer og lejer enten lejerens medhold eller dog finder, at lejerens har haft føje til at lade det i sagen rejste spørgsmål påkende af domstolene, kan retten bestemme, at lejerens ikke skal kunne opsiges til fraflytning til et tidspunkt, der ligger tidligere end fra 6 måneder til 2 år fra sagens anlæg. En sådan uopsigelighed kan dog ikke tilkendes lejerens, såfremt sagen angår udlejerens ret til at ophæve eller opsiges lejemålet, og retten giver udlejerens medhold.

Stk. 3. Såfremt lejerens i et tilfælde, hvor boligretten i henhold til stk. 2 ville have tilkendt ham en vis tids uopsigelighed, 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.

Stk. 4. Uanset en i medfør af stk. 1 eller 2 tilkendt uopsigelighed kan lejerens 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 udlejerens betaler lejerens en ved rettens skøn fastsat sum som flyttegodtgørelse.

Stk. 5. Afgørelser efter stk. 4 sker ved dom.

§ 39. 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.

§ 40. Lejerens adgang til i henhold til § 35 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 er-