

*Til kapitel V. Om lejerens beskyttelse mod opsigelse.*

For at gøre reglerne mere overskuelige og lettere tilgængelige foreslås reglerne om lejernes beskyttelse mod opsigelse samlet i ét kapitel. Reglerne har hidtil været opdelt i bestemmelser om beboelseslejemål i 1.65 kapitel X, om andet end beboelse i kapitel XI og om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom i kapitel XII. Det almindelige opsigelsesforbud, som i sin tid blev gennemført i forbindelse med de ekstraordinære bestemmelser om huslejestop, og som endnu har gyldighed i størstedelen af landet, er ikke medtaget, men foreslås i stedet optaget i forslaget til lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jfr. dette forslags kapitel I. Der henvises endvidere til bemærkningerne nedenfor til kapitel XVI vedrørende oplysning af de særlige erhvervsboligretter.

*Til § 12.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 64, stk. 2-4 og 6, og § 69.

*Til § 13.*

Bestemmelsen svarer efter sit indhold til 1.65 § 63, stk. 2, § 64, stk. 5, og § 68, stk. 2.

*Til § 14.*

Bestemmelsen i stk. 1 og 2, der angiver, hvornår opsigelse fra udlejerens side kan foretages uden for de i § 12 nævnte opsigelsestidspunkter, svarer til 1.65 § 65, stk. 1, og §§ 70, 79, 80 og 82 med følgende ændringer: Bestemmelserne om stiftelsers adgang til at kunne opsiges med kommunalbestyrelsens samtykke og om statens adgang til at kunne opsiges med henblik på anvendelse som tjenestebolig foreslås ophævet, således at disse udlejere i områder, hvor det almindelige opsigelsesforbud ikke gælder, ikke har videre adgang til opsigelse end andre. Det bemærkes herved, at opsigelse i givet fald kan ske i medfør af forslaget § 14, stk. 1, nr. 7), (1.65 § 65, stk. 1, nr. 9)), når vægtige grunde gør det særligt magtpåliggende for udlejerens at blive løst fra lejemålet. Den ændrede affattelse af stk. 1, nr. 6), (hidtidig 1.65 § 65, stk. 1, nr. 8)), skyldes, at man i overensstemmelse med indstilling af 13. januar 1965 fra lejelovsudvalget af 1964 har ønsket at gøre det lettere at fjerne lejere, der trods påmindelser ikke iagttager god skik og orden. Domspraksis på dette område stiller efter udvalgets opfattelse for strenge betingelser for gennemførelse af en opsigelse efter denne bestemmelse. Efter de nuværende forhold på boligmarkedet fandt udvalget ikke grund til at stille så strenge krav for at få fjernet uheldige lejere, hvis optræden er til gene for

ejendommen og deres medlejere. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 4), (hidtil § 65, stk. 1, nr. 5), og § 70, stk. 1, nr. 2)), om adgang til opsigelse, når udlejer selv ønsker at benytte det lejede, er ændret på forskellige punkter. Opsigelsesvarslet foreslås forlænget fra et halvt til ét år, hvorved regler kommer i overensstemmelse med reglerne for opsigelse i tofamiliehuse, hvor ejeren selv bebor den ene lejlighed. Hensigten med dette varsel er at give lejeren en rimelig tid til at skaffe sig anden bolig. Den hidtil gældende regel, hvorefter en udlejer først har kunnet afgive opsigelse, når han har haft tinglyst adkomst på ejendommen i 2 år, suppleret med yderligere begrænsninger, hvor den tidligere ejer bor i ejendommen, eller hvor denne ejes af flere i forening, foreslås erstattet af en bestemmelse, hvorefter opsigelse kun kan ske, hvor dette er rimeligt og retfærdigt begrundet, når henses til begge parter forhold, hvorved der også skal tages hensyn til, hvor længe udlejer har ejet ejendommen og lejernes mulighed for at skaffe sig anden bolig. Man opnår herved en mere smidig orden, der overlader til domstolene at vurdere, hvornår opsigelse efter denne bestemmelse i det konkrete tilfælde må anses for rimelig.

For at undgå, at indførelse af ejerlejlighedssystemet skal forringe beskyttelsen mod opsigelse for de lejere, der bor i ejendommen på det tidspunkt, hvor den opdeles i ejerlejligheder, foreslås sådanne lejerers lejemål ved reglen i stk. 2 e) undtaget fra ejerens adgang til at foretage opsigelse med henblik på selv at benytte lejligheden eller lokalerne.

Bestemmelserne i stk. 3-5 svarer til 1.65 § 65, stk. 2-4, og §§ 81 og 82, idet de regler, hvorefter lejere har adgang til at overtage nye lejemål efter genopførelse eller ombygning dog er foreslået forenklet væsentligt.

*Til § 15.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 66.

*Til § 16.*

Bestemmelsen, der vedrører erhvervsbeskyttelsen, svarer til 1.65 §§ 74-76.

*Til § 17.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 77.

Bestemmelsen i § 17, stk. 2, der svarer til 1.65, § 77, stk. 2, tager bl. a. sigte på det tilfælde, at udlejer i og for sig ikke ønsker, at lejeren skal flytte, men har opsagt lejeren for at få lejevilkårene ændret.

*Til § 18.*

Bestemmelsen svarer til 1.65 § 78 og vedrører fastsættelse af erstatning. Medens fastsættelsen af