

*Til § 78.*

§ 78 giver en ægtefælle ret til at fortsætte et lejeforhold, der er indgået med den anden ægtefælle, når denne forlader lejligheden. Bestemmelsen svarer til lovens § 61, stk. 3.

*Til § 78.*

Bestemmelsen fastsætter, at lejereren hverken for sit eget eller for andre berettigedes vedkommende kan give afkald på rettigheder efter dette kapitel, svarende til gældende lovs § 53, stk. 3, § 62 a, stk. 4, § 61, stk. 5, og § 62, stk. 3.

*Til kap. XIII.*

Det foreslåede kap. XIII om opsigelse svarer til lovens kap. III om flyttedage, kap. IV om opsigelse og kap. V om lejerens beskyttelse mod opsigelse.

Disse regler foreslås samlet i ét kapitel, der foreslås opbygget således:

- § 80. Tidsbegrænsede lejeaftaler.
- § 81. Begrænsninger i lejerens opsigelsesadgang.
- § 82. De frit opsigelige lejeaftaler.
- § 83. Udlejerens opsigelsesgrunde.
- § 84. Særlige begrænsninger, når udlejereren begrundet opsigelsen med, at han selv ønsker at benytte det lejede.
- § 85. Tilbud om anden bolig, når lejereren opsiges.
- § 86. Opsigelsesvarsel og flyttedage.
- § 87. Opsigelsesprocedure.
- § 88. Erhvervsbeskyttelse.
- § 89-91. Erstatning ved erhvervsbeskyttelse.
- § 92. Ufravigelighed.

*Til § 80.*

Bestemmelsen vedrører tidsbegrænsede lejeaftaler, jfr. lovens § 11. I stk. 1 foreslås det udtrykkeligt fastsat, at den tidsbegrænsede lejeaftale ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb, og at den kun i misligholdelsestilfælde kan bringes til ophør i lejeperioden.

Der synes at herske nogen tvivl om, hvilke regler der gælder for tidsbegrænsede lejeaftaler. Derfor foreslås de nævnte regler udtrykkeligt fastsat i loven. Der er intet til hinder for, at parterne kan aftale andet. Dette vil navnlig være hensigtsmæssigt, hvor der måtte være tale om lejeforhold, der løber over længere tidsrum.

Stk. 2 svarer til lovens § 9, stk. 3.

Stk. 3 fastsætter, at boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for

tilstrækkelig begrundet i udlejerens forhold. Den foreslåede bestemmelse skelner ikke – som gældende lovs § 11 – mellem første tidsbegrænsede udlejning og fortsættelser, men giver boligretten samme mulighed for at tage stilling til, om tidsbegrænsningen bør tilsidesættes i alle former for tidsbegrænsede lejeaftaler. Det afgørende bliver efter forslaget, om udlejereren kan påvise, at han har en rimelig begrundelse for tidsbegrænsningen.

Endvidere foreslås det, at de særlige frister for sagsanlæg om tidsbegrænsningens bortfald udledes.

*Til § 81.*

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1 om lejerens ret til at opsiges lejeaftalen svarer til lovens § 9, stk. 1. Den ændrede affattelse er ikke til hinder for, at lejereren – som hidtil – kan fraskrive sig sin opsigelsesret, hvilket ofte forekommer i erhvervsforhold, hvor der aftales gensidig uopsigelighed i en vis periode.

Stk. 2 om ægtefællens samtykke til opsigelse svarer til § 9, stk. 4. Reglen om, at visse fremlejemål kræver ægtefællens samtykke, er optaget i lovforslagets § 72.

*Til § 82.*

Den foreslåede regel svarer til lovens § 13, der fastsætter, hvilke lejeforhold der frit kan opsiges af udlejereren.

Efter § 13, stk. 1. a, kan lejere af enkelte værelser og møbleret lejlighed eller del af sådan frit opsiges.

Den væsentligste forskel på lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser er den, at en lejer af en beboelseslejlighed har en principiel uopsigelighed, medens lejereren af et enkeltværelse frit kan opsiges. Kan lejereren af beboelseslejligheden undtagelsesvis opsiges, er der et opsigelsesvarsel, der normalt er 3 måneder, og som i særlige tilfælde forlænges til 1 år.

Lejereren af et enkeltværelse kan efter lejeoven opsiges til fraflytning ved udgangen af en måned efter opsigelse senest den 15. i måneden.

Denne store forskel i reglerne kan ikke anses for rimelig i alle tilfælde. Det må nok være nødvendigt at give udlejereren en fri opsigelsesret i tilfælde, hvor det lejede er en del af udlejerens egen lejlighed, men meget taler for at give lejereren beskyttelse mod opsigelse i andre tilfælde, navnlig hvor der udlejes flere værelser, der ikke står i forbindelse med en beboelseslejlighed.