

BETÆNKNING

AFGIVET AF

INDENRIGSMINISTERIETS HUSLEJEUDVALG AF 1934

KØBENHAVN

A.-S. J. H. SCHULTZ BOGTRYKKERI

1935

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indledning	5— 6
I. Almindelige Lejemaal.	
A. Indledende Bemærkninger til Udkast til Lov om Leje.....	7—9
B. Udkast til Lov om Leje.....	10—24
C. Bemærkninger til de enkelte Paragraffer i Udkast til Lov om Leje.....	25—53
D. Henvisninger vedrørende Bestemmelserne i Udkast til Lov om Leje.....	54—55
II. Lejemaal om Lokaler til visse særlige Erhvervsvirksomheder.	
A. Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom...	56—60
B. Bemærkninger til Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom	61—68
III. Særindstilling fra et Mindretal (<i>Snog Christensen, Eigil Jorgensen og Suhr</i>)	69—73
IV. Bilag:	
1. Beretning fra Underudvalget vedrørende Ændring af de gældende Regler om Flyttedage.....	77—78
2. Oversigt over de for Tiden almindeligt anvendte Flyttedage.....	79—81
3. Oversigt over Antallet af Familieflytninger paa de forskellige Tider af Aaret	82
4. Oversigt over de for Udvalget fremsatte Ønsker om Antallet af Flyttedage	83
5. Beretning fra Udvalgets Formand om Udvalgets Forhandlinger ang. Tilvejebringelse af en Standard-Lejekontrakt	84
6. Oversigt over Indholdet af en Række almindeligt anvendte Lejekontraktblanketter.....	85—91
7. Udkast til Standard-Lejekontrakt baseret paa den nugældende Retstilstand, udarbejdet af de i Udvalget siddende Repræsentanter for Lejerinteresser..	92—97
8. Udkast til Standard-Lejekontrakt baseret paa den nugældende Retstilstand, udarbejdet af de i Udvalget siddende Repræsentanter for Grundejerinteresser	98—103
9. Oversigt over Indholdet af de i Udvalget behandlede Udkast til Standard-Lejekontrakter (Bilag 7 og 8)	104—107
10. Beretning fra Underudvalget ang. Undersøgelse af Lejevilkkaar m. v. for Butikslokaler i Hovedstaden.....	107—113
Udenlandske Lovbestemmelser om Leje af Ting.	
11. Oversigt over de i Frankrig gældende almindelige Lovbestemmelser om Leje	116—120
12. Oversigt over de i Tyskland gældende almindelige Lovbestemmelser om Leje	121—126
13. Oversigt over de i Schweiz gældende almindelige Lovbestemmelser om Leje	127—132
14. Uddrag af den svenske »Lag om nyttjanderätt til fast egendom«.....	133—138
15. Oversigt over Indholdet af engelsk Lov af 22. December 1927 (angaaende Beskyttelse af Lejere af Lokaler, der benyttes i Erhvervsøjemed)	139—142
16. Oversigt over Indholdet af fransk Lov af 30. Juni 1926 med Tillægslove af 22. April 1927 og 13. Juli 1933 (Lov om den kommercielle Ejendomsret).	143—150

Indledning.

Under 21. Juni 1934 nedsatte Indenrigsministeriet et Udvalg med den Opgave at udarbejde et Lovforslag indeholdende mere almindelige Regler om Retsforholdet mellem Ejer og Lejer ved Udleje af Beboelseslejligheder og Forretningslokaler. Reglerne skulde i første Række tage Sigte paa at sikre Parterne mod uberettiget økonomisk Udnyttelse af det særlige gensidige Afhængighedsforhold, som Lejeforholdet kan medføre.

Udvalget blev i denne Forbindelse anmodet om at overveje Betimeligheden af Ændringer i de i §§ 1—3 i Lov Nr. 133 af 28. April 1931 angaaende Lov om visse Boliger og Forretningslokaler m. v. fastsatte Bestemmelser (de saakaldte Aagerbestemmelser).

Endvidere blev Udvalget anmodet om at tage Stilling til følgende Spørgsmaal:

Spørgsmaalet om Indførelse af en Standard-Lejekontrakt paa de Omraader, hvor Forholdet maatte tillade Fastsættelse af nærmere Regler for Udleje.

Spørgsmaalet om Fastsættelse af mere almindelige Bestemmelser vedrørende Vedligeholdelsespligten for det udlejede og Overholdelsen af denne Pligt.

Spørgsmaalet om at tilvejebringe Regler, der skaber større Sikkerhed for, at de Næringsdrivendes Afhængighed af en bestemt lokal Kundekreds ikke uberettiget udnyttes af Udlejeren.

Ved Skrivelser af 4. Juli 1934 fremsendte Indenrigsministeriet til Udvalget nogle Henvendelser dels vedrørende Ændring i Lovgivningen om Flyttedage, dels vedrørende Spørgsmaalet om Indførelse af Betalingsterminer i Lejeforhold, hvorefter ogsaa disse Spørgsmaal blev optaget til Drøftelse i Udvalget.

Endelig anmodede Indenrigsministeriet ved Skrivelse af 18. December 1934 Udvalget om at overveje Spørgsmaalet om Indførelse af Forbud mod at betinge sig Husleje i Nybygninger, forinden de paagældende Lokaler er færdige til Indflytning.

Indenrigsministeriet anmodede fhv. Landsdommer *C. Barentsen* om at overtage Hvervet som Udvalgets Formand, idet der i øvrigt til Medlemmer af Udvalget beskikkedes: Ingeniør, cand. polyt. *J. E. Snog Christensen*, Formand for Bestyrelsen for Københavns Grundejerforening,

Kaptajn *Eigil Jørgensen*, Formand for De danske Grundejerforeningers Landsorganisation, Leder af Indenrigsministeriets Boligafdeling, Fuldmægtig, nu Ekspeditionssekretær, *Svend Nielsen*,

Kaptajn *V. Porsdal*, Formand for De samvirkende danske Lejerforeninger,

Grosserer *H. G. Suhr*, Formand for Frederiksberg Grundejerforening,

Grosserer *Vald. Sørensen*, Formand for Bestyrelsen for Frederiksberg Huslejerforening,

Arkitekt *J. Strøm Tejsen*, Formand for Bestyrelsen for Københavns Huslejerforening og Boghandler *Søren Wiene*, Formand for De københavnske Handelsforeningers Fællesrepræsentation.

Til Sekretær for Udvalget beskikkedes Sekretær i Indenrigsministeriet *C. A. C. Moltke*.

Til Behandling af Spørgsmaalet om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom har det nedennævnte Udvalgsflertal søgt Bistand hos Dommer i Frederiksberg Birk *John Knox*, Professor ved Københavns Universitet, Dr. jur. *Fr. Vinding Kruse* og Lektor ved Københavns Universitet, Overretssagfører *O. K. Magnussen*.

Paa Grund af Sygdom har Kaptajn *Eigil Jørgensen* været forhindret i at deltage i Udvalgets Møder i August og September Maaned 1935.

Udvalget har afholdt 25 Plenarmøder. Der har været nedsat 9 Underudvalg, der i alt har afholdt 25 Møder.

Til Belysning af Spørgsmaalet om de faktisk almindelige Vilkaar for Lejemaaal har man tilvejebragt 24 forskellige danske Lejekontraktsblanketter, ligesom man har modtaget en tysk og en schweizisk Standardkontrakt.

Med Hensyn til det øvrige af Udvalget tilvejebragte Materiale kan man henvise til de derom ved de enkelte Spørgsmaal gjorte Bemærkninger.

Et Flertal inden for Udvalget (*Bærentsen, Svend Nielsen, Porsdal, Vald. Sørensen, Strøm Tejsen* og *Søren Wiene*) har til Løsning af de Udvalget stillede Opgaver udarbejdet 2 Lovudkast.

Udkastet til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom tilstræber at løse Spørgsmaalet om at tilvejebringe Regler, der skaber større Sikkerhed for, at de Næringsdrivendes Afhængighed af en bestemt lokal Kundekreds ikke uberettiget udnyttes af Udlejer.

Udkastet til Lov om Leje tilsigter at løse de øvrige af Indenrigsministeriet stillede Spørgsmaal. Med Hensyn til Spørgsmaalet om Tilvejebringelsen af Standard-Lejekontrakter bemærkes særlig, at de som Bilag 7 og 8 vedføjede Kontraktsudkast er udarbejdet paa Basis af den nugældende Retstilstand af de i Udvalget siddende Repræsentanter for henholdsvis Lejer- og Grundejerinteresser.

Et Mindretal (*Snog Christensen, Eigil Jørgensen* og *Suhr*) har ikke kunnet tiltræde de af Flertallet udarbejdede Lovudkast med de dertil knyttede Bemærkninger og vil nærmere begrunde sin Indstilling.

København, den 27. September 1935.

C. Bærentsen,
Formand.

J. E. Snog Christensen.

Eigil Jørgensen.

Svend Nielsen.

V. Porsdal.

Henrik G. Suhr.

Vald. Sørensen.

J. Strøm Tejsen.

Søren Wiene.

Carl Moltke.

I. Almindelige Lejemaal.

A. Indledende Bemærkninger til Udkast til Lov om Leje.

Den gældende Lovgivning indeholder meget faa almindelige Regler om Lejeforholdet. Man er, praktisk talt, blevet staaende ved Formuerettens bærende Princip om Aftalefriheden, og er gaaet ud fra, at Retsforholdene i første Række bør bestemmes ved Parternes Aftale, bl. a. fordi Parterne maa antages bedst at forstaa, hvorledes de bør ordne deres Forhold, og fordi det er ugørligt overfor Livets Mangfoldighed at afgøre ved Lovbestemmelser, hvorledes de enkelte mødende Forhold bedst reguleres.

Manglen af regulerende Lovbestemmelser har imidlertid ført — og maattet føre — til, at Udlejernes Organisationer (Grundejerforeningerne) i trykte Blanketter har samlet et Sæt af Regler, som deres Erfaring har lært dem at finde nødvendige eller hensigtsmæssige til Varetagelse af deres Interesser. Det følger nu af Sagens egen Natur, at det har været uundgaeligt, at disse Regler i stort Omfang er blevet ensidige, idet det kun gennem Lovregler er muligt at søge taget tilbørligt Hensyn til begge Parter Interesser. Og ikke blot er Reglerne til Dels ensidige og paa visse Punkter videre gaaende, end det stemmer med almindelig Retsfølelse, — de er tillige lidet overskuelige.

Under disse Omstændigheder er Lejerne vanskeligt stillede. De trykte Kontraktsblanketter kommer — i Betragtning af den Letsindighed, hvormed Folk i Almindelighed underskriver trykte Kontraktsblanketter — til at virke næsten, som om de var Love. Aftalefriheden, hvorpaa hele Systemet er baseret, er, naar Sagen ses fra et Lejerstandpunkt, i mange Tilfælde kun et Skin.

Samfundshensyn kræver bydende, at visse Regler i Lejeforhold maa være ufravigelige, saaledes at de ikke kan forandres ved Aftale mellem Parterne. Dette gælder saaledes Spørgsmaalet om, hvilke Retsvirkninger Misligholdelse af Udlejerens eller Lejerens Forpligtelser bør have, og flere andre Forhold, som nærmere omhandles i Bemærkningerne til de enkelte Paragraffer i Lovudkastet. Det er altfor farligt at overlade alt til Parternes Aftaler, hvilket, praktisk talt, i Reglen vil sige det samme som Kontraktsblankettens Paabud.

Ved Siden af de ufravigelige Bestemmelser bør Loven indeholde saadanne Regler, som efter almindelig Retsbevidsthed maa fastslaas som de for Lejeforholdet *normale* Regler. Selv om Reglerne *kan* fraviges, hvis Parterne er enige derom, har deres Optagelse i en Lov dog den store Betydning, at de slaar fast, hvad der efter den herskende Opfattelse i Samfundet og navnlig i de nærmest interesserede Kredse bør være gældende Ret i *normale* Tilfælde. For alle Parter, og ikke mindst for Lejerne, er denne Betragtning af Vigtighed. Som Forholdene er nu, er det yderst vanskeligt, for ikke at sige umuligt, for Lægfolk at komme til Klarhed over, hvad der er gældende dansk Ret i Lejeforhold. Det er et fuldt berettiget Krav, at der bør være en Lov, hvori de normale Hovedregler er slaaget fast.

I de fleste europæiske Lande er disse Betragtninger for længst blevet anerkendt og har ført til, at Lovgivningen har opstillet visse Forskrifter om Lejeforholdet, dels saadanne, som kan fraviges ved Parternes Aftaler („deklaratoriske Regler“), dels ufravigelige („præceptive Regler“). Man henviser herom til de medfølgende Gengivelser af fransk, tysk, schweizisk og svensk Lovgivning. Det er i Virkeligheden et Særsyn, at vi i Danmark endnu ikke er naaet saa vidt, og det synes besynderligt, naar man tænker paa, hvor stor en Del af Befolkningen der berøres af de om Lejeforholdet gældende Regler.

Det ses ikke rettere end, at mange af de Regler, som der vil kunne være Spørgsmaal om at optage i en almindelig Lov, gennem Domstolenes Praksis og den videnskabelige Bearbejdelse har naaet en saadan Fasthed, at det ikke er betænkeligt at lovfæste dem.

Lovudkastet er inddelt i følgende Afsnit:

1. Almindelige Bestemmelser	§§ 1—12
2. Om det lejedes Overlevering til Lejeren	§§ 13—22
3. Om Vedligeholdelse af det lejede	§§ 23—24
4. Om Tid og Sted for Betaling af Leje m. v.	§§ 25—26
5. Om Nedsættelse eller Forhøjelse af Leje m. v.	§§ 27—38
6. Om Forringelse af det lejede	§ 39
7. Om Lejerens Brug af det lejede	§§ 40—46
8. Om Udlejerens Adgang til det lejede	§§ 47—53
9. Særlige Regler om Hus eller Husrum, der udlejes til Beboelse	§§ 54—58
10. Særlige Regler om Erhvervs- og Forretningslokaler	§§ 59—64
11. Om Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v.	§§ 65—66
12. Om Udlejerens Ret til at hæve Lejemaalet	§§ 67—71
13. Om Aflevering af det lejede til Udlejeren	§§ 72—73
14. Slutningsbestemmelser	§§ 74—76

En Sammenligning med de i Bilagene gengivne fremmede Love (navnlig den tyske og schweiziske) vil vise, at de er udarbejdet efter et andet System, nemlig efter den logiske Sondring mellem Udlejerens, henholdsvis Lejerens, Rettigheder og Pligter. Dette System giver naturligvis Betingelser for en klarere og mere logisk Opbygning af Loven. Udkastets System er til en vis Grad kronologisk, idet det — efter nogle almindelige Bestemmelser — søger at gennemgaa Lejeforholdet i dets forskellige Stadier. Det maa erkendes, at denne Ordning har sine svage Sider; men den anbefaler sig ved at samle de for den enkelte Situation gældende Hovedregler paa eet Sted og er derfor vistnok mere egnet til Anvendelse i det praktiske Liv, navnlig for Ikke-Jurister. Den svenske Lov har et lignende System.

En Regulering af Lejen ligger uden for Lovudkastets Øjemed. Man er ved Udarbejdelsen gaaet ud fra, at Lejen maa bestemmes ud fra almindelige økonomiske Synspunkter, og at der ikke bør være Spørgsmaal om en Prisregulering. De gældende Kontrolregler i Lov Nr. 133 af 28. April 1931 §§ 1—3 til Lejerens Beskyttelse mod Aftaler om urimelig Leje foreslaar man bibeholdt og paa forskellige Punkter suppleret (se Udkastets §§ 27 o. ff.).

Udkastet tilsigter ikke at give udtømmende Forskrifter om Lejeforholdet. Det omhandler ikke Leje af Løsøre, og heller ikke Lejeforhold angaaende alle faste Ejendomme (se nærmere Udkastets §§ 1—2). Selv inden for den valgte Ramme er en Del Retsregler udskudt, saaledes Reglerne om Brugsrettens Beskyttelse mod Trediemand, dels ved Ejendomsrettens Overdragelse til ny Ejer (jfr. herom Danske Lov 5—8—13;

Tinglysningslov af 31. Marts 1926 § 3 m. fl.), *dels* ved Udlejning af samme Genstand til to forskellige Personer. Grunden til Udskydelse af disse Regler er navnlig, at Spørgsmaalene forekommer sjældent og derfor er af ringe praktisk Interesse i den store Masse af Lejeforhold, og at de maa løses ud fra rent juridiske Synspunkter.

Til Trods for, at Udkastet saaledes ikke indeholder udtømmende Regler om Lejeforholdet, er som Titel foreslaaet den korte Benævnelse: „Lov om Leje“. Paralleller hertil haves f. Eks. i „Lov om Køb“ af 6. April 1906, der kun indeholder Regler (ikke alle gældende Regler) om Køb og Bytte af Løsøregenstande, og „Lov om Forsikringsaftaler“ af 15. April 1930, der trods Titlen ikke omhandler alle Forsikringsaftaler.

B. Udkast til Lov om Leje.

Almindelige Bestemmelser.

§ 1.

Stk. 1. Denne Lov finder Anvendelse paa ethvert Lejemaal om:

- 1) Boliger — undtagen Lejemaal med fuld Kost og Hotelvirksomhed —,
- 2) Lokaler — herunder Beboelseslejligheder —, der benyttes helt eller delvis til erhvervs-mæssig Virksomhed (Sagfører-, Læge-, Tandlægevirksomhed o. lign.),
- 3) Forretningslokaler med eller uden Beboelse (Butikker, Beværtninger, Kontorer — herunder Embedskontorer —, Værksteder, Lagre o. lign.).

Stk. 2. Loven kommer dog ikke til Anvendelse i det Omfang, hvori der i den øvrige Lovgivning er eller bliver givet særlige Bestemmelser om Lejemaalet.

§ 2.

Loven kommer til Anvendelse, uanset at Lejen helt eller delvis erlægges ved, at Lejeren udfører Arbejde for Udlejeren.

§ 3.

Lovens Bestemmelser kommer, for saa vidt de ikke udtrykkeligt er erklæret for ufravigelige, kun til Anvendelse, hvis ikke andet udtrykkeligt er aftalt eller maa anses for indeholdt i Aftalen.

§ 4.

Stk. 1. Aftalen skal udfærdiges skriftligt, saafremt nogen af Parterne kræver det.

Stk. 2. Vedtagelser i modsat Retning er ugyldige.

§ 5.

Stk. 1. Udfærdiges Aftalen ved Benyttelse af trykt eller paa anden mekanisk Maade fremstillet Blanket, skal Udfærdigelsen ske saaledes, at det klart fremgaar deraf, om der tillægges Lejeren mindre vidtgaaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaaende Forpligtelser end angivet i nærværende Lov. I saa Fald skal det i Udfærdigelsen tydeligt angives, paa hvilke Punkter Aftalen afviger fra Lovens Bestemmelser.

Stk. 2. Vedtagelser, der er i Strid med Bestemmelserne i Stk. 1, er ugyldige.

§ 6.

Stk. 1. I de Tilfælde, hvor Lejeren efter nærværende Lov skal indhente Udlejerens Samtykke, har Lejeren, saafremt Samtykket gives, Ret til at faa dette skriftligt bekræftet.

Stk. 2. Vedtagelser i modsat Retning er ugyldige.

§ 7.

Stk. 1. Saafremt Lejemaalet ikke er gyldigt mod enhver uden Tinglysning, jfr. Lov Nr. 111 af 31. Marts 1926 om Tinglysning § 3 og nærværende Lovs §§ 55, 57 og 60, kan Udlejeren ikke modsætte sig, at Lejeaftalen tinglyses.

Stk. 2. Ophører et saadant Lejemaal, er Lejeren forpligtet til at foranledige Lejeaftalen aflyst, saafremt Aflysning ikke kan ske alene paa Ejerenes Begæring.

Stk. 3. For at en tinglyst Lejeaftale kan blive aflyst, er det tilstrækkeligt, at Udlejeren foreviser skriftlig Opsigelse fra Lejeren eller Lejerens skriftlige Bekræftelse af at have modtaget Udlejerens Opsigelse. Er Lejeren udsat af det lejede ved Fogdens Hjælp, er en Udskrift af Udsættelsesforretningen tilstrækkelig Legitimation til Lejeaftalens Aflysning, naar der er forløbet 4 Uger fra Fogedforretningens Foretagelse, og denne ikke er paakæret eller paaanket.

§ 8.

Stk. 1. Almindelige Flyttedage er for Lejemaal, i hvilke den aarlige Leje ikke er over 1 000 Kr., den første Dag i hver Maaned. Saafremt denne Dag er en Helligdag eller Dagen før en Helligdag, udskydes Flyttedagen til den næste Søndag. Overstiger den aarlige Leje 1 000 Kr., regnes som almindelige Flyttedage den tredje Tirsdag i April og Oktober Maaned. Naar April Flyttedag vilde falde i Ugen før eller Ugen efter Paaske, udskydes den til Torsdag efter Paaske.

Stk. 2. Ved Afgørelsen af, om Lejen overstiger 1 000 Kr., tages der ikke Hensyn til, at en Del af Lejebeløbet er Vederlag for særlige Ydelser i Forbindelse med Lejemaalet, medmindre det i Lejeaftalen er fastsat, hvilke Beløb der udgør Leje, og hvilke der er Vederlag for de særlige Ydelser.

Stk. 3. Senest Kl. 12 paa den Dag, det lejede skal fraflyttes, skal det lejede være rømmet af den udflyttende Lejer.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar, at der til Paragraffens Stk. 1. føjes følgende:

„For de i § 1, Stk. 1, Pkt. 2 og 3 nævnte Lokaler er de almindelige Flyttedage, uanset Lejens Størrelse, den 1. Søndag i Maanederne April og Oktober.“

Mindretallet tiltræder i øvrigt Paragraffen.

§ 9.

Stk. 1. Er Lejemaalet ikke indgaaet for et bestemt Tidsrum, kan enhver af Parterne opsiges det.

Stk. 2. Det samme gælder, hvis det ikke kan oplyses, hvilken Lejetid Parterne har aftalt.

§ 10.

Stk. 1. Er Opsigelsesvarslet ikke aftalt, ophører Lejemaalet:

- 1) hvis Lejen beregnes for Fjerdingaar eller længere Tid, paa den Flyttedag, der indtræffer efter Forløbet af tre Maaneder fra Opsigelsen;
- 2) hvis Lejen beregnes for Maaned, ved Slutningen af en Kalendermaaned efter Opsigelse senest den 15. i Maaneden;
- 3) hvis Lejen beregnes for Uge, en Lørdag efter Opsigelse senest den første Hverdag i samme Uge;
- 4) hvis Lejen beregnes for kortere Tid end Uge, Dagen efter Opsigelsen.

Stk. 2. De ovenstaaende Regler finder tilsvarende Anvendelse, hvis bestemt Lejetid er aftalt, men med Forbehold om Opsigelse, uden at dog Varslet er aftalt.

§ 11.

Er Lejemaalet indgaaet for bestemt Tid, og denne er udløbet, og har Udlejeren ikke inden en Maaned derefter opfordret Lejeren til at flytte, kan Lejemaalet kun opsiges efter de i § 10 fastsatte Regler.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar som ny Paragraf efter § 11 indføjet:

„De i §§ 9—11 givne Regler finder ikke Anvendelse paa de Lokaler, der omfattes af Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.“

§ 12.

Stk. 1. Er det ikke aftalt, paa hvilken Tid Lejen skal erlægges, kan Udlejeren kræve den betalt maanedvis forud.

Stk. 2. Er Lejen beregnet for kortere Tid end en Maaned, kan Udlejeren kræve den betalt før Begyndelsen af det Tidsrum, for hvilket Lejen beregnes.

Om det lejedes Overlevering til Lejeren.

§ 13.

Bliver det lejede ødelagt ved Ildsvaade eller anden Ulykke før den aftalte Tiltrædelsesdag, bortfalder Aftalen. Om Lejeren kan kræve Erstatning af Udlejeren, afgøres efter Lovgivningens almindelige Regler.

§ 14.

Paa det Tidspunkt, da Lejemaalet ifølge Aftalen skal træde i Kraft, skal Udlejeren stille det lejede til Lejerens Raadighed i god og forsvarlig Stand, rengjort og frit for Utøj, med hele Ruder og brugelige Laase med Nøgler til alle udvendige Døre. Alle til det lejede hørende Indretninger til Afløb og til Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme skal ved Afleveringen være i god og brugbar Stand.

§ 15.

Stk. 1. Er det lejede ikke ved Lejemaalets Begyndelse i den Stand, som Lejeren rettelig kan kræve, og Udlejeren ikke efter Paakrav uden Ophold træffer Foranstaltning til Manglens Afhjælpning, er Lejeren berettiget til selv at afhjælpe den for Udlejerens Regning. Efterkommer Udlejeren ikke uden Ophold Lejerens Paakrav, eller kan Manglen ikke afhjælpes uden Ophold, kan Lejeren hæve Lejemaalet, saafremt Manglen ikke maa anses for uvæsentlig.

Stk. 2. Lejeren kan i alle Tilfælde hæve Lejemaalet, hvis Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Savnede det lejede ved Aftalens Indgaaelse Egenskaber, som maa anses tilsikrede, eller er Manglen efter Aftalens Indgaaelse forårsaget ved Udlejerens Forsømmelse, eller har Udlejeren handlet svigagtigt, kan Lejeren kræve Skadeserstatning.

Stk. 4. For den Tid, i hvilken det lejede lider af en Mangel, der ikke maa anses for uvæsentlig, kan Lejeren kræve forholdsmæssigt Afslag i Lejen.

Stk. 5. Mangler, som ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Lejeren, kan ikke paaberaabes af ham, hvis han ikke i Løbet af en Uge meddeler Udlejeren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 6. Reglerne i Stk. 1—5 kan ikke ved Aftale fraviges til Ugunst for Lejeren.

§ 16.

Stk. 1. Er det lejede ikke i rette Tid rømmet af den tidligere Indehaver, har Lejeren Ret til forholdsmæssig Afkortning i Lejen for den Tid, i hvilken det lejede eller en Del

deraf ikke staar til hans Raadighed. Bliver Hindringen ikke uden uforment Ophold fjernet, efter at Udlejerer er underrettet, kan Lejerer hæve Lejemaalet. Han kan endvidere kræve Skadeserstatning, medmindre Udlejerer godtgør, at Forsinkelsen ikke skyldes noget Forhold, for hvilket han har Ansvar.

Stk. 2. Reglerne i Stk. 1 kan ikke ved Aftale fraviges til Ugunst for Lejerer.

§ 17.

Stk. 1. Viser det sig, at det lejede har saadan Mangel, at det er forbundet med Sundhedsfare at opholde sig der, og Manglen ikke efter Opfordring straks afhjælpes af Udlejerer, kan Lejerer til enhver Tid hæve Lejemaalet.

Stk. 2. Aftale, hvorved Lejerer fraskriver sig denne Ret, er uden Retsvirkning.

§ 18.

Saafermt Udlejerer i de i §§ 15, 16 og 17 omhandlede Tilfælde, hvor der er indrømmet Lejerer Ret til at hæve Lejemaalet, har afhjulpet Manglen eller fjernet Hindringen, og Lejerer ikke har gjort Brug af denne Ret senest Dagen efter at være blevet vidende om Manglens eller Hindringens Bortfald, kan han ikke senere hæve Lejemaalet.

§ 19.

Stk. 1. Saafermt den til Lejerer overladte Brug er helt eller delvis i Strid med den Lovgivning eller andre af det offentlige givne Forskrifter, der var gældende ved Lejemaalets Indgaaelse eller udtrykkelige Fornægtelse, eller med Servitutter eller andre lignende Rettigheder over Ejendommen, kan Lejerer hæve Lejemaalet eller forlange forholdsmæssigt Afslag i Lejen samt kræve Skadeserstatning. Dette gælder dog ikke, saafremt det retsstridige Forhold ikke har medført nogen Indskrænkning i Lejerens Brugsret, og Udlejerer efter Opfordring straks træffer Foranstaltning til at bringe Forholdet i Orden.

Stk. 2. Saafermt Forholdets Retsstridighed kun indskrænker den overladte Brug paa uvæsentlig Maade, kan Lejerer dog ikke hæve Lejemaalet, medmindre Udlejerer har handlet svingagtigt.

Stk. 3. Det i Stk. 1 og 2 anførte gælder dog ikke, saafremt Lejerer vidste, at Brugen var retsstridig, og ej heller, hvis hans Ukendskab skyldes grov Ugatsomhed.

Stk. 4. Ved Lejemaal, der ikke er tinglyste, anses det ikke for grov Ugatsomhed, at Lejerer ikke har Kendskab til Rettigheder, der fremgaar af Tingbogen.

Stk. 5. Saafermt Lejerer ikke har paaberaabt sig den ham overladte Brugs Retsstridighed inden en Uge efter, at han er kommet til Kendskab derom, kan han ikke senere gøre den gældende, medmindre Udlejerer har handlet svingagtigt.

§ 20.

Saafermt et Lejemaal — bortset fra de i § 19 nævnte Tilfælde, — bringes til Ophør i Utide ved Udøvelsen af andre Rettigheder over Ejendommen, kan Lejerer kræve Skadeserstatning af Udlejerer.

§ 21.

Stk. 1. Saafermt et Lejemaal bringes til Ophør i Utide derved, at der af det offentlige af sundhedsmæssige eller andre Grunde nedlægges Forbud mod den til Lejerer overladte Brug, er Lejerer kun pligtig at betale Leje til den Dag, Forbudet træder i Kraft.

Stk. 2. Indskrænker Forbudet kun Brugen paa mindre væsentlig Maade, kan Lejerer dog kun kræve et forholdsmæssigt Afslag i Lejen.

§ 22.

Stk. 1. Angaar Lejemaalet Hus eller Del af Hus, som ikke ved Aftalens Indgaaelse var fuldført, finder Bestemmelserne i §§ 13—15 og 18 tilsvarende Anvendelse.

Stk. 2. Saafremt Udlejeren imidlertid senest to Maaneder, førend Lejemaalet skal træde i Kraft, meddeler Lejeren, at han ikke kan indestaa for rettidig og behørig Overlevering af det lejede, er han fritaget for at betale Lejeren Skadeserstatning, og Lejeren kan, hvis han ikke inden en Uge efter at have modtaget Udlejerens Meddelelse underretter Udlejeren om, at han hæver Lejemaalet, ikke senere hæve det. Lejeren kan dog under alle Omstændigheder hæve Lejemaalet, saafremt det lejede ikke er overleveret til ham i behørig Stand senest 2 Uger efter det aftalte Tidspunkt for Lejemaalets Ikrafttræden.

Stk. 3. Lejeren har i alle Tilfælde Ret til at hæve Lejemaalet og kræve Erstatning, saafremt Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 4. De ovenfor omtalte Meddelelser kan ske ved anbefalet Brev.

Stk. 5. Det kan ikke før det aftalte Tidspunkt for Lejemaalets Ikrafttræden med Retsvirkning aftales, at Lejeren i det i denne Paragraf omhandlede Tilfælde skal have en for ham byrdefuldere Retsstilling end ovenfor angivet.

Om Vedligeholdelse af det lejede.

§ 23.

Stk. 1. Det paahviler Udlejeren at holde det lejede forsvarligt vedlige og at holde alle dertil hørende Indretninger til Afløb og til Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme i god og brugbar Stand. Fornyelse af Tapet, Maling eller anden Istandsættelse som Følge af Forringelse ved Slid og Ælde skal foretages af Udlejeren, saa ofte saadant under Hensyn til Ejendommens og det lejedes Karakter sædvanemæssigt er paakrævet.

Stk. 2. Udlejeren er ligeledes pligtig at renholde og sørge for sædvanlig Belysning af de til det lejede førende Porte, Trapper og Gange samt at renholde Fortov og Gaard og de i denne værende Indretninger. Udlejeren har dog ingen Pligt til at renholde Fortovet, saafremt dets Renholdelse er overtaget af det offentlige.

Stk. 3. Udlejeren skal endvidere sørge for, at Ejendommen i det hele er i ordentlig Stand.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar til Stk. 2. som nyt sidste Punktum tilføjet: „Pligten til Renholdelse af Gade, Fortov og Gaard kan ikke ved Aftale paalægges Lejeren af de i § 1, Stk. 1, Punkt 3 nævnte Lokaler som en Forpligtelse i Henhold til Lejekontrakten“.

Mindretallet tiltræder i øvrigt Paragraffen.

§ 24.

Stk. 1. Lejeren skal paa egen Bekostning sørge for Vedligeholdelse og Istandsættelse af Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gashaner, W. C.-Skaale, Badeovne og elektriske Kontakter.

Stk. 2. Saafremt det aftales, at Lejeren skal overtage nogen Del af den Udlejeren paahvilende Vedligeholdelses- og Renholdelsespligt, har Lejeren kun saadan Pligt i det Omfang, Aftalen udtrykkeligt paalægger ham det.

Om Tid og Sted for Betaling af Leje m. v.

§ 25.

Forfalder Leje eller andet Vederlag, som paahviler Lejeren, til Betaling paa en af Folkekirkens Helligdage eller paa Grundlovsdagen, udskydes Forfaldsdagen til den følgende Søgnedag.

§ 26.

Leje og andet Vederlag, som paahviler Lejeren, skal betales paa Udlejerens Bopæl eller andet af ham anvist Sted. Hvis Udlejeren flytter til Udlandet, eller Fordringen erhverves af en Person i Udlandet, skal Betalingen ske paa anvist Sted i Indlandet. Lejeren er berettiget til at indbetale det skyldige Beløb til Postvæsenet til Befordring til Udlejerens Bopæl eller det af ham anviste Sted.

Om Nedsættelse eller Forhøjelse af Leje m. v.

§ 27.

Saafremt en Udlejer betinger sig eller oppebærer Leje, der staar i Misforhold til det lejedes Værdi, kan Lejeren kræve Beløbet nedsat til en saadan Leje, som af Retten skønnes rimelig. Ved Afgørelsen heraf vil der være at tage Hensyn til det lejedes Beliggenhed, Art, hidtidige Leje og Vedligeholdelsestilstand, sammenholdt med den i Kommunen almindelige Leje for Boliger og Lokaler af tilsvarende Beskaffenhed.

§ 28.

Hvis Lejen nedsættes af Retten, har Lejeren Ret til at kræve det for meget betalte Beløb tilbagebetalt og til at fortsætte Lejemaalet for den nedsatte Leje i et Tidsrum, der af Retten fastsættes for Boligers Vedkommende fra 2 til 5 Aar (for Erhvervs- eller Forretningslokaler, jfr. § 1, Stk. 1, Punkt 2 og 3, fra 4 til 8 Aar) efter den endelige Retsafgørelse i Sagen.

§ 29.

Saafremt en Lejer opsiges af Udlejeren til Fraflytning, og det skønnes, at Opsigelsen er foranlediget ved eller staar i Forbindelse med Forsøg fra Udlejerens Side paa at opnaa en Leje, der staar i Misforhold til det lejedes Værdi, kan Retten forkaste Opsigelsens Gyldighed. Lejeren har da Ret til at fortsætte Lejemaalet for den Leje, som af Retten skønnes rimelig, i et Tidsrum, der af Retten fastsættes for Boligers Vedkommende til fra 2 til 5 Aar (for Erhvervs- eller Forretningslokaler fra 4 til 8 Aar) efter den endelige Retsafgørelse i Sagen. Dersom Lejeren har maattet fraflytte det lejede, paahviler 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 aabenbart ubilligt for en af Parterne, kan Bestemmelsen helt eller delvis tilsidesættes af Retten. Der vil herved være at tage Hensyn saavel til den Byrde, som Bestemmelsen paalægger den ene Part, som til den Interesse, den anden Part har i at kræve Bestemmelsen opretholdt.

§ 31.

Stk. 1. Retten kan bestemme, at Lejeren ikke skal kunne opsiges til Fraflytning til et Tidspunkt, der ligger tidligere end — efter Rettens nærmere Bestemmelse — fra 6 Maaneder til 2 Aar fra Sagens Anlæg, naar Retten, bortset fra de i §§ 27—29 nævnte Tilfælde, 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 Spørgsmaal paakende af Domstolene. En saadan Uopsigelighed kan dog ikke tilkendes Lejeren, saafremt Sagen angaar Udlejerens Ret til at ophæve eller opsiges Lejemaalet, og Retten giver Udlejeren Medhold.

Stk. 2. Saafremt Lejeren i et Tilfælde, hvor Retten i Henhold til nærværende Paragraf vilde have tilkendt ham en vis Tids Uopsigelighed, 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 Retten, naar Omstændighederne taler derfor, særlig naar det i Lejemaalet gældende Opsigelsesvarsel er kort, ved foreløbig Kendelse bestemme, at Lejemaalet ikke kan opsiges saaledes, at Lejeren skal fraflytte det lejede, forinden endelig Dom er afsagt i Sagen. Denne Kendelse kan af Retten til enhver Tid omgøres.

§ 33.

Stk. 1. Saafermt der er tilkendt en Lejer en vis Tids Uopsigelighed, kan Lejeren dog, naar Omstændighederne taler derfor, med Samtykke af den Ret, der i første Instans har paadømt Sagen, opsiges til et tidligere Tidspunkt med det i Lejeaftalen fastsatte Varsel eller, i Mangel af saadant, med Varsel i Overensstemmelse med § 10. Forinden Samtykket gives, indkalder Retten saavel 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 Kendelse.

§ 34.

Et Mindretal (*Bærentsen, Porsdal og Strøm Tejsen*).

Stk. 1. Bestemmelserne i §§ 27—33 kommer til Anvendelse paa alle Lejemaal, derunder Fremlejemaal.

Stk. 2. Herfra undtages dog:

- 1) Lejemaal om Lejligheder og Lokaler i Ejendomme, hvis Opførelse er paabegyndt ti Aar før Lejemaalets Indgaaelse eller senere;
- 2) Lejemaal om Lejligheder (Lokaler), der ti Aar før Lejemaalets Indgaaelse eller senere er fremkommet ved Oprettelse af nye Lejligheder i tidligere opførte Ejendomme.

Et andet Mindretal (*Svend Nielsen, Vald. Sørensen og Søren Wiene*) foreslaar, at Paragraffens Stk. 2. udgaar, men tiltræder i øvrigt Paragraffen.

§ 35.

Stk. 1. Lejerens Krav efter § 27 forældes i Løbet af 1 Aar (for Forretningslokaler 2 Aar) efter Indgaaelsen af Aftale om Leje eller Lejeforhøjelse. Forældelsen afbrydes ved Tingfæstning af en af Lejeren anlagt Sag.

Stk. 2. Lejerens Krav paa Tilbagebetaling af for meget erlagt Leje, jfr. § 28, forældes i Løbet af 1 Aar. Med Hensyn til Fristens Beregning og Forældelsens Afbrydelse forholdes efter Lov Nr. 274 af 22. December 1908.

Stk. 3. Lejerens Krav efter § 29 forældes i Løbet af 2 Maaneder fra Opsigelsen. Forældelsen afbrydes ved Tingfæstning af en af Lejeren anlagt Sag.

§ 36.

Hvad der i §§ 27—29 og 35 er bestemt om „Leje“, finder tilsvarende Anvendelse paa Vederlag for en i Forbindelse med et Lejemaal staaende Ydelse.

§ 37.

Stk. 1. I Retssager, som rejses i Henhold til §§ 27—29 eller § 33, er begge Parter i første Instans fritaget for Retsafgift og for Brugen af stempelt Papir.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 27—36 kan ikke fraviges ved Aftale mellem Udlejer og Lejer. Saafermt der er tilkendt Lejeren en vis Tids Uopsigelighed, kan han dog retsgyldigt give Afkald paa denne.

§ 38.

Stk. 1. Saafremt der indføres Forhøjelse i Beskatningen af fast Ejendom, eller der paalægges Ejendommen nye Vej-, Kloak- eller andre lignende Bidrag til det offentlige, er Udlejerens berettiget til med 3 Maaneders Varsel — eller saafremt der i Lejeforholdet gælder et kortere Varsel for Opsigelse fra Udlejerens Side, da med dette Varsel — at kræve Skatteforhøjelsen eller Bidraget udlignet paa samtlige Lejligheder og Lokaler i Ejendommen gennem en passende Lejeforhøjelse. Dette gælder ogsaa Lejere, hvis Lejemaal er uopsigeligt i en vis Aarrække.

Stk. 2. Saafremt Lejeren vil gøre Indsigelse mod den af Udlejerens i Henhold til nærværende Paragraf krævede Lejeforhøjelse, maa han inden 2 Uger efter Modtagelsen af Udlejerens Krav skriftlig meddele denne sine Indsigelser. Ved Overskridelse af denne Frist fortaber Lejeren Adgang til senere at fremsætte Indsigelse mod Kravet, dog kun saafremt Udlejerens Krav er fremsat skriftligt og indeholder en Begrundelse af Kravet, Angivelse af den krævede Lejeforhøjelses Størrelse samt Oplysning om, at Indsigelse maa gøres til Udlejerens inden 2 Uger.

Om Forringelse af det lejede.

§ 39.

Lider det lejede efter Lejemaalets Ikrafttræden Skade, for hvilken Lejeren ikke har Ansvar, eller opstaar der af anden Grund uden Lejerens Forsømmelse Hindringer eller Ulemper for hans Brugsret, finder Bestemmelserne i §§ 15, 17 og 18 tilsvarende Anvendelse.

Om Lejerens Brug af det lejede.

§ 40.

Lejeren skal under Lejemaalet omgaas forsvarligt med det lejede og dettes Tilbehør samt Ejendommen. Han er pligtig at erstatte al Skade, som ved Vanrøgt eller Forsømmelse forvoldes paa det lejede af hans Husstand eller andre Personer, som af ham har faaet Adgang til det lejede.

§ 41.

Lejeren er pligtig straks at foretage Anmeldelse til Udlejerens, hvis der sker saadan Skade paa Ejendommen, at Udbedring er uopsættelig. Andre Skader skal han anmelde uden ugrundet Ophold. Forsømmer Lejeren pligtig Anmeldelse, svarer han til al deraf flydende Skade.

§ 42.

Stk. 1. Det paahviler Udlejerens efter bedste Evne at sørge for, at der i det hele hersker god Orden i Ejendommen.

Stk. 2. Lejeren er pligtig at efterkomme de af Udlejerens i saa Henseende givne almindelige Ordensregler og andre rimelige Paabud fra Udlejerens Side til Sikring af god Husorden og det lejedes forsvarlige Brug.

Stk. 3. Lejeren er pligtig at sørge for, at, hvad der saaledes paahviler ham, ogsaa iagttages af de Personer, for hvis Handlinger han efter § 40 er ansvarlig.

Stk. 4. Viser der sig under Lejemaalet Angreb af Væggetøj eller lignende i det lejede, er Udlejerens pligtig til uden Ophold at træffe Foranstaltning til dets Udryddelse. Er Lejeren ansvarlig for Utøjets Indførelse i Huset, skal han tilsvare Udlejerens enhver deraf følgende Udgift.

§ 43.

Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke anbringe Radioantenne eller andet paa Ejendommen eller foretage nogen Forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast Gulvbelægning, fjerne eller flytte Kakkelovne, Komfurer, Døre, Forsatsvinduer o. lign.

§ 44.

Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke bruge det lejede til andet Øjemed, end Lejeaftalen hjemler.

§ 45.

Stk. 1. Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke overlade Brugen af det lejede eller nogen Del deraf til andre end Medlemmer af hans Husstand, hvad enten det sker mod eller uden Vederlag til Lejeren.

Stk. 2. Lejeren har dog Ret til at laane eller leje en mindre Del af sin Beboelseslejlighed til Slægtninge eller andre ham nærstaaende Personer. Aftale, hvorved Lejeren fraskriver sig denne Ret, er uden Retsvirkning.

Stk. 3. I de Tilfælde, hvor saadan Overladelse som nævnt i Stk. 1 og 2 sker, hæfter Lejeren dog for de Forpligtelser, som han har paataget sig over for Udlejeren.

§ 46.

Saafermt Lejeren handler i Strid med de i §§ 44 og 45 fastsatte Regler, er han over for Udlejeren ansvarlig for enhver deraf følgende Skade.

Om Udlejerens Adgang til det lejede.

§ 47.

Stk. 1. Udlejeren eller dennes Stedfortræder har Ret til, naar Forholdene kræver det, at faa eller skaffe sig Adgang til det lejede.

Stk. 2. Naar det lejede er opsagt eller af anden Grund skal fraflyttes, er Lejeren pligtig at give Adgang for lejesøgende til at bese det lejede paa dertil passende Tider. Er der ikke ved Lejemaalets Indgaaelse eller senere, førend Opsigelse er sket, truffet Aftale om bestemte Tider for Lejlighedens Forevisning, kan Lejeren fastsætte Tiden; dog maa denne ikke være ubekvem for lejesøgende, og den skal være mindst to Timer hver anden Søgnedag.

Stk. 3. Udøvelsen af de nævnte Rettigheder skal ske under størst mulig Hensyntagen til Lejeren.

Stk. 4. Er hverken Lejeren eller nogen til hans Husstand hørende eller hos ham ansat Person til Stede i det lejede, kan Forevisning for lejesøgende kun ske under Ledsagelse af Udlejeren eller hans Stedfortræder.

§ 48.

Udlejeren har Ret til at lade foretage paakrævede Reparationer i det lejede, for saa vidt det ikke med Rimelighed kan kræves, at Reparationerne udsættes til efter Lejemaalets Ophør.

§ 49.

Udlejeren har Ret til med mindst 2 Ugers Varsel at lade føre Ledninger for Lys, Gas, Vand, Varme og Afløb — herunder ikke Affaldsskakter — gennem det lejede.

§ 50.

Udlejeren har Ret til i Tilfælde af Installation af Varmeanlæg i Ejendommen at raade over de til Arbejdets Udførelse nødvendige Kælderrum og Loftsrum, naar der

anvises Lejeren andre til den fastsatte Brug anvendelige Rum. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet Rum, saafremt den forudsatte Anvendelse af Rummet maa anses for overflødiggjort ved Installationen.

§ 51.

Stk. 1. Forandringer og Nyindretninger i Ejendommen eller det lejede, som ikke omfattes af Bestemmelserne i §§ 48, 49 og 52, og som under Arbejdets Udførelse eller i Tiden derefter enten volder Lejeren væsentlig Ulempe eller forringer Brugsværdien af det lejede eller vil medføre Lejeforhøjelse, kan ikke foretages, førend der er givet Lejeren Varsel med saadan Frist, at han kan opsig Lejemaalet med det i dette gældende Opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden Arbejdet paabegyndes.

Stk. 2. Det kan ikke ved Lejemaalets Indgaaelse med Retsvirkning aftales, at de i Stk. 1 nævnte Arbejder skal kunne udføres med kortere Frist end den i Stk. 1 fastsatte.

§ 52.

I de Kommuner, hvor det er eller bliver paabudt, at Installation af Vandkloset skal være tilendebragt inden et bestemt Tidspunkt, har Udlejeren, saafremt Installationen ikke kan foretages til et tidligere Tidspunkt efter Reglerne i § 51, kun Ret til at foretage saadan Installation med mindst tre Maaneders Varsel til den 1. i en Maaned.

§ 53.

Stk. 1. Ethvert af Udlejeren iværksat Reparations- eller Installationsarbejde skal udføres med al mulig Hurtighed og med den størst mulige Hensyntagen til Lejeren. Ved Installationsarbejde er Udlejeren pligtig til straks at foretage fornødne Efterreparationer.

Stk. 2. Udvises der Forsømmelse ved Arbejdets Udførelse, kan Lejeren kræve Skadeserstatning.

Stk. 3. Lejeren kan ikke med Retsvirkning give Afkald paa de ham ved Stk. 1 og 2 tilagte Rettigheder.

Særlige Regler om Hus eller Husrum, der udlejes til Beboelse.

§ 54.

Stk. 1. Om Husrum, der udlejes til Beboelse, gælder de særlige Regler i §§ 55—58.

Stk. 2. Herfra undtages dog:

- 1) Lejemaal om Beboelseslejlighed i Hus, i hvilket der kun er indrettet 2 Lejligheder, hvoraf Ejeren bebor den ene;
- 2) Lejemaal om enkelte Værelser;
- 3) Lejemaal om møbleret Lejlighed eller Del af en saadan;
- 4) Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører ved dettes Udløb.

§ 55.

Er Lejemaalet ikke ved Opsigelse eller anden lovlig Ophørsgrund bragt til Ophør senest et Aar efter dets Ikrafttræden (i hvilken Henseende Tiden mellem to April og Oktober Flyttedage regnes for et Aar), fortsættes det paa de aftalte Vilkaar uopsigeligt fra Udlejerens Side indtil den Flyttedag, der indtræffer tre Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden.

§ 56.

Uanset Bestemmelsen i § 55 kan Udlejeren opsig Lejemaalet med det i Lejeforholdet gældende Varsel i følgende Tilfælde:

- 1) naar Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis;
- 2) naar Lejeren er Funktionær ved Ejendommens Drift, og det lejede skal benyttes af hans Efterfølger;
- 3) naar Lejeren som Arbejder eller Funktionær ved en bestemt Virksomhed har lejet Lejligheden af den paagældende Virksomhed og træder ud af sit Arbejdsforhold til denne;
- 4) naar Lejligheden omfatter Boligrum i velgørende Stiftelser, som herefter skal anvende den efter Stiftelsens Formaal;
- 5) naar Udlejeren udover sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, eller naar saadanne Forbedringer skyldes offentlige Foranstaltninger, hvis Omkostninger paalægges Ejendommen, og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Lejen;
- 6) naar Udlejeren ved Lejerens Fraflytning vil have ejet Ejendommen i mindst et Aar, regnet fra Tinglysning af Skøde eller anden lovlig Adkomst, og ønsker selv at bebo den paagældende Lejlighed;
- 7) naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særligt magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet.

§ 57.

Stk. 1. Er Lejemaalet ikke ved gyldig Opsigelse eller anden lovlig Ophørsgrund hævet ved Udløbet af det i § 55 ommeldte Tidsrum af tre Aar, fortsættes Lejemaalet i et nyt Tidsrum af tre Aar uopsigeligt fra Udlejerens Side paa samme Vilkaar som hidtil.

Stk. 2. Den Lejeren ved §§ 55 og nærværende Paragraf tillagte Uopsigelse er gyldig mod enhver uden Tinglysning. Forinden Uopsigelsen er indtraadt, kan Lejeren ikke give Afkald paa den.

§ 58.

Stk. 1. I Tilfælde af Opsigelse i Henhold til § 56 skal Lejeren, saafremt han ikke vil godkende Opsigelsen, senest 2 Uger efter Opsigelsens Modtagelse skriftlig fremsætte Indsigelse derimod, og Udlejeren maa da forelægge Opsigelsen for Retten til Godkendelse inden 2 Uger efter Indsigelsens Modtagelse.

Stk. 2. Sagen behandles som Underretssag ved Ejendommens Værneting.

Særlige Regler om Erhvervs- og Forretningslokaler.

§ 59.

For Erhvervs- og Forretningslokaler, jfr. § 1, Stk. 1, Punkt 2 og 3, gælder de særlige Regler i §§ 60—64.

§ 60.

Stk. 1. Bestemmelserne i §§ 55—58 finder tilsvarende Anvendelse, dog at Ordene „tre Aar“ i §§ 55 og 57 ændres til „fem Aar“.

Stk. 2. Undtagne fra Uopsigelsen er de Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører med dettes Udløb.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar som nyt Stk. 3. indføjet:

„Bestemmelserne i §§ 55—58 og nærværende Paragrafs Stk. 1 og 2 finder ikke Anvendelse paa de Lokaler, der omfattes af Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.“

Mindretallet tiltræder i øvrigt Paragraffen.

§ 61.

Et Flertal (*Bærentsen, Svend Nielsen, Porsdal, Vald. Sørensen og Strøm Tejsen*):

For saa vidt angaar Lejemaal, der omhandles i Lov om Beskyttelse af Erhvervs-virksomheder i lejet Ejendom, henvises i øvrigt til de særlige Regler i den nævnte Lov.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar, at denne Paragraf udgaar.

§ 62.

Et Flertal (*Bærentsen, Svend Nielsen, Porsdal, Vald. Sørensen og Strøm Tejsen*):

Lejeren har i Forhold til Udlejeren Ret til den efter Forretningens og Ejendommens Art sædvanlige Skiltning paa de til det lejede hørende Mure, Døre og Vinduer saavel som til Anbringelse af Markiser. Anden Skiltning eller Anbringelse af Udhængsskabe, Automater, Maskiner o. lign. maa ikke finde Sted uden Udlejerens Samtykke.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar Paragraffens 2. Punktum formuleret saaledes:

„Ligeledes har Lejeren i Forhold til Udlejeren Ret til paa de anførte Steder at anbringe de efter Forretningens og Ejendommens Art sædvanlige Udhængsskabe, Automater, Varer og lign.“

Mindretallet tiltræder i øvrigt Paragraffen.

§ 63.

Hvidtning af Lokaler og lignende Foranstaltninger, der paabydes af Fabriks-tilsyn eller andet offentligt Tilsyn med Lejerens Virksomhed, bekostes af Lejeren.

§ 64.

Lejere af Butikker eller Beværtningslokaler er, bortset fra midlertidig Lukning paa Grund af Opgørelse, retslig Registrering eller lignende, pligtige at holde Forretningen aaben og i forsvarlig daglig Drift.

Et Mindretal (*Porsdal, Vald. Sørensen og Søren Wiene*) foreslaar efter § 64 som ny Paragraf indføjet:

„Naar et Lokale er udlejet til Forretning i en bestemt Branche, maa Ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre Lokaler i samme Ejendom til en tilsvarende Forretning eller selv benytte dem til Drift af en saadan.“

Om Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v.

§ 65.

Stk. 1. Dør Lejeren før Lejemaalets Udløb, er saavel Udlejeren som Dødsboet berettiget til at opsiges Lejemaalet med sædvanligt Varsel til almindelig Flyttedag, selv om det maatte være indgaaet for en bestemt længere Tid eller med længere Opsigelsesfrist. Efterlevende Ægtefælle har dog Ret til at fortsætte Lejemaalet, medmindre Udlejeren gør det antageligt, at han har vægtige Grunde til at modsætte sig det.

Stk. 2. Saafremt Lejemaalet er indgaaet med den ene Ægtefælle, og denne forlader det fælles Hjem, har den anden Ægtefælle den samme Ret til at fortsætte Lejemaalet som den, der efter Stk. 1 tilkommer en efterlevende Ægtefælle.

Stk. 3. Lejeren kan ikke retsgyldigt give Afkald paa den hans Ægtefælle efter Stk. 1 og 2 tilkommende Ret.

§ 66.

Stk. 1. Saafremt Lejeren bliver separeret, eller hans Ægteskab omstødes eller opløses ved Skilsmisse, bliver der om fornødent ved Bevillingen eller Dommen at træffe Bestemmelse om, hvilken af Ægtefællerne der skal have Ret til at fortsætte Lejemaalet. Den Ægtefælle, hvis Erhvervsvirksomhed er knyttet til et Forretningslokale, har Fortrinsret til dette og den dertil nødvendige Beboelseslejlighed.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 65, Stk. 1, i Slutningen om Udlejerens Ret finder tilsvarende Anvendelse.

Stk. 3. Lejeren kan ikke med Retsvirkning give Afkald paa den hans Ægtefælle efter nærværende Paragraf tilkommende Ret.

Om Udlejerens Ret til at hæve Lejemaalet.

§ 67.

Stk. 1. Udlejeren kan, uanset at der ifølge nærværende Lov eller ifølge Aftale tilkommer Lejeren Opsigelighed i en vis Tid, ophæve Lejemaalet i følgende Tilfælde:

- 1) hvis Leje eller anden pligtig Pengeydelse ikke senest den tredie Søgnedag efter Forfaldsdagen er betalt til Udlejeren paa hans Bopæl eller det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsenet, jfr. § 26;
- 2) hvis Lejeren helt eller delvis skal erlægge Lejen ved at udføre Arbejde, og Lejeren ved Arbejdets Udførelse groft tilsidesætter sine Pligter eller i øvrigt udviser et særlig slet Forhold i Tjenesten;
- 3) hvis det lejede benyttes til andet Brug end aftalt, og Lejeren ikke trods Udlejerens Indsigelse bringer det utilladte Forhold til Ophør;
- 4) hvis Lejeren uden for det i § 45 ommeldte Tilfælde overlader Brugen af det lejede til en anden og trods Udlejerens Indsigelse fortsætter dermed, eller Lejeren udnytter den ham ved § 45, Stk. 2, hjemlede Ret til Fremleje paa en saadan Maade, at det medfører væsentlig Ulempe for Udlejeren eller Ejendommens Beboere, og han ikke uden Ophold efter Udlejerens Paakrav bringer Fremlejeforholdet til Ophør;
- 5) hvis Lejeren i de Tilfælde, hvor han ifølge §§ 47—52 er pligtig at give Udlejeren eller andre Adgang til det lejede, uden gyldig Aarsag modsætter sig dette;
- 6) hvis Lejeren endeligt fraflytter det lejede i Utide uden at have truffet fornøden Aftale med Udlejeren;
- 7) hvis Lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden Ophold efter Udlejerens Paakrav bringer det lejede i Stand;
- 8) hvis Lejeren trods Udlejerens Paamindelse tilsidesætter sine Pligter til at iagttage god Skik og Orden i Ejendommen;
- 9) hvis Lejeren af en Butik eller Beværtning trods Udlejerens Paamindelse ikke opfylder den ham ved § 64 paalagte Pligt til at holde Forretningen aaben og i forsvarlig daglig Drift;
- 10) hvis Lejeren i øvrigt misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet.

Stk. 2. Skønnes det Forhold, der lægges Lejeren til Last, at være af uvæsentlig Betydning, kan Udlejeren dog ikke uden Varsel ophæve Lejemaalet.

Stk. 3. Det kan ikke med Retsvirkning aftales, at Udlejeren uden Varsel skal kunne ophæve Lejemaalet af anden Grund end i nærværende Paragraf angivet.

§ 68.

Stk. 1. Ophæves Lejemaalet af nogen af de i § 67 nævnte Grunde, er Lejeren pligtig straks at betale Leje og andet ifølge Lejemaalet ham paahvilende Vederlag for den Tid, til hvilken Lejemaalet kunde opsiges af ham til en almindelig Flyttedag og med almindeligt Varsel, og at erstatte Udlejeren enhver ham ved Misligholdelsen paadraget Udgift, derunder Omkostninger ved Lejerens Udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejeren er pligtig til at foretage sædvanlige Bestræbelser for at genudleje det lejede for en passende Leje.

§ 69.

Hvad Udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved det lejedes Udnyttelse indenfor det i § 68 nævnte Tidsrum, skal komme den forrige Lejer til gode til Fradrag i, hvad han ifølge § 68 er pligtig at betale Udlejeren.

§ 70.

Har noget af de i § 67 Nr. 1, 3, 5, 6 eller 7 nævnte Forhold foreligget, men Forholdet berigtiges, inden Udlejeren har ophævet Lejemaalet, eller har Udlejeren i de i § 67 Nr. 2, 4 eller 8—10 nævnte Tilfælde ikke inden en Maaned efter at være blevet vidende om Forholdet ophævet Lejemaalet, kan han ikke senere paaberaabe sig Forholdet som Grund til Lejerens Fjernelse.

§ 71.

Det kan ikke med Retsvirkning aftales, at noget af de i § 67 nævnte Forhold skal have videre gaaende Følger for Lejeren end foreskrevet i §§ 68—70.

Om Aflevering af det lejede til Udlejeren.

§ 72.

Stk. 1. Ved Lejemaalets Ophør skal Lejeren aflevere det lejede med, hvad dertil hører, til Udlejeren i samme Stand som ved Overleveringen med Undtagelse af den Forringelse, som hidrører fra Ælde og almindeligt Slid og Mangler, som det paahviler Udlejeren at udbedre. Al anden Forringelse erstattes af Lejeren.

Stk. 2. Mangler, som ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Udlejeren, kan ikke paaberaabes af ham, hvis han ikke i Løbet af en Uge meddeler Lejeren, at han vil gøre dem gældende. Dette gælder dog ikke, hvis Lejeren har handlet svigagtigt.

§ 73.

Stk. 1. Fast Inventar, hvormed Lejeren har forsynet det lejede, maa han kun fjerne, naar han paa egen Bekostning bringer det lejede i den Stand, hvori han overtog det.

Stk. 2. Har Lejeren efterladt af ham anbragte Laase i Yderdøre, er han pligtig at efterlade samtlige til Laasene hørende Nøgler.

Slutningsbestemmelser.

§ 74.

Indenrigsministeren bemyndiges til at autorisere trykte Blanketter til Lejekontrakter.

§ 75.

Stk. 1. Denne Lov træder i Kraft den

Stk. 2. For saa vidt angaar Lejemaal, der er løbende ved Lovens Ikrafttræden, begynder de i § 55, jfr. § 60, nævnte Tidsrum af 3, henholdsvis 5, Aar først at løbe fra det Tidspunkt, til hvilket Lejemaalet første Gang efter Lovens Ikrafttræden kunde opsiges.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar efter Stk. 2 som nyt Stk. 3. tilføjet:

„De i Stk. 2 givne Regler finder dog ikke Anvendelse paa de Lokaler, der omfattes af Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom“.

§ 76.

(Ophævelse af ældre Lovbestemmelser).

C. Bemærkninger til de enkelte Paragraffer i Udkast til Lov om Leje.

Almindelige Bestemmelser.

Til § 1.

En Definition af Udtrykket „Lejemaal“ har man — i Modsætning til udenlandske Love — ment at kunne undlade. Den almindelige Afgrænsning af Begrebet frembyder i Reglen ingen Tvivl, og et Forsøg paa i Lovens Tekst at fastslaa dets Omraade vilde næppe kunne gennemføres med tilstrækkelig Skarphed. Man har derfor fundet det rigtigst at overlade til Domstolene at træffe Afgørelsen i muligt indtræffende Grænsetilfælde.

Ved Angivelsen af, paa hvilke Lokaler Udkastets Bestemmelser finder Anvendelse, har man i det væsentlige fulgt Reglerne i § 3, Stk. 1, i Lov Nr. 133 af 28. April 1931 angaaende Lejemaal om visse Boliger og Forretningslokaler m. v. Under Punkt 3: »Forretningslokaler« er dog tilføjet: „Beværtninger og Værksteder“, og for at afskære Tvivl har man foreslaaet udtrykkeligt at udtale, at under „Kontorer“ indbefattes ogsaa Embedskontorer.

Ved Forbeholdet i Stk. 2 sigtes navnlig til Lovgivningen om Huse paa Landet, jfr. Lov Nr. 373 af 30. Juni 1919.

Til § 2.

At Lejen helt eller delvis erlægges ved, at Lejeren udfører Arbejde for Udlejeren, bør ikke udelukke Lovens Anvendelse.

Et særligt Spørgsmaal er det, om de foreslaaede Bestemmelser egner sig til Anvendelse i alle saadanne Tilfælde, hvor Indehaveren af en økonomisk Virksomhed stiller Beboelseslejlighed eller enkelte Beboelsesrum til Raadighed for Arbejdere eller Funktionærer ved Driften eller Bestyrelsen af Virksomheden. Nogen almindelig Regel herom har man ikke ment at burde foreslaa. Retsforholdet kan nemlig i de enkelte mødende Tilfælde være ordnet paa meget forskellig Maade, og det bør derfor formentlig overlades til Retsanvendelsen at afgøre, om og i hvilket Omfang Forholdet maa betragtes som et Lejeforhold. Med Hensyn til et særligt Tilfælde henvises til § 56, Punkt 3.

Til § 3.

Som anført i Indledningen, gaar Udkastet ud fra Formuerettens almindelige Hovedregel, nemlig Aftalefriheden, og dets Bestemmelser er derfor kun at anse som udfylgende Parternes Aftaler, medmindre andet særligt er foreskrevet. Som parallelle Lovbestemmelser kan nævnes Lov om Køb af 6. April 1906 § 1, Lov om Forsikringsaftaler af 15. April 1930 § 3. I de Tilfælde, i hvilke man har fundet det nødvendigt at foreslaa, at den i Lovteksten angivne Ordning ikke kan fraviges ved Aftale mellem Parterne, er dette anført ved de paagældende Bestemmelser.

Dette gælder § 4, Stk. 2, § 5, Stk. 2, § 6, Stk. 2, § 15, Stk. 6, § 16, Stk. 2, § 17, Stk. 2, § 22, Stk. 5, § 37, Stk. 2, § 45, Stk. 2, § 51, Stk. 2, § 53, Stk. 3, § 57, Stk. 2, § 65, Stk. 3, § 66, Stk. 3, § 67, Stk. 3, og § 71.

Til §§ 4—6.

Om at paabyde skriftlig Affattelse af Aftaler i Lejeforhold, saaledes som til Dels foreskrevet i forskellige fremmede Love, kan der efter dansk Rets almindelige Standpunkt formentlig ikke være Tale. Derimod bør enhver af Parterne kunne kræve, at Aftalen skal udfærdiges skriftligt, idet enhver af dem har et beføjet Krav paa, at der paa Forhaand sikres Bevis for Aftalens Indhold. Reglen herom maa være ufravigelig. Paa dette Grundlag hviler Bestemmelserne i §§ 4 og 6. Kravet om skriftlig Affattelse af en truffen Aftale eller et meddelt Samtykke maa selvfølgelig opfyldes inden en rimelig Frist. Noget bestemt Tidsrum har man fundet det uforment at foreslaa, idet det vel kan antages, at den af Parterne, der bevisligt har stillet Kravet uden at faa det opfyldt, vil være tilstrækkeligt beskyttet derved, at han i Tilfælde af Retstvist om et Lejevilkkaar vil være gunstigere stillet end Modparten med Hensyn til Bevisbyrden for det paagældende Vilkkaar.

Bestemmelserne i §§ 4 og 6 giver imidlertid ikke Lejeren en tilstrækkelig Beskyttelse i det Tilfælde, hvor Lejekontrakt udfærdiges ved Udfyldning af Blanket. Der er i saa Tilfælde en nærliggende Fare for, at Blankettens Tekst tager unødigt Hensyn til Udlejerens Interesser, og at Lejeren enten ikke forstaar, hvad han gaar ind paa, eller — hvad sikkert meget hyppigt sker — end ikke gør sig den Ulejlighed at sætte sig ordentlig ind i Blankettens Bestemmelser. Der er derfor Trang til en Lovregel, som fremtvinger en Sondring i Blanketten mellem almindelige (med Loven overensstemmende) Vilkkaar og særlige Vilkkaar, der er ugunstigere for Lejeren end de ved Loven hjemlede. Ud fra denne Betragtning foreslaar man i § 5, at, hvis Aftale udfærdiges ved Benyttelse af trykt eller paa anden mekanisk Maade fremstillet Blanket, skal Udfærdigelsen ske saaledes, at det klart fremgaar deraf, om der tillægges Lejeren mindre vidtgaaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaaende Forpligtelser end angivet i Loven. Det foreslaas endvidere, at det i saa Fald tydeligt skal angives i Udfærdigelsen, paa hvilke Punkter Aftalen afviger fra Lovens Bestemmelser.

Nogen Vanskelighed for Reglens Anvendelse i det praktiske Liv ses der ikke at være, idet Blanketten kan indrettes saaledes, at den (f. Eks. saaledes som Blanketter til Forsikringspolicer) foruden de almindelige Regler har Plads til særlige Aftaler. Som Parallel kan ogsaa henvises til de af Justitsministeriet i Henhold til Tinglysningsloven autoriserede Blanketter til Pantebreve.

Til § 7.

I de Tilfælde, hvor Tinglysning er nødvendig til Beskyttelse af Lejerens Brugsret, har Lejeren et selvfølgeligt Krav paa, at saadan Tinglysning kan ske, ligesom Udlejeren ved Brugsrettens Ophør har Krav paa, at Lejeaftalen aflyses. Herom gives Bestemmelser i Stk. 1 og 2. For at Aflysning skal kunne ske uden utilbørlige Hindringer fra Lejerens Side, har man i Stk. 3 stillet Forslag om Bestemmelser, der gaar ud paa, at der til Aflysning kun skal kunne kræves Bevis for, at Forholdet er opsagt (selvfølgelig behørigt opsagt) fra den ene eller anden Parts Side, eller at Lejeren er blevet udsat af det lejede ved Fogedrettens Hjælp. I sidstnævnte Tilfælde bør dog Udløbet af Fristen for Anke eller Kære af Fogedforretningen afventes, for at Lejerens Stilling ikke skal præjudiceres.

Til § 8.

De nugældende Regler om Flyttedage indeholdes i Plakater af 20. April 1813 (for Købstæderne), 26. April 1817 (for Huse og Boliger paa Landet, der ikke udlejes

til Husmænd og Inderster), 8. Marts 1819 (for København) og 15. Marts 1821 (hele Riget).

Disse Lovbestemmelser opstiller som almindelige Flyttedage den 3. Tirsdag i April og Oktober Maaned, dog at Foraarsflyttedagen, naar den vilde falde paa Dagen efter 2. Paaskedag, eller i den stille Uge udsættes til Torsdag efter Paaske. Lovbestemmelserne, der efter deres Natur maatte kunne fraviges ved Aftale, er faktisk i vidt Omfang blevet fraveget, bl. a. saaledes at i visse Byer andre Dage end de foreskrevne anses for de faktisk almindelige Flyttedage. Man henviser i saa Henseende til den som Bilag 1 vedføjede Beretning fra Underudvalget vedrørende Ændring af de gældende Regler om Flyttedage og de til Beretningen knyttede Bilag.

Til Belysning af Spørgsmaalet om Ændring af de gældende Regler om Flyttedage har Udvalget indhentet forskellige Oplysninger. Herom henvises ligeledes til den nævnte Beretning.

Forslaget gaar ud paa, at man fastsætter ens Flyttedage over hele Landet, at man for mindre Lejligheder indfører 12 aarlige Flyttedage, nemlig den første Dag i hver Maaned, dog saaledes, at, hvis dette er en Helligdag eller Dagen før en Helligdag, udskydes Flyttedagen til den næste Søndag, og at de hidtil gældende Regler om Flyttedage kommer til at gælde større Lejligheder i hele Landet.

Til Begrundelse af Forslagene bemærkes følgende:

Der bør formentlig her som paa andre Omraader inden for Husleje- og Boligforholdene lægges afgørende Vægt paa at ordne Forholdene saaledes, at der skabes de bedst mulige Betingelser for Byggeriet.

Under den Boligmangel, der har været raadende i en lang Aarrække, har man kunnet gøre en Ejendom færdig til Indflytning til et hvilket som helst Tidspunkt, men i de senere Aar, da der ikke mere kan tales om Boligmangel i den Forstand, at der ikke er Boliger nok til at skaffe Befolkningen Tag over Hovedet, synes Flytningerne som for 20 Aar siden at koncentrere sig mere og mere om Flyttedagene.

Under de nuværende Forhold er der kun faa Bygherrer, der tør bygge en Ejendom færdig til Indflytning udenfor Flyttedagene, og denne Tendens til at samle de ny Lejligheders Færdiggørelse til Flyttedagene maa antages at ville blive endnu stærkere, naar der igen bliver et rimeligt Antal Lejligheder ledige.

Dette medfører, at Byggeriet kommer til at foregaa i en ganske bestemt Takt, saaledes at alle Bygherrer paa samme Tid lægger Beslag paa samme Kategori af Bygearbejdere, jfr. Opgørelserne over Antallet af ledige Bygearbejdere, der viser, at der i de egentlige Sommermaaned, da Oktoberlejlighederne skal pudses, ikke findes ledige Murersvende, at der i September ikke er ledige Bygningssnedkere, og at der i Oktober ikke findes ledige Malersvende.

Man kan næppe afvise den Tanke, at Byggearbejdet herved fordyres, navnlig for Snedkere og Malere, hvor Presset for at faa Lejlighederne færdige mærkes særlig haardt.

Hvad der maaske har større Betydning, er, at det Arbejde — navnlig Snedker- og Malerarbejdet —, der udføres i Nybygninger, rent haandværksmæssigt ofte bliver af en saadan Beskaffenhed, at det foraarsager urimelige og unødvendige Vedligeholdelsesudgifter efter Ejendommens Ibrugtagen.

Ogsaa for den eksisterende Bestand af Lejligheder maa Ophobningen af Reparationsarbejdet omkring Flyttedagene medføre baade en Fordyrelse af Arbejdet og — navnlig — en Forringelse af det udførte Haandværkerarbejdes Kvalitet.

Hertil kommer Ulemperne ved, at selve Flyttearbejdet ophobes paa nogle ganske faa Dage. Flytteforretningerne maa i Virkeligheden vælge imellem enten at have et

betydeligt Materiel til Raadighed indenfor den korte Tid, i hvilken Flytningerne finder Sted, og da stille det til Raadighed for de flyttende til høje Priser eller have et mindre Materiel svarende til de faa Flytninger, der finder Sted Aaret rundt, og da mangle det fornødne Materiel omkring Flyttedagene. At Flytteforretningerne faktisk vælger en Mellemvej, løser naturligvis ikke Vanskelighederne, hverken for dem eller for de flyttende; hertil kommer, at samme Vanskeligheder, som gør sig gældende for Flytteforretningernes Materiel, gør sig gældende ogsaa for deres Stab af Personale.

Til Afhjælpning af disse Vanskeligheder vilde det være mest rationelt helt at gaa bort fra bestemte Flyttedage; dette vilde ogsaa bedst svare til Nutidens Forhold, hvor Ændring af Arbejdsplads, de større Omskiftelser i de økonomiske og erhvervsmæssige Forhold m. v., gør, at det nu i højere Grad end tidligere er ønskeligt hurtigt at kunne skifte Bopæl. Da imidlertid Befolkningen i Almindelighed er indstillet paa, at der skal være „Flyttedage“, maa det anses for mest hensigtsmæssigt at nøjes med at gaa til en Udvidelse af Flyttedagenes Antal, men denne Udvidelse bør da være saa stor, som skønnes muligt under Hensyn til den almindelige Opfattelse blandt baade Bygherrer, Haandværkere, Udlejere og Lejere.

Under Hensyn til, at det i Kontrakterne for Lejemaal af mindre Lejligheder allerede nu meget almindeligt er fastsat, at Opsigelse kan ske hver Maaned, foreslaas det for mindre Lejligheder at indføre 12 aarlige Flyttedage.

Da Antallet af mellemkommunale *Familie*flytninger er mindst 40 000 aarlig, bør disse Flyttedage formentlig falde paa de samme Dage i alle Kommuner, og da det Forhold, at det i de jyske Provinsbyer og i de smaa Provinsbyer hyppigt er Flyttedag 1. Maj og 1. November, tyder paa, at det har sin Betydning, at Flyttedagen falder sammen med Landbrugets Skiftedage, foreslaas det at lade de 12 Flyttedage falde den 1. i hver Maaned, dog saaledes, at, hvis den 1. er en Helligdag eller Dagen før en Helligdag, falder Flyttedagen paa den næste Søndag.

Da man for større Lejligheder i Praksis i langt større Omfang end for de mindre Lejligheder har fastholdt 2 Flyttedage aarlig, og da Antallet af større Lejligheder er saa forholdsvis ringe, at det maa anses for ønskeligt kun at have faa Flyttedage for ved Flytninger at have et rimeligt Udvalg for de flyttende, samt da endelig Betænelighederne ved at udvide Antallet af Flyttedage særlig synes at gælde de større Lejligheder, foreslaas det paa dette meget begrænsede Omraade ikke at foretage anden Ændring i de nugældende Regler om April og Oktober Flyttedage end, at disse udvides til at gælde for hele Landet.

Grænsen mellem større og mindre Lejligheder bør være saa simpel som muligt, og det foreslaas derfor, fremfor at knytte den til Lejlighedernes Areal eller Værelsesantal, at knytte den til Lejens Størrelse, saaledes at Grænsen sættes ved en aarlig Leje af 1 000 Kr.

Da det ikke altid kan ses af Lejeaftalen, hvor stor en Del af det aftalte Lejebeløb der er Vederlag for Varme o. lign., og da det vilde være upraktisk, om man for at udfinde, om den aarlige Leje er over 1 000 Kr., skulde udregne, hvor stor en Del af den aftalte Leje der passende kunde udgøre Vederlag for de særlige Ydelser, har man foreslaaet, at der kun lægges Vægt paa, hvilket Beløb Lejeaftalen angiver, medmindre det i denne er fastsat, at en Del af Beløbet er Vederlag for særlige Ydelser.

Grænsebestemmelsen 1 000 Kr. vil efter Lovteksten ikke blot være anvendelig paa Beboelsesrum, men ogsaa paa alle andre Lejemaal, f. Eks. angaaende Forretningslokaler.

Bestemmelsen i Stk. 3 er overensstemmende med den i Praksis sædvanlig fulgte Regel og bør formentlig fastslaas som almindelig gældende.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) begrundet det af Mindretallet stillede Forslag om Tilføjelse til Paragraffens Stk. 1. saaledes:

„For de nævnte Lokaler (de i § 1, Stk. 1, Pkt. 2 og 3 nævnte) vildet, selv om Lejen skulde være lavere end 1 000 Kr., være upraktisk, at der findes almindelige Flyttedage hele Aaret rundt. Ordningen med kun to Flyttedage ønskes derfor bevaret. Men det vil i Forretningsforhold være mere praktisk, at Skiftet finder Sted den 1. i de nævnte Maaneder (April og Oktober), samtidig med at de 2 Kvartaler begynder.“

Til §§ 9—12.

De foreslaaede Regler har deres nærmeste Forbillede i den svenske Lovs Kap. 3, §§ 4—6. Reglerne er alle deklaratoriske, d. v. s. de gælder kun, hvis Parterne ikke har aftalt andet, eller — hvad dermed maa stilles lige — hvis det ikke af Aftalens Bestemmelser med tilstrækkelig Tydelighed fremgaar, at de har været enige om en anden Regel.

De foreslaaede Regler er til Dels stemmende med, hvad der allerede nu antages for gældende Ret, saaledes Bestemmelsen i § 9, Stk. 1, men iøvrigt savnes der i dansk Ret almindelige Regler om, hvad der i Mangel af Aftale skal gælde i de i §§ 9—12 omhandlede Tilfælde. Man har derfor ment det rigtigt at foreslaa visse Regler til Udfyldning af Parternes Aftaler.

I § 9 bestemmes, at Lejemaalet kan opsiges fra begge Sider, saafremt det ikke er indgaaet for et bestemt Tidsrum, eller det ikke kan oplyses, hvilken Lejetid der er aftalt. Dette er formentlig stemmende med, hvad det i slige Tilfælde i Almindelighed maa antages, at Parterne vilde have aftalt, hvis de havde haft deres Opmærksomhed henvendt paa Spørgsmaalet.

Reglerne i § 10 er for saa vidt vilkaarligt formuleret, som det naturligvis ikke i Mangel af Aftale mellem Parterne lader sig afgøre, hvilket Opsigelsesvarsel de sandsynligvis vilde have aftalt.

Ved den nærmere Udformning af Reglerne har man af retstekniske Grunde lagt Vægt paa, for hvilke Tidsrum (henholdsvis 1) Fjerdingaar eller længere Tid, 2) Maaned, 3) Uge eller 4) kortere Tid end en Uge) Lejen beregnes. Det er Tiden, for hvilken den beregnes, ikke Tiden, da den skal betales, der er af Betydning. Det forekommer saaledes ikke sjældent, at Lejen er beregnet pr. Aar, men skal betales maanedsvist; det følger af de foreslaaede Regler, at Opsigelse i dette Tilfælde skal ske efter Stk. 1, Punkt 1, altsaa med tre Maaneders Varsel til en Flyttedag.

Reglerne er i øvrigt udformet i Overensstemmelse med, hvad der formentlig kan anses for nogenlunde svarende til det sædvanemæssige og rimelige.

I § 11 indeholdes Bestemmelse om den saakaldte stiltiende Fornylse (*relocatio tacita*). Reglen gaar ud paa, at, hvis en bestemt aftalt Lejetid er udløbet, og Udlejeren ikke inden en Maaned derefter har opfordret Lejeren til at flytte, forlænges Lejemaalet paa ubestemt Tid, jfr. § 9, og kan altsaa kun bringes til Ophør ved Opsigelse efter § 10.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) begrundet det af Mindretallet stillede Forslag om Indføjeelse af en ny Paragraf efter § 11 saaledes:

„Efter Mindretallets Mening maa det være de i Loven om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom givne Regler, der bør komme til Anvendelse paa saadanne Lokaler, og disse Regler kan ikke forenes med Reglerne i §§ 9—11.“

§ 12 giver endelig Regel om Betalingstiden i de sjældne Tilfælde, hvor Aftale derom ikke er truffet. Almindeligvis aftales det, at Lejen skal betales forud, og hermed er den foreslaaede Regel overensstemmende. Det synes rimeligt at fastsætte Maanedsbetaling som det almindelige, — dette er ogsaa det i Praksis hyppigste, navnlig ved mindre

Beboelseslejligheder. Er Lejen beregnet for kortere Tid end en Maaned, f. Eks. for en Uge, fører Princippet til den i Stk. 2 angivne Regel, hvorefter altsaa Leje, der er beregnet pr. Uge, skal betales for Ugens Begyndelse.

Om det lejedes Overlevering til Lejeren.

Til §§ 13—22.

Ved Lejeaftalen paatager Udlejeren sig at overlevere det lejede til Lejeren paa den aftalte Tid og at sikre Lejeren Brugsret over det lejede, saa længe Lejeaftalen gælder. Faar Lejeren ikke den Brug, som ifølge Lejeaftalen tilkommer ham, indtræder der forskellige Ændringer i Retsforholdet imellem Parterne. Medens § 13 omhandler Retsforholdet, naar det lejede gaar til Grunde før det aftalte Tidspunkt for Lejemaalets Ikrafttræden, angiver § 14 Udlejers normale Forpligtelse og §§ 15—21 de Modifikationer, der indtræder ved dennes Misligholdelse.

Til § 13.

I § 13 foreslaas, at, hvis det lejede før den aftalte Tiltrædelsesdag bliver ødelagt ved Ildsvaade eller anden Ulykke, bortfalder Aftalen, hvilket vil sige, at Udlejers Pligt til at stille det lejede til Raadighed og Lejers Forpligtelse til at betale Leje ophører af sig selv, uden at der fra nogen af Siderne behøver at stilles Krav derom. Lejeaftalens Opfyldelse maa i det omhandlede Tilfælde anses for umulig; det vilde være urimeligt at forlange af Udlejeren, at han skulde genopføre Huset for at skaffe Lejeren den aftalte Brug. Hvad der skal forstaas ved „Ødelæggelse“, kan ikke angives ved nogen Lovregel, men maa i givet Fald afgøres af Domstolene efter Hensynet til, i hvilken Grad den paagældende Skade paavirker Muligheden for Aftalens Opfyldelse. At Tingen skulde være fuldstændig ødelagt, kan ikke kræves.

Den i Paragraffens sidste Punktum udtalte Regel indeholder ganske vist en Selvfølgelighed; men man har ment det rigtigst at medtage den, for at der ikke skal kunne rejses Tvivl om, at Udlejeren — uanset at han frigøres for Aftalen — er ansvarlig efter de almindelige Erstatningsregler, hvis Ødelæggelsen skyldes Forsæt eller Uagtsomhed fra hans Side, eller han i øvrigt bærer Ansaret for den.

Til § 14.

§ 14 angiver Udlejers normale Pligt til at stille det lejede til Lejers Raadighed. De nærmere Regler herom svarer til, hvad der sædvanligt vedtages i Lejekontrakter; det staar imidlertid Parterne frit at træffe afvigende Aftaler.

Til § 15.

§ 15 omhandler Forholdet, naar det lejede ikke ved Lejemaalets Begyndelse er i kontraktmæssig Stand. Udkastet betegner denne som „den Stand, som Lejeren rettelig kan kræve“. Hvad dermed skal forstaas, maa ganske afhænge af, hvad Parterne har aftalt, udtrykkeligt eller stiltiende, eller hvad der stemmer med den Brug, der ifølge Aftalen skal gøres af det lejede; ofte vil man være henvist til at søge Oplysning i almindelig Skik og Brug, f. Eks. paa det paagældende Sted eller i den Art af Virksomhed, til hvilken det lejede skal bruges.

Hvorledes Aftalen i det enkelte Tilfælde bør forstaas, maa bero paa de sædvanlige Regler om Aftalers Fortolkning.

Den aftalemæssige Tilstand skal være til Stede „ved Lejemaalets Begyndelse“, d. v. s. det Tidspunkt, da det ifølge Aftalen skal træde i Kraft. Af forskellige Grunde og paa forskellig Maade kan det hændes, at det lejede ikke paa det nævnte Tidspunkt

er i behørig Stand. Dette kan skyldes Aarsager, som forelaa ved Aftalens Indgaaelse, eller Aarsager, som først opstod senere. Manglen kan bestaa i, at det lejede og hvad dertil hører (Port, Trappegang, Vaskerum, Tørreløft, eller hvad der nu i det enkelte Tilfælde kan være Tale om) er behæftet med Fejl, f. Eks. at det ikke er fuldført eller dog ikke færdigt til den aftalte Brug, ikke færdig-repareret o. s. v. Manglen kan ogsaa hidrøre fra, at der i anden Lejlighed i samme Hus udøves Virksomhed, som volder Lejeren utilbørlig Ulempe, f. Eks. ved Larm, ilde Lugt o. lign., eller i øvrigt maa anses for utilladelig. Hvad enten Manglen nu er af den ene eller den anden Art, og hvad enten den er Udlejerens tilregnelig eller ej, har Lejeren, hvis han da ikke ifølge Aftalen er pligtig at finde sig i Forholdet, Ret til at kræve Manglen afhjulpet ved Udlejerens Foranstaltning. Det følger af Lejeaftalens Indhold, at Udlejerens er pligtig at foretage de fornødne Foranstaltninger til Manglens Afhjælpning uden Ophold; Udlejerens har forpligtet sig til at stille Tingen til Raadighed fra den aftalte Tid, og det kan derfor ikke forlanges af Lejeren, at han skal finde sig i Forhaling. Paa den anden Side kan det billigvis kræves af Lejeren, at han gør Udlejerens opmærksom paa Manglen og fordrer den rettet. Sker dette imidlertid ikke uden Ophold, maa Lejeren have Ret til selv at afhjælpe den for Udlejerens Regning. Det er klart, at Lejeren i denne Henseende handler paa egen Risiko; han maa navnlig sikre sig Bevis for, at Manglen foreligger, at Udlejerens forgæves er opfordret til at rette den, og at den er blevet rettet paa behørig Maade og uden uforholdsmæssig Udgift.

Hertil kan Lejerens Ret dog ikke indskrænke sig. Det kan være, at Manglen slet ikke kan rettes, eller at det dog ikke kan ske uden Ophold, og under alle Omstændigheder kan det ikke være Lejerens Pligt at bringe Forholdet i Orden. Han maa derfor have Ret til at hæve Lejemaalet, d. v. s. meddele Udlejerens, at han giver Afkald paa den aftalte Brug og nægter at betale Leje samt kræver mulig forudbetalt Leje tilbage. Betingelsen for saaledes at træde tilbage maa dog være, at Manglen ikke maa anses for uvæsentlig; er den kun uvæsentlig, vil en fuldstændig Ophævelse af Kontrakten være en uforholdsmæssig Følge og kunne paaføre Udlejerens Tab, som ikke svarer til Manglens Betydning, og det kan i dette Tilfælde ogsaa billigvis forlanges af Lejeren, at han fortsætter Lejeforholdet.

Hvilke Mangler der maa anses for væsentlige, lader sig ikke bestemme ved nogen Lovregel. Det afhænger af en rent konkret Bedømmelse i hvert enkelt Tilfælde og maa derfor i sidste Række afgøres af Domstolene.

Selv ved uvæsentlige Mangler maa Lejeren have Ret til at træde tilbage, hvis der foreligger Svig fra Udlejerens Side. Han har i dette Tilfælde intet rimeligt Krav paa at kunne fastholde Lejeren, og dennes Interesse kræver, at han maa kunne fri sig for at staa i Retsforhold til den, der har ført ham bag Lyset. Herom gives Reglen i § 15, Stk. 2.

At Svig fra Udlejerens Side berettiger Lejeren til Erstatning for Skade, som derved er paaført ham, er en Selvfølge. Der vil her kunne blive Spørgsmaal om Erstatning for Udgifter til Opmagasiner af Møbler, til Forskaffelse af midlertidig Bolig (eventuelt Hotelophold), til Dækning af Tab, som Lejeren lider ved at maatte træde tilbage fra Lejemaalet og skaffe sig andet Lokale o. s. v.

Det følger endvidere af den gældende Rets almindelige Grundsætninger, at Udlejerens maa ifalde Pligt til Skadeserstatning, naar Manglen er foraarsaget ved Forsømmelse fra hans Side.

Endelig maa Udlejerens ifølge almindelige Retsgrundsætninger være pligtig at erstatte Lejeren Skade, som hidrører fra, at det lejede ved Aftalens Indgaaelse savnede Egenskaber, som maa anses tilsikrede. Dette følger af, at en Tilsikring af visse Egenskaber ved Tingen maa forstaas som en Garanti for, at Tingen har disse Egenskaber, og Udlejerens kan ikke fri sig for Ansvar ved at paavise, at Manglen ikke skyldes hans

Forhold; det er ikke Lejeren, men ham, som maa bære Følgerne af, at han har paataget sig mere, end han kan svare til. Hvilke Egenskaber ved det lejede der i det enkelte Tilfælde maa anses tilsikrede, maa selvfølgelig bero paa en Bedømmelse af de foreliggende Omstændigheder. Ved Afvejelsen af, hvor langt Udlejerens Garantipligt strækker sig, maa det bl. a. komme i Betragtning, om en ved Aftalens Indgaaelse tilstedeværende Mangel var af saadan Beskaffenhed, at den kunde opdages med Anvendelse af den Agtpaagivenhed, man med Rimelighed kan kræve af en hæderlig Udlejer. Er dette ikke Tilfældet, vil der kun kunne paalægges Udlejeren Erstatningspligt, saafremt Manglen skyldes hans Svig eller Forsømmelse.

Om disse Forhold handler Reglerne i § 15, Stk. 3.

Reglen i Stk. 4 om, at Lejeren kan kræve forholdsmæssigt Afslag i Lejen for den Tid, i hvilken det lejede lider af en Mangel, følger af selve Indholdet af Lejeaftalen som en gensidigt bebyrdende Kontrakt, idet Udlejeren ikke kan kræve den Lejeren paahvilende Modpræstation uden paa sin Side at yde, hvad der paahviler ham, nemlig den aftalte Brug. Af tilsvarende Grunde som omtalt ovenfor ved Stk. 1 maa Lejeren dog betale den fulde Leje, naar Manglen maa anses for uvæsentlig.

Den i Stk. 5 foreskrevne Frist af en Uge, inden hvilken Lejeren — under Forbelse af sin Ret til at gøre Manglen gældende — skal meddele Udlejeren, at han vil paaberaabe sig den, synes tilstrækkelig, naar det drejer sig om Mangler, som han ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde have opdaget; andre Mangler maa det staa ham frit for at gøre gældende naar som helst, dog uden uforudt Ophold. At Fristen ikke gælder i Tilfælde, hvor Udlejeren har handlet svigagtigt, skyldes tilsvarende Grunde som de ved Stk. 2 anførte.

Ifølge Bestemmelsen i Stk. 6 kan de foranstaaende Regler i § 15 ikke fraviges ved Aftale til Ugunst for Lejeren. Man gaar formentlig ikke Aftalefriheden for nær ved denne Bestemmelse. Reglerne i Stk. 1—5 er i det hele stemmende med den gældende Rets Grundsætninger om Følgerne af Misligholdelse og paalægger ikke Udlejeren særlige Byrder, og der er derfor næppe nogen Betænkelighed ved at udelukke, at Lejeren ved Aftale kan blive ugunstigere stillet end i Lovteksten angivet. Der er paa dette Punkt en særlig Fare for, at der paatvinges Lejeren ubillige Vilkaar, — en Fare, som han ved Kontraktens Afslutning hyppigt slet ikke har Øje for. Det er ofte vanskeligt for Lægsfolk at forstaa de trykte Kontraktsblanketters Bestemmelser; i de færreste Tilfælde læser Lejeren dem igennem med tilstrækkelig Omhu; i Reglen slaar han sig til Ro med, at der ikke vil opstaa Vanskeligheder med Udlejeren, og først naar Misligholdelsen er indtraadt, opdager han, at han i god Tro har fraskrevet sig Retsbeskyttelse.

Det maa vel mærkes, at der ved Bestemmelsen i Stk. 6 ikke gøres Indgreb i Parternes Adgang til at træffe Aftaler om selve Lejeforholdet og navnlig om, i hvilken Tilstand det lejede skal overleveres Lejeren, — Bestemmelsen gaar kun ud paa at regulere Følgerne af Misligholdelse af Udlejerens kontraktmæssige Forpligtelser og værne Lejeren imod, at han i saa Henseende bliver ringere stillet, end Loven hjemler.

Til § 16.

I denne Paragraf omhandles et særligt Tilfælde af Misligholdelse fra Udlejerens Side, nemlig at det lejede ikke i rette Tid er rømmet af den tidligere Indehaver. Tilfældet omfattes i og for sig af de almindelige Regler i § 15, men man har fundet det rigtigst at udsondre det, navnlig fordi det forekommer forholdsvis hyppigt i Praksis. Reglerne svarer i øvrigt til, hvad der er foreskrevet i § 15, saaledes første Punktum om forholdsmæssig Afkortning i Lejen (sammenlign § 15, Stk. 4) og andet Punktum om Lejerens Ret til at hæve Lejemaalet (sammenlign § 15, Stk. 1, sidste Punktum). Reglen i tredje

Punktum om Udlejerens Pligt til at yde Lejeren Skadeserstatning indeholder en Lempelse til Gunst for Udlejeren i Forhold til, hvad almindelige Retsgrundsætninger formentlig vilde medføre. Efter disse maatte det nemlig antages, at Udlejeren ubetinget blev erstatningspligtig, hvis det lejede ikke stilles til Raadighed i rette Tid; naar han udlejer Huset eller Lejligheden fra et bestemt Tidspunkt, maa dette forstaaes saaledes, at han garanterer for Opfyldelsen og ikke kan skyde sig ind under, at en tidligere Lejer ikke vil flytte (eller maaske paa Grund af Sygdom eller lign. ikke i Øjeblikket kan flytte). Man har imidlertid fundet det forsvarligt at foreslaa, at Ansvarsreglen lempes saaledes, at Udlejeren fritages for at betale Skadeserstatning, hvis han godtgør, at Forsinkelsen ikke skyldes noget Forhold, for hvilket han har Ansvar. Herunder indbefattes selvfølgelig ikke blot Handlinger eller Undladelser af Udlejeren selv, men ogsaa af Funktionærer eller andre, der har at optræde paa hans Vegne, og overhovedet ethvert Forhold, som efter Lovgivningens almindelige Grundsætninger kan paadrage ham Ansvar.

Naar man har ment at kunne foreslaa Udlejerens Erstatningspligt lempet som anført, skyldes det i første Række den Omstændighed, at det ved Lejeaftalens Indgaaelse ofte maa staa Lejeren klart, at Udlejeren ikke kan paatage sig en ubetinget Garanti imod den her omhandlede Hindring for Lejemaalets rettidige Ikrafttræden. Man har derhos taget i Betragtning, at Hindringen i Almindelighed hurtigt vil kunne ryddes af Vejen, idet det maa paaregnes, at vedkommende Fogedret uopholdelig vil efterkomme Udlejerens Begæring om Udsættelse af den uefterrettelige Lejer. Enhver Forhaling fra Udlejerens Side med Henvendelse til Fogedretten vil naturligvis paadrage ham Erstatningsansvar.

Med Hensyn til Bestemmelsen i Stk. 2 gælder de samme Betragtninger som nævnt ved § 15, Stk. 6.

Til § 17.

Medens det, som anført ovenfor ved §§ 14 og 15, normalt maa staa Parterne frit for at aftale, i hvilken Tilstand det lejede skal være, maa der dog af samfundsmæssige Hensyn gøres en Undtagelse herfra i det Tilfælde, at det lejede er behæftet med en saadan Mangel, at det er forbundet med Sundhedsfare at opholde sig der. Det lejede er i dette Tilfælde overhovedet ikke egnet til Udlejning. Man foreslaar, at Lejeren til enhver Tid skal kunne hæve Lejemaalet, hvis Udlejeren ikke efter Lejerens Opfordring straks afhjælper Manglen. Efter Forholdets Beskaffenhed bør Reglen ikke kunne fraviges ved Aftale.

Til § 18.

Det følger af Sagens Natur, at Lejeren, hvor han har Ret til at hæve Lejemaalet af en eller anden Grund, ikke bør kunne benytte denne Ret, efter at Udlejeren har sørget for at bringe Forholdet i Orden. Man foreslaar, at Lejeren fortaber sin nævnte Ret, hvis han ikke gør den gældende senest Dagen efter, at han har faaet at vide, at Forholdet er berigtiget.

Til § 19.

Den samme Virkning, som faktiske Mangler eller Hindringer kan have ved at udelukke eller indskrænke den Lejeren tilsagte Brug af det lejede, kan indtræde paa Grund af retlige Hindringer, enten disse nu skyldes offentlige Forbud eller Privates Rettigheder over den lejede Ting. Bestemmelserne i denne Paragraf giver om disse Forhold tilsvarende Regler, som i det foregaaende er givet om faktiske Mangler m. v., og man kan derfor med Hensyn til Reglernes Begrundelse henvise til det foregaaende. At Lejeren ikke kan hæve Lejemaalet eller kræve Erstatning, hvis han vidste, at Brugen er retsstridig, trænger ikke til Forklaring. Den samme Regel maa gælde, hvis han burde have vidst, at Forholdet er ulovligt, og hvis det maa tilregnes ham som grov Uagtsom-

hed, at han ikke er blevet opmærksom derpaa. En særlig Bestemmelse har man fundet det rigtigt at foreslaa med Hensyn til Rettigheder, der er tinglyst og altsaa fremgaar af Tingbogen. Det kan ikke med Rimelighed forlanges af Lejere i Almindelighed, at de skal henvende sig paa Dommerkantoret (Tinglysningskontoret) for at undersøge, om der er tinglyst en eller anden Servitut eller lignende Ret over Ejendommen, som kan være til Hinder for Lejerens Ret. Kun hvis selve Lejerens Kontrakt tinglyses, altsaa i Reglen ved Brugsforhold af usædvanlig Varighed, er der Anledning til at kræve af Lejeren, at han forvisser sig om Forholdet med Hensyn til andre tinglyste Rettigheder over Ejendommen.

Til §§ 20—21.

Bestemmelserne svarer til Reglerne i tidligere Paragraffer, og man kan derfor henvise til, hvad der ovenfor er anført til Begrundelse af dem.

Til § 22.

De almindelige Regler i §§ 13—15 og 18 omfatter ogsaa det Tilfælde, at det lejede ikke er kommet til Eksistens i Aftalens Øjeblik, være sig, at Byggeforetagendet endnu ikke er paabegyndt, eller at Arbejdet vel er i Gang, men ikke bragt saa vidt, at det lejede er færdigt til Indflytning. Efter almindelige Retsgrundsætninger maatte en Lejeaftale om en ufærdig Bygning eller Lejlighed forstaas som indeholdende en Garanti fra Udlejerens Side for rettidig Opfyldelse, — medmindre Udlejeren har taget Forbehold, eller det dog maa have staaet Lejeren klart, at Udlejeren ikke vilde eller kunde garantere imod Forsinkelse. Et saadant Forbehold tager Udlejeren imidlertid meget hyppigt, og ofte vil Situationen ligge saaledes, at Bygherren, selv om han ikke udtrykkeligt har reserveret sig imod at skulle bære Følgerne af Forsinkelse, dog vil kunne trænge igennem med mere eller mindre plausible Henvisninger til, at Entreprenører, Haandværkere eller deres Folk har forhalet Bygningens Aflevering, — med den Følge, at der paaføres dem, der har ment at sikre sig Lokaler i Bygningen til Flyttedag (eller anden aftalt Tiltrædelsestid), overordentlige Ulemper, ofte relativt betydelige Omkostninger til Opmagasinering af Møbler, Ophold for sig og Familie andetsteds o. s. v.

Der er under disse Omstændigheder Trang til Lovbestemmelser til Værn for Lejerne. Om et Forbud mod at udleje Lokaler i endnu ufærdige Bygninger eller at modtage en vis Forudbetaling af Lejerne vil der dog formentlig ikke kunne være Spørgsmaal, da et saadant Forbud vilde gribe stærkt ind i den vante Forretningsgang ved Byggeforetagendernes Finansiering og medføre Forøgelse af Byggeomkostningerne.

De i Paragraffens Stk. 2 foreslaaede Bestemmelser gaar ud paa, at der vel gives Udlejeren Adgang til at frigøre sig for Pligt til at betale Lejeren Skadeserstatning i Tilfælde af, at det lejede ikke bliver færdigt i rette Tid, men at han skal sige til i Tide. Man foreslaar, at der sættes ham en Frist af 2 Maaneder før Lejemaalets Ikrafttrædelsesdag, saaledes at han inden denne Fristis Udløb maa give Lejeren Meddelelse om, at han ikke tør garantere for, at det lejede vil blive stillet til Lejerens Raadighed i behørig Stand og i rette Tid. Overholder han dette, fritages han for eventuel Skadeserstatning; i modsat Fald bliver han ubetinget erstatningspligtig. Paa det nævnte Tidspunkt maa det kunne forlanges, at Udlejeren tager sit endelige Standpunkt, og en Frist af 2 Maaneder vil normalt være tilstrækkelig for Lejeren til at skaffe sig Bolig andetsteds. Det maa kunne forlanges af Lejeren, at han, naar han modtager den nævnte Meddelelse fra Udlejeren, træffer sit Valg, om han desuagtet vil fastholde Kontrakten med Risiko for, at den ikke rettidig bliver opfyldt, eller han vil hæve Kontrakten, — selvfølgelig med Ret til uopholdelig Tilbagebetaling af, hvad han maatte have betalt Udlejeren paa Haanden. Det foreslaas, at der gives Lejeren en Frist af en Uge til at træffe

sit Valg. Da han imidlertid, selv om han ikke har hævet Lejemaalet inden Fristens Udløb, ikke kan være pligtig at vente i ubegrænset Tid paa Udlejeren, foreslaas der givet ham Ret til under alle Omstændigheder at hæve Kontrakten, hvis Opfyldelsen forhaales mere end 2 Uger udover det Tidspunkt, da Lejemaalet ifølge Lejeaftalen skulde træde i Kraft.

Bestemmelserne i Stk. 3 og 4 tiltrænger formentlig ikke nærmere Begrundelse.

Bestemmelsen i Stk. 5 svarer til Reglen i § 15, Stk. 6, og har væsentlig samme Begrundelse som denne. Bestemmelsen foreslaas dog begrænset til at gælde Aftaler, som træffes før det Tidspunkt, da Lejemaalet ifølge den oprindelige Lejeaftale skulde træde i Kraft. Paa dette Tidspunkt vil Lejeren have Oversigt over sin Situation og maa være klar over, hvilke Ulemper Udlejeren Misligholdelse paafører ham, og der ses derfor ikke at være tilstrækkelig Grund til at afskære Parterne fra at træffe en forligsmæssig Ordning af deres Forhold.

Om Vedligeholdelse af det lejede.

Til §§ 23—24.

Saafermt ingen Aftale er truffet om Vedligeholdelsen af det lejede, maa der gaas ud fra, at den i sin Helhed paahviler Udlejeren, idet Vedligeholdelsen udgør en Del af den Præstation, for hvilken Lejen er Vederlag. Ofte aftales imidlertid en anden Ordning af Forholdet, og navnlig gaaende ud paa, at den indvendige Vedligeholdelse eller dog en Del af denne skal paahvile Lejeren. At give en for Parterne forbindende Lovordning om Forholdet synes der ikke at kunne anføres nogen afgørende Grund for, og Udkastet gaar derfor ud fra, at det maa staa Parterne frit at træffe hvilke som helst Aftaler om Vedligeholdelsen. Hvad der maa lægges Vægt paa, er, at der gælder *klare* Regler derom, og at Pligten, hvem af Parterne den saa paahviler, ikke blot staar paa Papiret, men er *effektiv*.

Hvad det sidste Spørgsmaal angaar, ses der ikke at være Holdepunkt for at foreslaa særlige Regler om Vedligeholdelsespligtens Haandhævelse. Den af Parterne, som maatte finde sin Ret krænket, vil kunne indtale den ved Domstolene paa sædvanlig Maade, — eventuelt efter at have faaet Misligholdelsen fastslaaet ved lovligt Syn og Skøn.

Hvad dernæst angaar Spørgsmaalet om Klarhed i Reglerne om Vedligeholdelsespligten, vil der formentlig ikke ad Lovgivningsvejen kunne foretages andet end at opstille visse Regler som de normale, saaledes at Afvigelse derfra maa ske ved tydelig Aftale. Man henviser herved til Udkastets § 24, Stk. 2, og til § 5, hvorefter det, saafremt trykt eller lignende Blanket anvendes ved Kontraktens Afslutning, maa kræves, at Bestemmelser, der paalægger Lejeren videregaaende Pligter eller tillægger ham mindre vidtgaaende Rettigheder, end Loven angiver, fremtræder paa utvetydig Maade.

Paa de anførte Betragtninger hviler de i §§ 23 og 24 foreslaaede Bestemmelser, hvorefter Udlejeren har den fulde Vedligeholdelsespligt, alene med Undtagelse af de i § 24 nævnte Foranstaltninger (Vedligeholdelse og Istandsættelse af Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gashaner, W.C.-Skaale, Badeovne og elektriske Kontakter). Det synes rimeligt at paalægge Lejeren disse, ogsaa af den Grund, at det er vanskeligt for Udlejeren at føre Bevis for Misbrug af de nævnte Indretninger fra Lejeren, hans Husstands eller Funktionærers Side. Bortset herfra synes det — som Regel — hensigtsmæssigt at lægge Vedligeholdelsespligten paa Udlejeren; det er hans Ejendom, om hvis Bevarelse i ordentlig Stand det drejer sig, og normalt vil Udlejeren, der i Reglen har bestemte Haandværkere, som han benytter, have lettere Adgang end Lejeren til at foretage Vedligeholdelsen paa hensigtsmæssigste Maade og med mindst Omkostning.

I Forbindelse med Reglerne om Vedligeholdelse har man i § 23, Stk. 2 og 3, stillet Forslag om Bestemmelser vedrørende Renholdelse og Belysning m. m. Disse Bestemmelser tiltrænger formentlig ikke nærmere Begrundelse.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) begrundet det af Mindretallet stillede Forslag om Tilføjelse til § 23, Stk. 2, saaledes:

„Der synes i og for sig ikke at være nogen Grund til, at Lejeren af en Butik mere end Husets øvrige Beboere skal sørge for Renholdelse af Gade, Fortov og Gaard, der paahviler Ejeren som Ejer af Ejendommen. Der er naturligvis intet til Hinder for, at Ejeren og Lejeren indbyrdes kan træffe en saadan Aftale, hvis Lejeren selv ønsker at udføre dette Arbejde; men det bør ikke optages som en Del af selve Lejekontrakten, saaledes at f. Eks. Misligholdelse kan bevirke Lejemaalets Ophør. Det bliver et rent privat Forhold imellem Ejeren og Lejeren.“

Om Tid og Sted for Betaling af Leje m. v.

Til § 25.

Der savnes i den gældende Ret en almindelig Regel om, hvornaar Lejen eller andet Vederlag, som paahviler Lejeren, skal betales, naar Forfaldsdagen falder paa en Helligdag eller Grundlovsdagen. Man foreslaar — i Overensstemmelse med Veksellov 7. Maj 1880, § 91, jfr. ogsaa § 5, Stk. 2, i Udkast til Lov om Gældsbreve, udarbejdet af den ved kgl. Resolution af 13. Juni 1932 nedsatte Kommission —, at Forfaldsdagen i det omhandlede Tilfælde udskydes til den følgende Søndag.

Til § 26.

I Almindelighed vil der i Lejeaftalen være truffet Bestemmelse om, paa hvilket Sted Leje og andet Vederlag skal betales, og hyppigt aftales det, at Betalingen skal ske paa Udlejerens Bopæl eller andet af ham anvist Sted (f. Eks. hos en Sagfører eller Bank). Man foreslaar dette fastslaaet som almindelig Regel. Medens der næppe er Grund til at gøre Undtagelse fra Reglen i Tilfælde, hvor Udlejeren flytter til et Sted her i Landet, eller hvor Lejekravet ved Overdragelse af den paagældende Ejendom eller paa anden Maade overgaar til en her i Landet boende Person, er Forholdet et andet, hvis Betalingen herefter skulde ske i Udlandet, idet dette vilde medføre en upaaregnet Ulempe for Lejeren. Det foreslaas derfor, at Betalingen skal ske paa et anvist Sted i Indlandet.

Naar Betalingsreglen affattes som anført, altsaa saaledes at Lejeren bliver pligtig at betale Lejen m. v. paa et hvilket som helst Sted i Indlandet, synes Billighed at tale for, at der til Gengæld indrømmes ham Ret til altid at indbetale Beløbet paa et Posthus, naar saadan Indbetaling senest sker paa Forfaldsdagen. I Betragtning af den Sikkerhed og Hurtighed, hvormed Forsendelser (ved Pengebrev, Postanvisning eller Postgiro) sker, ses der ikke for Udlejeren at være nogen Ulempe af Betydning ved den i Overensstemmelse hermed foreslaaede Regel, og for Lejeren vil det kunne være af Værdi, at han kan frigøre sig ved Indbetaling til Postvæsenet.

Om Nedsættelse eller Forhøjelse af Leje m. v.

Til §§ 27—37.

Bestemmelserne er paa Hovedpunkterne overensstemmende med Reglerne i §§ 1—3 i Lov Nr. 133 af 28. April 1931. Med Hensyn til disses Anvendelse i Praxis bemærkes:

Udvalget har i Begyndelsen af Juli 1934 med det Formaal at skaffe oplyst, i hvilket Omfang de nævnte Bestemmelser har været anvendt i Praksis, henvendt sig til Københavns Byret samt Dommerne i følgende Retskredse:

Frederiksberg Birk,
Aarhus Købstad,
Odense Købstad,
Aalborg Købstad m. v.,
Randers Købstad m. v.,
Esbjerg Købstad m. v.,
Horsens Købstad m. v.,
Slagelse Købstad m. v.,
Roskilde Købstad m. v.

For Københavns Byret havde der indtil det nævnte Tidspunkt kun verseret 2 Sager, rejst i Henhold til §§ 1—3 i Loven af 1931.

For Retten i Frederiksberg Birk og Retten i Odense Købstad havde der kun verseret een saadan Sag i hver af Retskredsene. Disse 4 Sager var tilmed af en saa speciel Karakter, at de ikke havde nogen Interesse for Bedømmelsen af Lovbestemmelsernes almindelige Virkning. I de øvrige Retskredse havde der ikke verseret nogen saadanne Sager.

I den seneste Tid har der for Østre Landsret været rejst nogle enkelte Sager, hvoraf 2, der angik Opsigelse i Forbindelse med Forsøg paa Lejeforhøjelse, jfr. Lovens § 2, er blevet vundet af Lejeren (yderligere 1 Sag er vundet af Lejeren, men denne Sag er for Tiden under Appel). Disse sidste Domme kan dog ikke forrykke Indtrykket af, at §§ 1—3 i Loven af 1931 kun har haft en lidet udstrakt Anvendelse i Praksis. Man kan dog ikke se bort fra, at Bestemmelserne ved deres blotte Eksistens kan have virket efter deres Hensigt: at modvirke Lejejdelse, der staar i Misforhold til det lejedes Værdi.

Med Reglerne i Loven af 1931 kan i øvrigt sammenholdes Reglerne i den norske „Trustlov“ (Lov om Kontrol med Konkurrenceindskrænkninger og om Prismisbrug) af 13. Marts 1926. Det hedder i Lovens § 13 (i den ved Lov af 30. Juni 1932 fastsatte ændrede Affattelse): „Det er forbudt under Erhvervsvirksomhed at tage eller kræve Priser eller Vederlag, som maa regnes for utilbørlige, eller at sætte utilbørlige Forretningsvilkaar ellers.“ Overtrædelser af Loven eller nogen i Medfør af Loven truffen Bestemmelse straffes med Bøder indtil 100 000 Kr. eller Fængsel indtil 3 Maaneder eller med begge disse Straffe.

Bestemmelserne i Lov 1931 §§ 1—3 er paa forskellige Punkter formentlig dels ikke helt heldigt affattet, dels utilstrækkelige til at hindre, at der i de enkelte opstaaende Tilfælde indtræder Forhold, som er ubillige for den ene af Parterne, navnlig for Lejeren. Man foreslaar derfor forskellige Regler, sigtende til at ændre og supplere Bestemmelserne i Lov 1931 §§ 1—3. Til Begrundelse heraf henvises til de nedenfor anførte Bemærkninger til §§ 27—37.

Til §§ 27—30.

Reglerne i § 27 svarer til Bestemmelserne i Lov 1931 § 1, Stk. 1.

I §§ 28 og 29 foreslaas den i Lov 1931, § 1, Stk. 2, og § 2, Stk. 1, fastsatte stive Frist af 4 Aar ændret til: fra 2 til 5 Aar, ligesom den tilsvarende Frist af 8 Aar for Forretningslokalers Vedkommende foreslaas ændret til: fra 4 til 8 Aar. Det synes uheldigt, at Domstolene skal være bundet til de ommeldte faste Frister, idet det derved udelukkes at tage Hensyn til de i den enkelte Sag foreliggende Omstændigheder.

Reglerne i § 30 er nye. De gaar ud paa at give Domstolene Beføjelse til helt eller delvis at tilsidesætte saadanne Bestemmelser i Lejeaftaler, som skønnes at være aabenbart ubillige for en af Parterne, saaledes at der ved Afgørelsen vil være at tage Hensyn saavel

til den Byrde, som Bestemmelsen paalægger den ene Part, som til den Interesse, den anden Part har i at kræve Bestemmelsen overholdt. Bestemmelserne vil muligvis hyppigst finde Anvendelse, naar det er Lejeren, der er forfordelt, men de er affattet saaledes, at de virker til begge Sider i Lejeforholdet.

Aftalelovens Kapitel 3 indeholder ganske vist forskellige Regler, der vil kunne finde Anvendelse paa ubillige Bestemmelser i Lejeaftalen, men det vil dog kun kunne ske i faa Tilfælde. Der er derfor Trang til en almindelig Regel, hvorefter en i øvrigt gyldig Bestemmelse kan tilsidesættes, hvis den vil medføre ubillige Resultater. Hertil sigter de i § 30 foreslaaede Regler. Afgørelsen af, om de i det enkelte foreliggende Tilfælde bør bringes til Anvendelse, maa bero paa et Skøn, og man foreslaar derfor Reglerne begrænset til saadanne Tilfælde, hvor Ubilligheden er aabenbar.

En lignende Regel findes i Forsikringsaftalelovens § 31, jfr. ogsaa § 8 i Udkast til Lov om Gældsbreve, udarbejdet af den ved kgl. Resolution af 13. Juni 1932 nedsatte Kommission.

Til §§ 31—32.

Den Beskyttelse, som gives Lejeren ved Bestemmelserne i Lov 1931, §§ 1—3, er formentlig ikke tilstrækkeligt betryggende. Den Lejer, der vil holde paa sin Ret over for Udlejer, er vanskeligt stillet, idet han, hvad enten han faar Medhold ved Domstolene eller ej, er udsat for, at Udlejerens opsiger Lejeforholdet. Under disse Omstændigheder er det forstaaeligt, om en Lejer vil være yderst betænkelig ved at paatale sin Ret. Forholdet er ensbetydende med, at Lejeren ofte er i højere Grad afhængig af Udlejerens Forgødtbefindende end stemmende med Ret og Billighed. Den Ret, som ikke kan haandhæves, eller som den berettigede ikke tør haandhæve, er i Virkeligheden ingen Ret. Det kan ikke nytte, at Loven tilsiger Lejeren bestemte Rettigheder, hvis den ikke samtidig stiller ham saaledes, at han uden betydelig Risiko kan gøre den gældende.

Paa disse Betragtninger er de i §§ 31 og 32 foreslaaede Bestemmelser støttet.

Man foreslaar saaledes i § 31, at vedkommende Domstol, naar den i en Sag mellem Udlejer og Lejer giver den sidstnævnte Medhold eller dog finder, at han har haft Føje til at lade det i Sagen rejste Spørgsmaal paakende, skal kunne bestemme, at han ikke skal kunne opsiges i et vist Tidsrum; dette foreslaas sat til fra 6 Maaneder til 2 Aar, saaledes at Domstolen inden for disse Grænser efter Skøn over samtlige Omstændigheder i hvert enkelt Tilfælde afgør, hvor lang Tids Uopsigelighed der bør indrømmes Lejeren.

Da Billighed kræver, at Udlejerens ikke ved at opsiges Lejeren helt skal kunne foregribe Domstolens Afgørelse, foreslaas det endvidere, at Domstolen skal være beføjet til, hvis Lejeren allerede er flyttet efter Udlejerens Opsigelse, og det skønnes, at der ellers vilde være blevet tilkendt ham en vis Tids Uopsigelighed, i Stedet derfor skal kunne paalægge Udlejerens at betale Lejeren en passende Godtgørelse. Denne foreslaas dog — ogsaa under Hensyn til den i § 32 foreslaaede Bestemmelse — begrænset saaledes, at den ikke kan overstige Lejerens Tab ved Fraflytningen.

Til Værn for Lejeren mod at blive opsagt under en imellem ham og Udlejerens verserende Sag foreslaar man endelig i § 32, at vedkommende Domstol skal være beføjet til, naar Omstændighederne taler derfor, særlig naar det i Lejemaalet gældende Opsigelsesvarsel er kort, at afgive foreløbig Kendelse om, at Lejeren ikke kan opsiges saaledes, at han skal flytte, førend der er afsagt endelig Dom i Sagen. Det er kun en foreløbig Afgørelse, der her er Tale om, og det foreslaas derfor, at Domstolen til enhver Tid skal kunne omgøre den.

Til § 33.

I § 1, Stk. 2, og § 2, Stk. 1, i Lov 1931 bestemmes det, at den der omhandlede Uopsigelighed senere kan ophæves af Retten. I Lighed hermed foreslaar man i Udkastets

§ 33, at den Uopsigelighed, som maatte være tilkendt en Lejer i Henhold til Udkastets §§ 28, 29 og 31, skal kunne ophæves af Retten. Man foreslaar derhos tilføjet nogle Regler om Fremgangsmaaden ved Sagens Behandling, gaaende ud paa, at Afgørelsen sker ved Kendelse af den Ret, der i første Instans har paadømt Sagen, og at Parterne bør indkaldes til personlig Forklaring, forinden Afgørelsen træffes. Endvidere foreslaar man, at der gives Retten Beføjelse til efter Omstændighederne at gøre Ophævelsen af Uopsigeligheden betinget af, at Udlejeren betaler Lejeren Flyttegodtgørelse efter Rettens Skøn. En saadan Ordning vil vistnok undertiden tjene begge Parter bedst.

Til § 34.

Reglerne i Udkastets § 34 er affattet paa Grundlag af Bestemmelserne i § 3, Stk. 1 og 2, i Loven af 1931. Man har ikke optaget Bestemmelsen i § 1, Stk. 5, i Lov 1931, hvorved det er fastsat, at Overenskomster om Ændringer i bestaaende Lejemaal, for saa vidt Overenskomsten er indgaaet inden den 1. Januar 1931 i Medfør af § 7 i Lov Nr. 83 af 1. April 1925, ikke skal kunne anfægtes som hjemlende Krav paa en urimelig Leje. Under Hensyn til den korte Frist for Sagsanlæg (1 eller 2 Aar), som er foreslaaet i Udkastets § 35, Stk. 1, vil det nemlig være udelukket at rejse Spørgsmaal om Rimeligheden af en før 1931 indgaaet Overenskomst.

Bestemmelsen i § 3, Stk. 2, som fra Bestemmelserne i §§ 1 og 2 undtager „Lejligheder og Lokaler i Ejendomme, hvis Opførelse er paabegyndt efter 31. Maj 1918, og Lejligheder (Lokaler), der efter samme Tidspunkt er fremkommet ved Oprettelsen af nye Lejligheder i gamle Ejendomme“, har et Mindretal (*Bærentsen, Porsdal og Strøm Tejsen*) foreslaaet optaget i Stk. 2 i § 34, dog med nogen Lempelse. Man skal herom bemærke følgende:

Formaalet med de nævnte Undtagelsesbestemmelser i Loven af 1931 maa antages at have været at undgaa at indføre Restriktioner, som kunde tænkes at hemme Boligproduktionen. Det gjordes gældende, at man maatte nære Frygt for, at Folk holdt sig tilbage fra at opføre Ejendomme til Udlejning, naar de udsattes for retslig Prøvelse af, om de af dem forlangte Lejesummer var rimelige eller ej. Denne Betragtning kan formentlig ikke underkendes. Boligproduktionen er af saa overordentlig samfundsmæssig Betydning, at det maa findes betænkeligt at give Lovbestemmelser, som kan tænkes at hemme den, og man kan vel ikke benægte Muligheden af, at en Lovregel, som aabnede Adgang til kort efter en Ejendoms Opførelse at underkaste de betingede Lejesummer retslig Under søgelse, vilde kunne virke skræmmende paa eventuelle Bygherrer. Under Hensyn til Samfundets Interesse i Byggeindustriens Fremme maa Grundsætningen i den ovennævnte Bestemmelse i Loven af 1931 formentlig opretholdes. Derimod skønnes dens nærmere Udformning lidet rationel. Der ses ikke at være nogen Grund til i en ubestemt Fremtid at unddrage alle Ejendomme og Lokaler, der tilfældigt er produceret efter 31. Maj 1918, fra Kontrol med, om de Lejer, der svares af dem, staar i Misforhold til det udlejedes Værdi. De ældre af disse Ejendomme m. v. er nu forlængst saa gamle, at de oprindelige Produktionsomkostninger ikke længere har nogen Betydning for Lejens Bestemmelse; denne afhænger ikke længere af, hvad det har kostet at producere vedkommende Ejendom eller Lokale, men alene af Markedsprisen, der igen — for en Del — beror paa, hvad Opførelsen af en tilsvarende Ejendom m. v. nu vilde koste. Tidsgrænsen 31. Maj 1918 savner derfor rationel Begrundelse. Det synes urimeligt til Stadighed at bibeholde et Privilegium, som medfører en irrationel Sondring mellem to Klasser af Udlejere, nemlig eftersom deres Ejendomme er paabegyndt før eller efter den oftnævnte Dag.

I Stedet for den omtalte faste Tidsgrænse foreslaar man i Udkastets § 34, Stk. 2, indført en glidende Tidsgrænse, saaledes at Ejendomme og Lokaler, der ved Leje-

maalets Indgaaelse er mere end ti Aar gamle, inddrages under Kontrol, medens yngre Ejendomme og Lokaler undtages fra Kontrol.

Efter den foreslaaede Begrænsning vil det formentlig kunne paaregnes, at Kontrolbestemmelserne ikke vil skade Byggeriet. En Frist af 10 Aar synes at være tilstrækkelig lang til, at Ejendommens Prioritetsforhold m. v. er kommet i fast Leje.

Et andet Mindretal (*Svend Nielsen, Vald. Sørensen og Søren Wiene*) foreslaar, at Forslagets § 34, Stk. 2, hvorefter Bestemmelserne i §§ 27—33 om Nedsættelse eller Forhøjelse af Leje m. v. kun omfatter Beboelseslejligheder eller Forretningslokaler opført 10 Aar før Lejemaalets Indgaaelse, udgaar.

Mindretallet kan ikke være enig i den Betragtning, at Muligheden for en retslig Prøvelse af, om de for nyopførte Lejligheder eller Lokaler forlangte Lejesummer staar i Misforhold til det lejedes Værdi (§ 27), eller om der i Lejeaftalen i øvrigt er fastsat noget, der skønnes ubilligt (§ 30), kan virke hemmende paa Boligproduktionen.

Den samme Ret, som skal gælde Lejemaal om ældre Lejligheder og Lokaler, bør ogsaa omfatte Lejemaal om nyere, idet Muligheden for utilbørlige Krav til Lejerne ikke lader sig begrænse ved en Alderscensus for det lejede, men efter Forholdets Natur er til Stede overalt.

Til de af det andet Mindretal fremsatte Bemærkninger har 2 Medlemmer af det førstnævnte Mindretal (*Porsdal og Strøm Tejsen*) ønsket at udtale følgende:

»Naar underskrevne Formænd for De samvirkende danske Lejerforeninger og Københavns Huslejerforening ikke kan følge D'Hrr. *Svend Nielsen, V. Sørensen og Søren Wiene's* videregaaende Forslag med Hensyn til § 34, ligger dette i, at dette Spørgsmaal har været Genstand for Drøftelse i Møder indenfor Københavns Huslejerforenings Bestyrelse og Repræsentantskab samt De samvirkende danske Lejerforeningers Hovedstyrelse, hvor der var Enstemmighed for ikke at gaa videre i sine Ønsker end som angivet i § 34, Stk. 2.

Dels ønskede man ikke at skabe flere Modhager for Forslaget end nødvendigt; — dels var man ængstelig for, at et videregaaende Forslag vilde hemme Boligproduktionen, idet man maatte nære Frygt for, at Folk holder sig tilbage for at opføre Ejendomme til Udlejning, naar de straks efter Husets Færdiggørelse udsættes for en retslig Prøvelse af, om de af dem forlangte Lejesummer er rimelige, — og Loven i saa Tilfælde i sine Eftervirkninger bliver til Skade for Lejerne i deres Efterspørgsel efter Lejlighed; — dels ønskede man § 34 opretholdt med den i Stk. 2 foretagne Udformning som et Billighedshensyn, man ikke ønskede at fravige.

Vi stemmer derfor for, at § 34 Stk. 2, Punkt 1 og 2, bibeholdes.

20. September 1935.

V. Porsdal.

J. Strøm Tejsen.«

Til §§ 35—37.

Reglerne i § 35, Stk. 1—3, svarer ganske til Bestemmelserne i Lov 1931 henholdsvis § 1, Stk. 6, samme Paragraf, Stk. 4, og § 2, Stk. 2. Reglen i § 36 indeholder heller intet nyt, og § 37 svarer til Lov 1931, § 3, Stk. 3.

I § 37, Stk. 2, foreslaas, hvad der efter Øjemedet med Bestemmelserne i §§ 27—29 og 33 er nødvendigt, at de ikke kan fraviges ved Aftale mellem Lejer og Udlejer. Derimod kan der ikke være noget til Hinder for, at Lejeren, naar han ved Dom har faaet tilkendt en vis Tids Uopsigelighehed, jfr. §§ 28, 29, 31 og 32, ved Overenskomst giver Afkald derpaa; for at afskære Tvivl foreslaar man dette udtrykkeligt udtalt i Lovteksten.

Til § 38.

I denne Paragraf har man foreslaaet optaget Regler, svarende til Bestemmelserne i Lov 1931, § 6, Stk. 2 og 3, der nu er traadt ud af Kraft. Der foreslaas kun to mindre væsentlige Afvigelser fra disse Bestemmelser, nemlig *dels* gaaende ud paa, at Udlejeren,

saafremt det kontraktmæssige Varsel er længere end 3 Maaneder, skal kunne kræve Lejeforhøjelse med 3 Maaneders Varsel, *dels* at Skatteforhøjelsen eller det omhandlede Vejdidrag o. lign. skal udlignes paa samtlige Lejligheder og Lokaler i Ejendommen. Den førstnævnte Ændring skyldes Hensynet til Billighed imod Udlejeren, der synes at have et rimeligt Krav paa i alt Fald i Løbet af 3 Maaneder at kunne overføre den Ejendommen paalagte forøgede Udgift. Den anden Ændring tilsigter at gøre det klart, at Udgiftsforhøjelsen ogsaa skal reparteres paa den af Udlejeren selv benyttede Del af Ejendommen.

Om Forringelse af det lejede.

Til § 39.

Reglerne om, hvilke Retsvirkninger der indtræder, naar der *efter* Lejemaalets Ikrafttræden sker Skade paa det lejede, eller Lejerens Brugsret paa anden Maade møder Hindringer eller Ulemper, maa i Princippet være de samme, som gælder, naar saadanne Forhold allerede foreligger paa det Tidspunkt, da Brugsforholdet ifølge Lejeaftalen skal træde i Kraft.

Hvilke Pligter Udlejeren under Lejemaalets Forløb har overfor Lejeren, afhænger naturligvis i vidt Omfang af Parternes Aftaler, bl. a. angaaende Pligten til Vedligeholdelse af det lejede, jfr. §§ 23 og 24. Om dette Punkt taler § 39 altsaa ikke, men kun om Følgerne af, at der under Lejemaalet opstaar unormale Forhold, som Lejeren ikke har Ansvar for, og som hindrer hans fulde Udnyttelse af de ham tilkommende Rettigheder, og henviser i saa Henseende til Bestemmelserne i §§ 15, 17 og 18, der maa finde tilsvarende Anvendelse. Lejeren vil saaledes f. Eks. efter Omstændighederne være berettiget til selv at afhjælpe indtrædende Mangler, hvis Udlejeren ikke efter Lejerens Paakrav uden Ophold træffer de fornødne Anstalter til at afhjælpe dem (§ 15, Stk. 1); han vil kunne kræve Afslag i Lejen eller endog hæve Lejemaalet (§ 15, Stk. 4 og Stk. 1, 2. Punktum); Lejeren vil som Regel ikke kunne paatale Mangler, hvis han ikke gør dem gældende overfor Udlejeren i Løbet af en Uge efter, at han har opdaget dem (§ 15, Stk. 5) o. s. v.

At Reglerne i § 39 ikke kan fraviges ved Aftale mellem Parterne, følger af Paragraffens Henvisning til § 15, Stk. 6 og § 17, Stk. 2.

Om Lejerens Brug af det lejede.

Til §§ 40—41.

Det følger af Sagens Natur, at Lejeren — som udtalt i § 40, første Punktum — under Lejemaalet er pligtig at omgaas forsvarligt med det lejede og dettes Tilbehør samt Ejendommen. Hans Pligt til at erstatte Skade, der opstaar som Følge af hans eget pligtstridige Forhold, følger af de almindelige Erstatningsregler, og det er derfor ikke fundet nødvendigt at optage nogen Bestemmelse herom i Udkastet. Ligeledes følger det af Lovgivningens almindelige Regler, jfr. Danske Lovs 3—19—2, at Lejeren i et vist Omfang hæfter for Skade, forvoldt af hans Folk eller andre, der handler paa hans Vegne. Den i § 40, 2. Punktum, foreslaaede Bestemmelse gaar imidlertid videre, idet den paa lægger Lejeren Pligt til at erstatte al Skade, som ved Vanrøgt eller Forsømmelse forvoldes paa det lejede af hans Husstand eller andre Personer, som af ham har faaet Adgang til det lejede. Der er formentlig Grundlag for en saadan videregaaende Regel, idet det ofte vil være særdeles vanskeligt for Udlejeren at føre Bevis for, hvorledes Skaden er opstaet, selv om den i Virkeligheden maa henføres til Lejerens egen Forsømmelighed eller Lige-gyldighed. Lejeren er nærmest til at passe paa sin Husstand og til at have Ansvar for andre Personer, som han giver Adgang til det lejede; han alene er i Stand til at føre Kontrol med saadanne Personer.

Reglen paalægger dog ikke Lejeren et ubegrænset Ansvar. Den er for det første begrænset til saadanne Tilfælde, hvor Skaden maa antages forvoldt ved Vanrøgt eller Forsømmelse, og for det andet til Skade paa det lejede (derunder ogsaa dettes Tilbehør, f. Eks. Ruder, Laase, Nøgler og andre i § 14 nævnte Genstande og Indretninger) i Modsætning til Skade paa den øvrige Del af Ejendommen; paa Skader af sidstnævnte Art passer de Grunde, der motiverer den særlige Ansvarsregel, ikke. Endelig gælder Reglen ikke Skade, der voldes af Personer, som Lejeren ikke har givet Adgang til det lejede, men som selv har skaffet sig Adgang dertil, f. Eks. tilfældige Kunder i en Forretning eller et Beværtningslokale.

Efter Lejeforholdets Natur maa det endvidere paahvile Lejeren at anmelde indtræffende Skader paa Ejendommen. Herom foreslaar man i § 41 Bestemmelser, som antagelig ikke udkræver nærmere Forklaring. Omfanget af den Lejeren herefter paahvilende Pligt vil selvfølgelig afhænge af Omstændighederne i de enkelte Tilfælde, f. Eks. af, om Udlejeren selv eller en af ham befuldmægtiget (Vicevært eller lign.) bor i Ejendommen, eller denne i sin Helhed benyttes af Lejeren.

Til § 42.

Det er, navnlig i Ejendomme med mange Lejere, af største Vigtighed, at der overholdes god Orden i Ejendommen, og at den ene Lejer ikke forulempes ved utilbørligt Forhold af andre Lejere eller Udlejeren selv. I første Række er det Udlejerens Pligt at gøre sit til, at god Husorden hersker, og dertil svarer en Ret for ham til at give Regler i saa Henseende og en Pligt for Lejeren til at overholde Reglerne og et Ansvar for, at de heller ikke krænkes af hans Husstand eller andre Personer, som med hans Samtykke faar Adgang til det lejede. Herom handler de i § 42, Stk. 1—3, foreslaaede Regler.

I Stk. 4 stiller man Forslag om, at Udlejeren er pligtig uden Ophold at træffe Foranstaltning til Udryddelse af Væggetøj eller lignende (Kakerlakker, Myrer o. s. v.); som maatte findes i det lejede. At Lejeren har Pligt til uden Ophold at anmelde slige Insektangreb til Udlejeren, har man fundet det uforment udtrykkeligt at udtale. Det synes hensigtsmæssigt at lægge Pligten til at lade foretage den nødvendige Renselse paa Udlejeren, der i første Række er interesseret i, at Ejendommen renses, og pligtig at væge mulige andre Lejere imod, at Angrebet breder sig til deres Lejligheder eller Lokaler. Reglen i det sidste Punktum om, at Lejeren maa tilsvare Udlejeren enhver Udgift, som følger af Insektangrebet, for saa vidt Lejeren er ansvarlig for, at det er opstaaet, stemmer med almindelige Erstatningsregler.

Til §§ 43—44.

De her foreslaaede Regler følger af Lejeforholdets Natur. I § 43 omhandles dels Anbringelse af Genstande paa Ejendommen, dels Forandring af det lejede, i § 44 Benyttelse af det lejede til andet Øjemed, end Lejeaftalen hjemler. I § 43 har man særlig nævnt enkelte Forhold, om hvilke der i Praksis hyppigt opstaar Spørgsmaal. Med Hensyn til Anbringelse af Skilte og Markiser henvises til den særlige Bestemmelse i § 62. Fast Gulvbelægning (Parketgulv, Linoleum m. m.) vil det, selv om Gulvet ved dens Fjernelse maatte kunne bringes i samme Stand som oprindeligt, jfr. § 73, næppe kunne lønne sig for Lejeren at borttage.

Særligt Samtykke fra Udlejerens Side udkræves naturligvis ikke, naar det maa antages forudsat ved Lejeaftalens Indgaaelse, at Lejeren skal kunne benytte det lejede til et eller andet Øjemed, som ikke udtrykkeligt er omtalt i Kontrakten, eller paa Ejendommen anbringe Ting, som det efter en fornuftig Forstaaelse af Aftalen og sædvanlig Skik og Brug maa forudsættes, at Lejeren vil have Brug for.

For at forebygge Tvistigheder om, hvorvidt Udlejeren har givet Samtykke til Foranstaltninger, som ellers ikke er Lejeren tilladt, eller hvilken Udstrækning et meddelt Samtykke har, er det i Parternes Interesse, at Samtykket bekræftes skriftligt. Se herom Udkastets § 6.

Til § 45.

Efter nugældende Ret maa det antages, at det ikke er tilladt Lejeren at overlade Brugen af det lejede til en anden, medmindre Brugerens Person maa antages at have været Udlejeren ligegyldig, eller Fremleje i øvrigt maa anses for at være indrømmet af ham, være sig udtrykkeligt eller stiltiende, f. Eks. for saa vidt Fremleje i Forhold som det paa-gældende stemmer med Skik og Brug eller ikke udsætter Udlejeren for andre Ulemper end dem, der følger af Beføjelser, som utvivlsomt tilkommer Lejeren. Det antages saaledes, at Lejeren af en Beboelseslejlighed kan udleje enkelte Værelser til logerende, naar Kontrakten ikke særligt forbyder det. Meget hyppigt indeholder Kontrakterne imidlertid Forbud mod enhver Fremleje, og navnlig er et saadant Forbud blevet en staaende Klausul i de af Udlejningsorganisationerne udarbejdede trykte Kontraktsblanketter, saaledes at for Tiden Forbud maa anses som den i Praksis langt overvejende Hovedregel.

Under Organisationernes Udnyttelse af Aftalefriheden har Udviklingen her i Landet saaledes, praktisk taget, ført til et næsten undtagelsesfrit Forbud mod Fremleje. Det lader sig nu vel heller ikke bestride, at der, naar Sagen ses fra Udlejernes Standpunkt, kan have været vægtige Grunde for deres Organisationer til at modarbejde Fremleje eller dog overdreven Fremleje ved, at det forbeholdes den enkelte Udlejer at skønne over, om det er forsvarligt at give Samtykke til Fremleje. Navnlig maa det erkendes, at et ikke ringe Antal Lejere under Bolignøden misbrugte deres Beboelseslejligheder, idet de udnyttede dem i utilbørlig Grad ved at have logerende, ikke sjælden for Lejesummer, der oversteg den Leje, som Udlejeren selv fik for Lejligheden.

Naar Lejerens Adgang til at overlade andre Brugen af det lejede helt afhænger af Udlejerens gode Vilje, er denne Stilling ringere, end en rimelig Bedømmelse af de faktiske Forhold synes at give Grundlag for. Udlejeren har vel Krav paa Beskyttelse mod, at det lejede overfyldes med logerende, og mod, at Optagelse af fremmede udsætter ham for Tab eller Ulempe, men en Beføjelse til suverænt at bestemme, hvem Lejeren vil give Adgang til varigt Ophold hos sig, er et alt for vidtgaaende Værn for Udlejerens økonomiske Interesser og kan give Anledning til Misbrug. Den griber ogsaa alt for stærkt ind i Lejerens personlige Frihed.

Erfaringen synes at have vist, at Løsningen af Spørgsmaalet ikke kan overlades til Aftaler mellem Udlejer og Lejer. Det maa ventes, at den Overlegenhed, som Udlejeren, med sin Organisation bag sig, i Reglen vil have ved Bestemmelsen af Lejevilkåarene, ogsaa fremdeles i vidt Omfang vil blive anvendt til at kræve et absolut Forbud mod Fremleje indført i Kontrakten. Spørgsmaalet bør derfor løses ad Lovgivningsvejen.

Hertil sigter de foreslaaede Bestemmelser i Udkastets § 45 og § 67, Post 4.

I § 45, Stk. 1, foreslaar man udtalt den almindelige Regel, at det ikke uden Udlejerens Samtykke er tilladt Lejeren at overlade Brugen af det lejede eller nogen Del deraf til andre end Medlemmer af hans Husstand, hvad enten det sker mod eller uden Vederlag til Lejeren. Af Affattelsen følger, at Lejeren ikke skal have Udlejerens Samtykke til at optage Personer som Medlemmer af hans Husstand. En Kontrol med, om saadanne (f. Eks. voksne Børn, Forældre, Svigerforældre eller andre) deltager i Udgifterne til Leje m. v., vilde være upassende og for øvrigt ogsaa uigennemførlig.

I Stk. 2 foreslaar man givet Lejeren Ret til at laane eller leje en mindre Del af sin Beboelseslejlighed til Slægtninge eller andre nærstaaende Personer. En nærmere Bestemmelse af, hvad der skal forstaas ved „en mindre Del“, har man fundet uforuden;

det brugte Udtryk vil formentlig i det praktiske Liv vise sig at give en passende Begrænsning.

At Lejeren ikke retsgyldigt kan give Afkald paa den omtalte Ret, jfr. Stk. 2, 2. Punktum, følger af det ovenfor bemærkede.

Værnet mod Misbrug af Retten til Fremleje maa søges i Bestemmelserne i § 67, Post 4, hvorefter Udlejeren uden Varsel kan ophæve Lejemaalet, dels hvis Lejeren uden for det i § 45 ommeldte Tilfælde overlader Brugen af det lejede til en anden og trods Udlejerens Indsigelse fortsætter dermed, dels hvis Lejeren udnytter den ham ved § 45, Stk. 2, hjemlede Ret til Fremleje paa en saadan Maade, at det medfører væsentlig Ulempe for Udlejeren eller Ejendommens Beboere. Endelig vil ogsaa § 67, Post 10, — hvorefter Lejemaalet kan ophæves uden Varsel, hvis Lejeren misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paa-krævet, — efter Omstændighederne kunne bringes til Anvendelse i Tilfælde af Misbrug af Fremlejeretten.

Man skønner ikke rettere end, at der ved de foreslaaede Bestemmelser paa passende Maade er gjort op med de modstaaende Interesser, paa den ene Side Udlejerens Krav paa Beskyttelse for hans økonomiske Værdier og paa ordnede Forhold i Ejendommen, paa den anden Side Lejerens Krav paa en vis Frihed inden for det lejedes Grænser. Lejeren faar en begrænset Ret, men underkastes samtidig det strenge Ansvar for dens Brug, at Overskridelser kan medføre den øjeblikkelige Fortabelse af hans Brugsret.

I Sverige har man fulgt en lignende Vej ved Spørgsmaalets Løsning, jfr. Lov 14. Juni 1907, Kapitel 3, § 23, Punkt 3, hvorefter Udlejeren har Ret til at hæve Lejemaalet straks, hvis Lejeren i det lejede „inrymmer främmande personer under sådana omständigheter att därpå kan uppkomma men för hyresvärden“.

Bestemmelsen i Stk. 3, gaaende ud paa, at Lejeren ikke ved Fremleje fritages for sine Pligter over for Udlejeren, er foreslaaet indsat for Tydeligheds Skyld.

Til § 46.

Saafermt Lejeren anvender det lejede til andet Øjemed end tilladt eller uberettiget overlader Andenmand Brugen af Tingen, helt eller delvis, maa han hæfte for enhver Skade, som flyder deraf, selv om den er hændelig. Denne Regel, der er nødvendig til Udlejerens Beskyttelse mod Misbrug, stemmer med, hvad der allerede antages for gældende Ret; man foreslaar den optaget i Udkastet, — ogsaa for at Lejeren kan være opmærksom paa sit Ansvar.

Om Udlejerens Adgang til det lejede.

Til § 47.

Bestemmelsen i Stk. 1 er begrundet i Udlejerens Interesse i at føre Tilsyn med det lejede, der kræver, at han eller hans Stedfortræder (Administrator, Vicevært o. lign.) kan faa Adgang dertil. Efter Omstændighederne, f. Eks. naar Lejeren og hans Husstand er bortrejst, og der foreligger en tvingende Grund, maa det endog staa Udlejeren frit for selv at skaffe sig Adgang til det lejede.

Et særligt Tilfælde omhandles i Stk. 2. Det er nødvendigt, at der ved Lejeledighed gives Adgang for lejesøgende til at se paa det lejede, men under denne Situation opstaar der ikke helt sjældent Vanskeligheder, idet Parterne ikke kan enes om, hvor ofte eller paa hvilke Tider af Dagen det lejede skal være tilgængeligt, og ingen af dem naturligvis har Ret til paa egen Haand at træffe Afgørelsen. Man foreslaar derfor Forholdet ordnet saaledes, at Udlejeren faar særlig Interesse i, at der paa Forhaand, d. v. s. førend Lejeledighed er indtraadt, træffes Aftale om Forevisningstiderne, idet det i modsat

Fald maa være overladt Lejeren at fastsætte Tiden, dog saaledes at den ikke er ubekvem for lejesøgende, og at det lejede skal kunne beses mindst 2 Timer hver anden Søgnedag.

Reglerne i Stk. 3 og 4 tiltrænger formentlig ikke nærmere Forklaring.

Til § 48.

At Udlejeren maa have Ret til at lade udføre Reparationer i det lejede, naar Forholdene kræver det, er en Selvfølge. I Bestemmelsen herom har man foreslaaet fremhævet, at det kun er paakrævede Reparationer, som Lejeren er pligtig at finde sig i. Uden for Reglen falder Ombygninger, Forandringer og Nyindretninger, se herom § 51, og nye Installationer, se herom §§ 49, 50 og 52, og ligeledes Reparationer, der ikke kan betegnes som paakrævede. Selv paakrævede Reparationer synes det billigvis ikke at burde paalægges Lejeren at taale, hvis de kan vente, til han er flyttet; de er i saa Tilfælde kun af Interesse for Udlejeren og en eventuel ny Lejer, og man gaar ikke disse for nær ved at lade den nuværende Lejer sidde i Fred til Lejemaalets Udløb.

Til §§ 49—52.

Under Lejemaalets Forløb maa der som Regel være sikret Lejeren Fred i det lejede, og Ombygninger eller andre Arbejder, der berører det lejede, maa det derfor i Almindelighed være forment Udlejeren at foranstalte. Denne Hovedregel maa imidlertid være underkastet visse Begrænsninger, idet det Foretagende, om hvilket der er Tale, kan være af den Beskaffenhed, at det ikke vil være forsvarligt at lægge det Hindringer i Vejen. Man foreslaar Forholdet ordnet saaledes, at der skelnes mellem paa den ene Side saadanne Arbejder, som skønnes at paaføre Lejeren væsentlig Ulempe eller forringe Brugsværdien af det lejede eller medføre Lejeforhøjelse, og paa den anden Side Arbejder, der ikke har saadanne Følger.

Den første Gruppe omhandles i § 51. De her foreslaaede Bestemmelser hviler paa den Betragtning, at der ikke bør lægges Udlejeren afgørende Hindringer i Vejen for deres Udførelse, idet det kan være af stor Betydning for ham at forbedre Ejendommen, og samfundsmæssige Hensyn taler for, at en i øvrigt forstandig Byggevirksomhed ikke hemmes uden tvingende Grunde. Ud fra denne Betragtning foreslaar man, at de paagældende Arbejder vel skal kunne bringes til Udførelse, men dog kun med saadan Frist, at Lejeren kan frigøre sig for Lejemaalet ved at opsigte dette med det ham tilkommende Varsel. Hvis han saaledes f. Eks. ifølge Kontrakten har Ret til at opsigte Lejeforholdet med et halvt Aars Varsel til en almindelig Flyttedag, men Udlejeren kun kan opsigte med længere Varsel, er det det førstnævnte kortere Varsel, som det kommer an paa.

Efter Forholdets Natur maa denne Regel være ufravigelig i den Forstand, at Lejeren ikke retsgyldigt kan binde sig til at taale, at de omhandlede Arbejder bringes til Udførelse med kortere Frist end ovenfor nævnt. Herom stilles Forslag i § 51, Stk. 2. Bestemmelsen udelukker ikke, at Lejeren retsgyldigt ved Aftale med Udlejeren sikrer sig en længere Frist.

Den anden Gruppe af Arbejder omhandles i §§ 49, 50 og 52.

I § 49 stilles Forslag om, at Udlejeren har Ret til med mindst to Ugers Varsel at lade føre Ledninger for Lys, Gas, Vand, Varme og Afløb — herunder ikke Affaldsskakter — gennem det lejede. Det er kun Ledningerne, Lejeren herved tilpligtes at taale ført gennem sine Lokaler, medens han ikke uden med det ham tilkommende Opsigelsesvarsel kan tvinges til at lade selve Installationerne foretage eller taale den deraf flydende Lejeforhøjelse.

§ 50 omhandler en særlig Beføjelse for Udlejeren i Tilfælde af Installation af Varme-anlæg i Ejendommen. Dennes hensigtsmæssige Udførelse kræver, at der kan disponeres

over visse Kælder- og Loftsrums. Den enkelte Lejer bør ikke kunne lægge Hindringer i Vejen for Anlæggets Udførelse ved at forbyde Udlejeren at raade over de dertil nødvendige Rum i Kælder eller paa Loft; men han har selvfølgelig Krav paa andre tilsvarende Rum, medmindre Installationen gør dem overflødige for ham, idet han ikke længere har Brug for Brændselsrum.

Bestemmelserne i § 52 har Hensyn til, at det i en Række Kommuner ved Vedtægt er foreskrevet, at der inden en bestemt Dato skal være installeret Vandklosetter i Kommunen (eller visse Dele af denne). Lejerne vil i disse Kommuner være udsat for, at Installationerne, navnlig henimod det Tidspunkt, da de skal være tilendebragt, forceres paa en for Lejerne forulempende Maade. Man foreslaar, at Lejeren — uanset den paagældende Vedtægts Bestemmelse — skal kunne kræve, at der gives ham et Varsel om Arbejdets Paabegyndelse af mindst 3 Maaneder til den 1. i en Maaned. Det vil da blive Udlejers Sag at drage Omsorg for, at Arbejdet forberedes saa betids, at det kan udføres inden den vedtægtsmæssige Frists Udløb.

Et kortere Varsel end anført kan ikke med Billighed sættes Lejeren. For denne er det paagældende Installationsarbejde, medens det staar paa, ikke sjældent forbundet med mange Ulemper; Installationen medfører tit Indskrænkning af Køkken eller andet Rum, hvorfra W.C.-Rummet tages; endelig bevirker Installationen Lejeforhøjelse. Alle disse Forhold gør, at der nødvendigvis maa gives Lejeren en ikke alt for kort Frist til om muligt at indrette sig paa Forandringen, f. Eks. ved at søge ny Lejlighed.

Til § 53.

Bestemmelserne i Stk. 1 og 2 indeholder i og for sig kun selvfølgelig Regler. Der synes imidlertid ret ofte imod dem, idet de omhandlede Arbejder ikke udføres med tilbørlig Hurtighed og Hensyntagen til Lejeren, ligesom Efterreparationer ikke altid sker i rette Tid. Man har derfor ment, at der er Grund til at indprente Reglerne ved udtrykkelige Lovbestemmelser, der ogsaa henleder Opmærksomheden paa Lejers Ret til Erstatning for Skade, som han maatte lide ved Forsømmelse under Arbejdets Udførelse.

At Reglerne, som i Stk. 3 anført, ikke med Retsvirkning skal kunne fraviges ved Aftale til Lejers Ugunst, følger af deres Formaal.

Særlige Regler om Hus eller Husrum, der udlejes til Beboelse.

Til §§ 54—58.

For Beboelseslejligheders Vedkommende foreslaas i disse Paragraffer en Række særlige Regler, hvis Hovedindhold er, at der gives Lejemaal desangaaende en vis Fasthed.

For den store Del af Befolkningen, der er henvist til at benytte lejet Bolig, er det af stor Vigtighed, at Hjemmet i denne Bolig sikres — med visse Undtagelser, — inden for ikke alt for korte Tidsrum. Det har ikke ringe samfundsmæssig Betydning, at Lejeren kan have nogen Betyggelse for, at han, naar han overholder sine Forpligtelser over for Udlejeren, kan blive uforstyrret i sin Bolig, og at der i det hele ikke sker hyppigere Boligskifte, end Forholdene, navnlig ogsaa økonomiske Forhold, gør nødvendigt. Denne ønskelige Stabilitet i Boligforholdene har man søgt at virke hen til ved de i disse Paragraffer stillede Forslag.

Hovedpunkterne i disse er følgende:

- 1) Der indføres 3-aarige Lejeperioder. Et nyt Lejemaal kan i Løbet af et Aar frit opsiges fra Udlejers Side; er dette Prøveaar imidlertid udløbet, uden at Lejemaalet ved Opsigelse eller paa anden lovlig Maade er bragt til Ophør, fortsættes det uop-

sigeligt fra Udlejerens Side i 2 Aar. Er det ikke bragt til Ophør ved denne Periodes Udløb, gaar det over i en ny 3-aarig Periode, og saa fremdeles.

- 2) Reglerne gælder ikke alle Ejendomme, nemlig ikke Huse med 2 Lejligheder, hvoraf Ejeren bebor den ene.
- 3) Reglerne gælder ikke alle Lejemaal (se nærmere § 54 Post 2—4).
- 4) Endelig er der i en Række Tilfælde, hvor Hensyn til Udlejerens Interesser gør det paakrævet, gjort Undtagelser fra Uopsigelsesreglen (se nærmere § 56).

I øvrigt skal man om de enkelte herhen hørende Bestemmelser tilføje nedenstaaende Bemærkninger.

Til § 54.

I § 54, Posterne 2—4, undtages fra Reglerne Lejemaal om enkelte Værelser, Lejemaal om møbleret Lejlighed eller Del af en saadan samt Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører ved dettes Udløb. Disse Arter af Lejemaal ligger uden for Bestemmelsernes Formaal: at sikre Hjemmet.

Undtagelsen under Post 1 har sin Begrundelse i, at Forholdet, hvor der kun findes 2 Beboelseslejligheder i Huset, og Ejeren bebor den ene af disse, er af en saa intim Beskaffenhed, at Lejerens Uopsigelse inden for en Periode af 2, henholdsvis 3, Aar let kunde tænkes at virke som en for Ejeren ubehagelig Byrde. At udstrække Undtagelsen til Ejendomme med flere end 2 Lejligheder har man fundet utilraadeligt, navnlig af Hensyn til Forholdene i Provinsbyerne.

Til § 55.

Man foreslaar, som ovenfor nævnt, i § 55 Indførelsen af et Prøveaar, i hvilket Uopsigelsen ikke gælder. Det er billigt over for Udlejeren, at han faar Adgang til i en ikke alt for kort Tid at blive bekendt med Lejeren, hans Optræden og hele Forhold og, hvis han finder Grund dertil, at frigøre sig for ham ved Opsigelse, eventuelt at træffe nye Aftaler med ham om Lejen og andre Lejevilkår.

Til § 56.

I § 56 foreslaas der givet Udlejeren Ret til inden for den 3-aarige Periode at opsiges Lejeren i en Række Tilfælde. Hvad disse angaar, er Reglerne under Post 1 og 5 motiveret ved Hensynet til, at der bør være Adgang til at nedrive, ombygge eller forbedre Ejendommen. Det foreslaas saaledes, at Uopsigelsen bortfalder (under Post 1), naar Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis, og (under Post 5) naar Udlejeren udover sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, eller naar saadanne Forbedringer skyldes offentlige Foranstaltninger — der tænkes her navnlig paa Vej- og Kloakarbejder —, hvis Omkostninger paalægges Ejendommen, og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Lejen. De omtalte Foranstaltninger (Nedrivning, Ombygning, Forbedring) kan ikke opsættes til Udløbet af 3-Aars Perioderne, der kan være forskellige for de enkelte Lejere.

Under Posterne 2—4 foreslaar man endvidere gjort Undtagelse fra Uopsigelsen i Tilfælde, hvor det drejer sig om Funktionær- eller Arbejderboliger eller Boliger i velgørende Stiftelser. Med Hensyn hertil henvises i øvrigt til selve de foreslaaede Bestemmelser. Noget tilsvarende Regler findes i Lov Nr. 133 af 28. April 1931, § 5, Posterne 2 og 7.

Under Post 6 foreslaas det (i Lighed med Lov 1931, § 5, Post 1), at Uopsigelsen bortfalder, naar Udlejeren ønsker selv at bebo den paagældende Lejlighed, og han

ved Lejerens Fraflytning vil have ejet Ejendommen mindst 1 Aar, regnet fra Tinglysning af Skøde eller anden lovlig Adkomst.

Endelig foreslaas under Post 7 en almindelig Bestemmelse om, at Uopsigelsen bortfalder, naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særligt magtpaaliggende for Udlejer at blive løst fra Lejemaalet.

En saadan almindelig Regel har man anset for nødvendig til Udfyldning af Paragraffens særlige Regler, idet det ellers maatte befrygtes, at der i Praksis vilde opstaa Tilfælde, der ikke er forudset i de særlige Regler, men om hvilke det dog maatte skønnes, at vigtige Hensyn retfærdiggør Udlejerens Krav om Frigørelse.

Til § 57.

Bestemmelsen i § 57, Stk. 1, indeholder Reglen om Lejemaalets Fortsættelse i ny 3-Aars Periode. Ligesom ved § 55 gælder det ogsaa her, at Udlejer ved en 3-Aars Periodes Udløb er ganske frit stillet med Hensyn til Opsigelse af Lejer eller Ændring af Lejevilkårene.

Bestemmelsen i Stk. 2 om, at Uopsigelsen inden for 3-Aars Perioderne er gyldig uden Tinglysning, udvider Reglen i Tinglysningslovens § 3, hvorefter visse sædvanlige Lejemaal til deres Beskyttelse ikke behøver Tinglysning, men svarer i Princippet ganske til denne Regel.

At Lejer, som udtalt i Stk. 2 i Slutningen, ikke ved Aftale med Udlejer gyldigt kan give Afkald paa den ham ved § 55 og § 57, Stk. 1, tillagte Uopsigelse, forinden denne er indtraadt, følger med Nødvendighed af Bestemmelsernes Formaal.

Til § 58.

I § 58 foreslaas nærmere Regler om Fremgangsmaaden i Tilfælde af, at Lejer ikke godkender en Opsigelse, der er givet ham af Udlejer i Henhold til § 56. Det foreslaas, at der sættes Lejer en Frist af højst 2 Uger til skriftlig at fremsætte Indsigelse overfor Udlejer, og at Udlejer inden 2 Uger efter Indsigelsens Modtagelse skal forelægge Opsigelsen for Underretten i den Retskreds, i hvilken Ejendommen ligger, til Godkendelse. Betydningen af de fastsatte Frister er, at Overskridelse medfører Fortabelse af den paagældendes mulige Ret. Det er for begge Parter Skyld nødvendigt, at Spørgsmaalet saaledes hurtigst muligt bringes til Afgørelse.

Særlige Regler om Erhvervs- og Forretningslokaler.

Til §§ 59—61.

De i §§ 55—58 foreslaaede Regler om Beboelseslejligheder foreslaar man givet tilsvarende Anvendelse paa Erhvervs- og Forretningslokaler. De Grunde, som man i de indledende Bemærkninger til §§ 54—58 har anført, er mindst lige saa vægtige, naar der er Tale om saadanne Lokaler. Ogsaa for disses Vedkommende er det af megen Betydning for Lejerne, at der gives dem nogen Tryghed for, at de ikke naar som helst kan opsiges. Medens man for Beboelsernes Vedkommende har foreslaaet, at der indføres 3-aarige Lejeperioder, mener man, at Perioderne for de nævnte Lokaler bør være 5-aarige, idet Lejerne her som Regel vil være interesserede i længere Lejemaal, hvad der ogsaa giver sig Udtryk i, at de ofte ved Aftale med Udlejer sikrer sig Lejemaal paa 5 Aar eller endnu længere Aaremaal. Man henviser, for saa vidt angaar Butikker i København—Frederiksberg, til de af Udvalget indhentede statistiske Oplysninger (Bilag 10), hvoraf fremgaar, at der i 57 pCt. af de Lejemaal, hvor der forelaa Oplysning om Uopsigelse, var vedtaget en Uopsigelsestid fra Udlejerens Side paa 5 Aar eller derover, og at den gennemsnitlige Uopsigelsestid fra Udlejerens Side var mellem 4 og 5 Aar.

For Erhvervs- og Forretningslokaler i Almindelighed vil det formentlig være tilstrækkeligt, at de for Beboelseslejligheder foreslaaede Regler (§§ 55—58) kan bringes i tilsvarende Anvendelse, og man stiller derfor Forslag herom i Udkastets § 60. Derimod gør der sig særlige Hensyn gældende ved saadanne Erhvervsvirksomheder, hvis stedlige Forbliven er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden, og for disse Erhvervsvirksomheder stiller man særlige Forslag i Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom (jfr. § 61).

Et Mindretal (*Søren Wiene*) henviser med Hensyn til det af Mindretallet stillede Forslag om Tilføjelse af et nyt Stk. 3 til § 60 til de Bemærkninger, Mindretallet har gjort til sit Ændringsforslag til § 1 i Udkastet til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

Til §§ 62—64.

De her foreslaaede Bestemmelser svarer til, hvad der sædvanlig vedtages i Lejekontrakter angaaende Forretningslokaler, og egner sig formentlig til at optages som gældende, selv om intet er vedtaget derom.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) begrunder det af Mindretallet stillede Forslag om en ændret Affattelse af § 62, 2. Punktum, saaledes:

„I Øjeblikket hører Udhængsskabe og Automater med til en Række Forretningslokalers sædvanlige Udendørsudstyr, ligesom Skilte og Markiser, og ved Leje af et Forretningslokale betragtes Retten til at anbringe saadanne Genstande derfor ogsaa i Mangel af modsat Aftale som en Selvfølge.

Dette er ogsaa gentagne Gange godkendt af Domstolene, og det synes derfor mindre naturligt paa dette Punkt at ændre gældende Ret.“

Et andet Mindretal (*Porsdal, Vald. Sørensen og Søren Wiene*) begrunder det af dette Mindretal stillede Forslag om en ny Paragraf efter § 64 saaledes:

„I Øjeblikket er Forholdet det, at hvis en Lejer ikke i Lejekontrakten udtrykkeligt har betinget sig, at der ikke maa drives tilsvarende Næringsvirksomhed fra andre Lokaler i Ejendommen, er Ejeren berettiget til at lade dette ske. Det synes urimeligt, da det jo dog sikkert i Almindelighed er en Forudsætning hos den, som lejer Lokaler til en bestemt Næringsvirksomhed, at der i hvert Fald ikke paaføres ham Konkurrence fra andre Lokaler i Ejendommen. Denne naturlige Forudsætning er derfor foreslaaet gjort til en Ret for Lejeren, saaledes at Ejeren udtrykkeligt maa tage Forbehold, hvis han alligevel vil leje ud til konkurrerende Virksomhed. I saa Fald ved Lejeren jo, hvad han gaar ind til.“

Om Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v.

Til §§ 65—66.

Efter nugældende Ret antages det, at Lejerens Død — bortset fra, hvad der i det enkelte Tilfælde maatte være vedtaget mellem Parterne — bevirker, at Arvingerne indtræder i Lejerens Sted, dog saaledes at baade de og Udlejeren kan opsig Lejemaalet med passende Varsel, selv om det er indgaaet for længere Tid eller med længere Opsigelsesvarsel. I visse Tilfælde, navnlig Leje af Beboelse, antages Enken, naar hun hensidder i uskiftet Bo, at indtræde i Mandens Retsstilling.

Medens der næppe er Grund til at gøre nogen Forandring i den ovenfor nævnte Hovedregel, foreslaar man at udvide den Enken efter nugældende Regler tilkommende Adgang saaledes, at den skal tilkomme hende, selv om hun ikke hensidder i uskiftet Bo.

Det sidste Forhold synes ikke at burde være af afgørende Betydning for Spørgsmaalet om, hvorvidt hun bør have Ret til at fortsætte Hjemmet i den hidtilværende Lejlighed eller, hvis det drejer sig om en Forretning eller lign., fortsætte dennes Drift i det samme Lokale. Tilsvarende Grunde som de, der kan anføres for Enkens Ret, synes ogsaa at gælde en Enkemand og en forladt Ægtefælle, og man foreslaar derfor Reglen udvidet til disse.

I Tilfælde af Separation eller Ægteskabs Omstødelse eller Ophævelse ved Skilsmisse bør der formentlig kunne tillægges den Ægtefælle, som ikke har indgaaet Lejedaftalen, Ret til at fortsætte Lejemaalet, dog at der, hvis den ene Ægtefælles Erhvervsvirksomhed er knyttet til et Forretningslokale, synes at burde gives denne Fortrinsret til det paagældende Lokale og den dertil nødvendige Beboelseslejlighed. Afgørelsen af, hvilken af Ægtefællerne der skal beholde det lejede, maa i Mangel af Enighed mellem dem træffes ved Bevillingen eller Dommen. En lignende Bestemmelse fandtes i Lov Nr. 83 af 1. April 1925, § 8.

I alle Tilfælde maa der dog af Hensyn til Udlejerens Interesse i Forholdet være Adgang for ham til at gøre denne gældende. Man foreslaar derfor, at der gives ham Ret til at modsætte sig Lejemaalets Overførelse paa Ægtefællen, hvis han gør det antageligt, at han har vægtige Grunde dertil. Spørgsmaalet maa i paakommende Tilfælde afgøres af Domstolene. Under hvilken Form dette skal ske, maa afgøres efter Retsplejelovens almindelige Regler.

Reglerne i § 65, Stk. 3, og § 66, Stk. 3, hvorefter Lejeren ikke gyldigt kan give Afkald paa den hans Ægtefælle efter de foreslaaede Bestemmelser tilkommende Ret, er efter disses Formaal et nødvendigt Tillæg til dem.

Om Udlejerens Ret til at hæve Lejemaalet.

Til §§ 67—71.

I disse Paragraffer omhandles et af de allervigtigste Spørgsmaal, vedrørende Udlejers og Lejers indbyrdes Retsforhold, nemlig Spørgsmaalet om, i hvilke Tilfælde Lejerens Brugsret bør ophøre paa Grund af Misligholdelse fra hans Side. I Mangel af Lovbestemmelser, der regulerer Forholdet, maa efter Lovgivningens almindelige Grundsatninger Udlejeren være beføjet til at hæve Lejemaalet, naar der fra Lejerens Side foreligger en væsentlig Misligholdelse af de ham paahvilende Forpligtelser. Hvad der skal betragtes som væsentlig Misligholdelse, kan efter Sagens Natur ikke afgøres ved nogen almindelig Regel, og Afgørelsen i de enkelte Tilfælde maa derfor ofte give Anledning til Tvivl.

Til Beskyttelse af Udlejernes Interesser er deres Organisationer i Tidens Løb kommet ind paa i de trykte Kontraktsblanketter at opstille en Del Regler om, at visse Forhold altid skal anses for væsentlig Misligholdelse fra Lejerens Side. Selv om nu disse Bestemmelser ingenlunde altid gøres gældende med Strenghed fra de enkelte Udlejers Side, og selv om Domstolene har anset sig beføjede til ved Bestemmelsernes Anvendelse i et vist Omfang at paase, at de ikke gennemføres paa ganske vilkaarlig Maade, kan det dog ikke undgaas, at Bestemmelserne kan føre til Resultater, der strider mod Rimelighed og Billighed.

Den nugældende Retstilstand giver formentlig Udlejerne en Magt, som gaar videre, end det er foreneligt med Hensynet til Lejernes Beskyttelse mod Vilkaarlighed, og ogsaa betydeligt videre, end det er nødvendigt til Værn for Udlejernes berettigede Interesser. Overhovedet kan det ikke erkendes, at det er tilbørligt at overlade til den faktisk stærkere Part i Retsforholdet at fastsætte ved Kontraktsvilkaar, der tilnærmelses-

vis virker som Lovregler, under hvilke Betingelser Lejerens Ret skal bortfalde, og efter den samfundsmæssige Betydning, som Lejeforholdet har for store Klasser af Befolkningen, synes det i høj Grad paakrævet at sætte virkelige Lovregler i de ensidigt fastsatte Kontraktsvilkaars Sted. Kun gennem Lovgivning er det muligt at paase, at begge Parter Interesser iagttages, saaledes at der paa den ene Side sørges for, at Udlejeren ikke udsættes for at skulle beholde en Lejer, som han ikke kan være tjent med, og paa den anden Side for, at Lejeren ikke er udsat for af Aarsager, som der ikke kan tillægges afgørende Vægt, at skulle fortabe sin Brugsret.

Til § 67.

I Henhold til de anførte Betragtninger har man i § 67 stillet Forslag om, at Udlejeren skal være berettiget til uden Varsel at ophæve Lejemaalet i en Række nærmere angivne Tilfælde. Da det imidlertid ikke lader sig gøre gennem Enkeltregler udtømmende at angive, hvilke Forhold der maa anses for at være af saa væsentlig Betydning, at Brugsrettens Ophør er nødvendig til Værn for Udlejerens Interesser, har man i Stk. 1, Post 10, foreslaaet optaget en almindelig Regel, gaaende ud paa, at Lejemaalet straks kan hæves af Udlejeren, „hvis Lejeren i øvrigt“ (d. e. uden for de i Post 1—9 særligt nævnte Tilfælde) „misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet“. I denne Bestemmelse indeholdes altsaa Hovedreglen, medens Bestemmelserne i Posterne 1—9 gør denne Hovedregel anvendelig paa visse Tilfælde.

Under Post 1 foreslaas en Regel om Forsømmelighed med Betaling af Leje eller anden pligtig Pengeydelse, gaaende ud paa, at Lejemaalet kan hæves, hvis Ydelsen ikke senest den tredie Søgnedag efter Forfaldsdagen er betalt til Udlejeren paa hans Bopæl eller det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsenet.

Det er vel af stor Vigtighed for Udlejeren, at Lejen indgaar rettidigt, bl. a. fordi han selv er pligtig at betale skyldige Ydelser af Ejendommen (Skatter, Terminsydelser m. m.) i rette Tid; men til Varetagelse heraf er det ingenlunde nødvendigt (hvad dog ikke sjældent sker i de trykte Blanketter) at bestemme, at enhver Overtrædelse af Forfaldstiden skal give Ret til at hæve Lejemaalet. Der synes at burde gives Lejeren en Frist udover Forfaldsdagen, tilstrækkelig til, at en paapasselig Lejer ikke ved en eller anden tilfældig Hindring eller Forglemmelse skal udsættes for at miste sin Brugsret. Man foreslaar denne Frist fastsat til 3 Søgnedage, saaledes at Betaling (paa rette Sted) senest skal være sket paa den tredie Søgnedag. For Udlejeren, der har det i sin Magt ved Lejeforfalden at faa fastsat Forfaldsdage, der passer til de Tider, paa hvilke han skal betale skyldige Ydelser, synes den foreslaaede Bestemmelse ikke at kunne medføre nogen Ulempe af Betydning.

Under Post 2 stilles Forslag om Adgang til Lejemaalets Ophævelse, hvis en Lejer, der helt eller delvis skal erlægge Lejen ved at udføre Arbejde, groft tilsidesætter sine Pligter ved Arbejdets Udførelse eller i øvrigt udviser et særlig slet Forhold i Tjenesten.

Under Posterne 5 og 6 foreslaas, at Udlejeren skal være berettiget til at hæve Lejemaalet, hvis Lejeren i de Tilfælde, hvor han ifølge §§ 47—52 er pligtig at give Udlejeren eller andre Adgang til det lejede, uden gyldig Aarsag modsætter sig dette, eller hvis Lejeren endeligt fraflytter det lejede uden at have truffet fornøden Aftale med Udlejeren.

Medens de i det foregaaende nævnte Bestemmelser Anvendelse ikke er afhængig af, at Udlejeren i Forvejen har fremsat Paakrav eller Indsigelse overfor Lejeren, omhandles i Posterne 3, 4, 7, 8 og 9 en Række Forhold, som ikke skønnes at være af saa grov Karakter, at Brugsretten bør fortabes, medmindre Udlejeren forgæves har opfordret

Lejeren til at bringe det utilladte Forhold til Ophør. Dette gælder saaledes Overtrædelser af § 44 (Benyttelse af det lejede til andet Brug end hjemlet), af § 45 (uberettiget Fremleje) og § 64 (Undladelse af at holde Forretning i pligtig Drift); endvidere Vanrøgt af det lejede (jfr. § 40) og Overtrædelse af Pligten til at iagttage god Skik og Orden i Ejendommen (jfr. § 42).

For samtlige Bestemmelser Vedkommende foreslaar man i Stk. 2 udtalt, at de ikke skal kunne bringes i Anvendelse, hvis det Forhold, der lægges Lejeren til Last, skønnes at være af uvæsentlig Betydning.

At Reglerne om Brugsrettens Fortabelse ikke skal kunne udvides ved Aftale mellem Udlejer og Lejer, jfr. Stk. 3, følger af det ovenfor bemærkede.

Til §§ 68—69.

I §§ 68—69 omhandles Afgørelsen af det økonomiske Mellemværende mellem Parterne, naar Udlejeren hæver Lejemaalet i noget af de i § 67 omhandlede Misligholdelsestilfælde. Lejeren bliver herefter pligtig straks at betale Leje og andet pligtigt Vederlag for saa lang Tid, som der normalt kan paaregnes at ville gaa, inden det lejede paany kan udlejes, d. e. for den Tid, til hvilken Lejemaalet kunde opsiges af Lejeren til en almindelig Flyttedag og med almindeligt Varsel. Herudover kan det, selv om der i det paagældende Lejeforhold maatte være aftalt længere Lejetid eller usædvanligt langt Opsigelsesvarsel, ikke paalægges den fratrædende Lejer at betale Leje eller lignende Vederlag. Derimod maa han efter Sagens Natur være pligtig at skadesløsholde Udlejeren for Udgifter, som paadrages ham ved Misligholdelsen, derunder Omkostninger ved Lejerens Udsættelse af det lejede.

Paa den anden Side kan Udlejeren ikke ubetinget være berettiget til at beholde hele det Beløb, som den fratraadte Lejer efter det ovenanførte maatte have betalt i Leje m. v.; han maa være pligtig at søge det lejede gjort frugtbringende ved ny Udlejning, og hvad han saaledes indvinder eller burde have indvundet, maa komme den tidligere Lejer til gode.

Til § 70.

Reglerne i § 70 hviler paa den Betragtning, at Udlejeren ikke, fordi der engang har foreligget et Misligholdelsestilfælde, som gav ham Adgang til at hæve Lejemaalet, i en ubestemt Fremtid kan være berettiget til at kræve Lejeren fjernet. En Del af de paagældende Forhold er af den Beskaffenhed, at det mislige bortfalder, naar Lejeren bringer Sagen i Orden, og i øvrigt er det ofte vanskeligt at føre Bevis, naar Forholdet er blevet ændret, eller nogen Tid er forløbet; desuden vilde en Forhaling være ubillig overfor Lejeren, der maa have Krav paa hurtig Afgørelse fra Udlejerens Side. Om den nærmere Gennemførelse af den anførte Betragtning henviser man til Paragraffens Regler.

Til § 71.

Bestemmelsen i § 71, hvorefter det ikke gyldigt kan aftales, at noget af de i § 67 nævnte Forhold skal have videregaaende Følger for Lejeren end foreskrevet i §§ 68—70, er begrundet ovenfor.

Om Aflevering af det lejede til Udlejeren.

Til § 72.

Bestemmelserne i Stk. 1 om Lejerens Pligt til ved Lejemaalets Ophør at aflevere det lejede til Udlejeren følger af de i tidligere Afsnit af Udkastet indeholdte Regler om Parternes gensidige Forpligtelser med Hensyn til Vedligeholdelse af det lejede, efter Omstændighederne suppleret eller ændret ved Parternes Aftaler.

Reglen i Stk. 2 svarer ganske til Bestemmelsen i § 15, Stk. 5, om Paatale af Mangler, der forefindes ved det lejedes Aflevering til Lejeren.

Til § 73.

Bestemmelsen i Stk. 1 er overensstemmende med, hvad der antages i nugældende Ret. Den vil for øvrigt ofte medføre, at Lejeren nødes til at efterlade det paagældende Inventar, fordi den oprindelige Tilstand ikke, eller dog ikke uden uforholdsmæssig Udgift, lader sig genoprette.

Reglen i Stk. 2 begrundes ved, at Lejeren ikke skal have Adgang til efter Lejemaalets Ophør at aabne Laase i Yderdøre.

Slutningsbestemmelser.

Til § 74.

Det skønnes hensigtsmæssigt, at Indenrigsministeren bemyndiges til at autorisere trykte Blanketter til Lejekontrakter, hvorved der kan sørges for, at der er Adgang til Blanketter, som er overensstemmende med Lovgivningens Regler eller i alt Fald ikke derudover indeholder uklare eller uheldige Bestemmelser. Om nogen Forpligtelse til at benytte de saaledes autoriserede Blanketter er der efter Paragraffens Affattelse ikke Spørgsmaal.

Til §§ 75—76.

Efter Reglerne i §§ 55, 57 og 60 vil der være Adgang for Udlejeren til dels i Løbet af det første Aar efter et Lejemaals Ikrafttræden, dels ved Slutningen af en 3- eller 5-Aars Lejeperiode at træffe ny Aftale med Lejeren, eventuelt opsige Lejemaalet til Fraflytning. For saa vidt angaar de Lejeforhold, som er løbende paa det Tidspunkt, da Loven træder i Kraft, aabner den i § 75, Stk. 2, foreslaaede Bestemmelse Udlejeren en tilsvarende Adgang til at tilvejebringe et nyt Grundlag for Lejemaalet eller søge det bragt til Ophør.

Til § 76.

Udvalget har ikke beskæftiget sig med Spørgsmaalet om, hvilke ældre Lovbestemmelser der udtrykkelig skal erklæres for ophævet, da dette er af teknisk juridisk Natur.

D. Henvisninger vedrørende Bestemmelserne i Udkast til Lov om Leje.

Forkortelser:

- C. c.* betyder fransk Code civil af 1804, revideret 1807.
B. G. B. — tysk Bürgerliches Gesetzbuch af 18. August 1896.
S. O. — svejtsisk Bundesgesetz über das Obligationenrecht af 14. Juni 1881, revideret ved Bundesgesetz af 30. Marts 1911.
Svensk Lov — svensk Lag om nyttjanderätt till fast egendom af 14. Juni 1907, Kapitel 3.
Lassen — Jul. Lassen: Haandbog i Obligationsretten. Speciel Del. 1897.
Ussing — Jul. Lassen: Lærebog i Obligationsrettens specielle Del. 4. Udgave ved Henry Ussing. 1931.
L. — Forslag til Blanket til Lejekontrakt, fremsat af Lejer-Repræsentanter inden for Udvalget (Bilag 7).
U. — Forslag til Blanket til Lejekontrakt, fremsat af Udlejer-Repræsentanter inden for Udvalget (Bilag 8).

-
- § 4. Pl. 2. Oktober 1754 § 3. Lassen 183—186. Ussing 38. C. c. 1714, 1736—1737. B. G. B. 566. Svensk Lov § 1.
 § 7. Lov Nr. 111 om Tinglysning af 31. Marts 1926 §§ 3 og 10.
 § 8. Pl. 20. April 1813, 26. April 1817, 8. Marts 1819, 15. Marts 1821. Lassen 185—187. Ussing 38—40. Svensk Lov § 3. L. Post 14, Stk. 7. U. Post 4, Stk. 2.
 § 9. Lassen 140. Ussing 9. C. c. 1737. B. G. B. 564. S. O. 269. Svensk Lov § 4.
 § 10. C. c. 1736. B. G. B. 565. S. O. 267. Svensk Lov § 4.
 § 11. Lassen 142. Ussing 11. C. c. 1738, 1759. B. G. B. 568. S. O. 268. Svensk Lov § 5.
 § 12. Lassen 136—137. Ussing 7. C. c. 1728. B. G. B. 551. S. O. 262. Svensk Lov § 6.
 § 13. Lassen 145. Ussing 11—12. C. c. 1722. Svensk Lov § 9.
 § 14. Lassen 128—130. Ussing 3—4. C. c. 1719—1720. B. G. B. 536. S. O. 254. L. Post 5, Stk. 1. U. Post 5, Stk. 1.
 § 15. Lassen 145. Ussing 12. C. c. 1721. B. G. B. 537—540. S. O. 254—256. L. Post 5, Stk. 3, Post 14, Stk. 4. U. Post 5, Stk. 2. Jfr. endvidere Lov om Køb af 6. April 1906 §§ 42 og 47.
 § 16. Svensk Lov § 11. L. Post 5, Stk. 2. U. Post 5, Stk. 3.
 § 17. B. G. B. 544. S. O. 254. Svensk Lov § 15.
 § 18. Lassen 146. Svensk Lov § 13.
 § 23. Lassen 131. Ussing 4—5. C. c. 1719—1720. B. G. B. 536. S. O. 255. L. Post 6, Stk. 1. U. Post 6, Stk. 1 og 4, Post 11, Stk. 2.

- § 24. C. c. 1720, 1754—1755. S. O. 263. L. Post 6, Stk. 1. U. Post 6, Stk. 3. Lov Nr. 83 af 1. April 1925 § 15.
 - § 25. Veksellov 7. Maj 1880 § 91; 23. Marts 1932 § 72. L. Post 3, Stk. 1.
 - § 26. Lassen 137. Ussing 7. Svensk Lov § 23 Note 1). L. Post 2, Stk. 2, Post 3. U. Post 3, Stk. 2—3.
 - § 39. C. c. 1722. B. G. B. 542. S. O. 254. Svensk Lov § 12. L. Post 14, Stk. 4.
 - § 40. Lassen 137—138. Ussing 8. C. c. 1728. B. G. B. 545. Svensk Lov § 16. L. Post 7. U. Post 6, Stk. 1, Post 10, Stk. 4.
 - § 41. Lassen 138. Ussing 8. C. c. 1726—1727. B. G. B. 545. S. O. 261. Svensk Lov § 16. U. Post 6, Stk. 2.
 - § 42. Lassen 131—132. S. O. 261. Svensk Lov § 18. L. Post 13. U. Post 6, Stk. 6, Post 10, Stk. 1 og 4.
 - § 43. L. Post 7. U. Post 7, Stk. 1, Post 10, Stk. 2.
 - § 44. C. c. 1728—1729. B. G. B. 553. S. O. 261. L. Post 10. U. Post 12, Stk. 4.
 - § 45. Lassen 156 o. ff. Ussing 19 o. ff. C. c. 1717. B. G. B. 549. S. O. 264. Svensk Lov § 7 og § 23, Punkt 3. L. Post 10. U. Post 11.
 - § 47. Svensk Lov § 18. L. Post 8, Post 14, Stk. 6. U. Post 10, Stk. 5—6, Post 13, Stk. 5.
 - § 48. C. c. 1724. S. O. 256. L. Post 9, Stk. 1.
 - § 49. L. Post 9, Stk. 1. U. Post 7, Stk. 2.
 - § 50. L. Post 9, Stk. 2. U. Post 7, Stk. 4.
 - § 51. L. Post 9, Stk. 3.
 - § 62. L. Post 12, Stk. 2. U. Post 12, Nr. 2.
 - § 63. L. Post 12, Stk. 3. U. Post 12, Nr. 3.
 - § 64. L. Post 12, Stk. 4. U. Post 12, Nr. 1.
 - § 65. Lassen 176—177. Ussing 34. C. c. 1742. B. G. B. 569. S. O. 270. Svensk Lov § 8. U. Post 13, Stk. 2.
 - § 66. Lov Nr. 83 af 1. April 1925 § 8, jfr. Ægteskabslov 30. Juni 1922 §§ 68 o. ff.
 - § 67. B. G. B. 553—555. S. O. 261—265. Svensk Lov §§ 23 og 25. L. Post 14, Stk. 1. U. Post 13, Stk. 1—3.
 - § 68. Lassen 151—154. Ussing 15—17. L. Post 14, Stk. 1—2. U. Post 13, Stk. 3.
 - § 69. Lassen 151—154. Ussing 15—17. L. Post 14, Stk. 3. U. Post 13, Stk. 4.
 - § 70. Svensk Lov § 24.
 - § 71. S. O. 265.
 - § 72. C. c. 1730—1731. S. O. 271. L. Post 14, Stk. 7. U. Post 6, Stk. 5.
 - § 73. Lassen 132. Ussing 5. L. Post 14, Stk. 8. U. Post 6, Stk. 5 (sidste Punktum), Post 7, Stk. 1 (sidste Punktum).
-

II. Lejemaal om Lokaler til visse særlige Erhvervsvirksomheder.

A. Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

§ 1.

Et Flertal (*Bærentsen, Svend Nielsen, Porsdal, Vald. Sørensen og Strøm Tejsen*).

Stk. 1. Den, der driver en Erhvervsvirksomhed i lejet Ejendom eller lejet Del af en Ejendom, saaledes at Virksomhedens stedlige Forbliven i denne Ejendom er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden, har Krav paa Beskyttelse efter denne Lovs Regler.

Stk. 2. Undtaget fra denne Beskyttelse er alle Landbrugsejendomme, jfr. Lov Nr. 106 af 3. April 1925 § 1, og de dertil knyttede Landbrugsvirksomheder.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar § 1 affattet saaledes:

„Den, der driver en Erhvervsvirksomhed i lejet Ejendom eller lejet Del af en Ejendom, har Krav paa Beskyttelse efter denne Lovs Regler, medmindre den i § 2 omtalte Voldgiftsret maatte finde, at Virksomhedens stedlige Forbliven i denne Ejendom ikke er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden.

Undtaget fra denne Beskyttelse er alle Landbrugsejendomme, jfr. Lov Nr. 106 af 3. April 1925 § 1, og de dertil knyttede Landbrugsvirksomheder.

Lokaler, hvori der er indrettet en Erhvervsvirksomhed, der er beskyttet efter denne Lov efter ovenstaaende Bestemmelser — samt de dertil hørende Beboelseslokaler — kan kun udlejes for et Tidsrum af mindst 5 Aar ad Gangen, og saaledes, at Udlejeren kun kan sige op med 1 Aars Varsel til den af de sædvanlige Flyttedage, der ligger mindst 5 Aar efter Lejemaalets Begyndelse.

Fra Lejerens Side kan Opsigelse ske til enhver Tid med $\frac{1}{2}$ Aars Varsel til en af de sædvanlige Flyttedage. Lejemaal, der falder ind under denne Lov, kan dog indgaas for et bestemt Tidsrum kortere end 5 Aar, saaledes at det ophører ved det aftalte Tidsrums Udløb, naar den i § 2 nævnte Voldgiftsret har godkendt saadan Aftale.

Lejemaal, der bestaar ved Lovens Ikrafttræden, kan, for saa vidt Lejekontrakten ikke fastsætter længere Uopsigelighe, fra Udlejerens Side tidligst opsiges til den af de sædvanlige Flyttedage, der indtræder mindst 5 Aar efter Lovens Ikrafttræden. Er Lejemaalet forinden Lovens Ikrafttræden lovligt opsagt til Ophør til Oktober Flyttedag 1936, kan Lejeren, hvis han inden 1 Maaned efter Lovens Ikrafttræden rejser Spørgsmaalet om Opsigelsens Gyldighed, faa dette afgjort efter de nedenfor anførte Regler.

De af ovenstaaende Regler omfattede Lejemaal paa 5 Aar er for dette Tidsrum beskyttet uden Tinglysning mod alle Erhververe ifølge Aftale af Rettigheder over den udlejede Ejendom og mod Retsfølgning fra Ejerens Kreditorer.“

§ 2.

Der nedsættes en Voldgiftsret for København og Frederiksberg og i øvrigt en Voldgiftsret for hver Amtsraadsreds. Voldgiftsretten bestaar af en Formand og 4 andre Medlemmer, hvoraf to vælges af Lejeren og to af Udlejeren i den paagældende Sag. Formanden, der enten skal have bestaaet juridisk Embedseksamen eller dansk juridisk Eksamen med første Karakter, vælges for tre Aar ad Gangen af Præsidenten for Landsretten i den Landsdel, hvortil vedkommende Voldgiftskreds hører.

§ 3.

Et Flertal (*Bærentsen, Svend Nielsen, Porsdal, Vald. Sørensen og Strøm Tejsen*).

Stk. 1. Dersom en Lejer, der ifølge § 1 anser sig beskyttet efter denne Lov, efter Udløbet af 1 Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden bliver opsagt af Udlejeren til Fraflytning af de Lokaler, hvori Lejerens Virksomhed drives, eller dertil hørende Beboelse, og han ikke kan blive enig med Udlejeren om Lejemaalets Fortsættelse eller om Vilkaarene herfor, kan Lejeren senest 1 Maaned efter Opsigelsens Modtagelse indbringe Spørgsmaalet herom for Voldgiftsretten i den Voldgiftsretskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende.

Stk. 2. Udebliver Udlejeren uden lovligt Forfald, betragtes Opsigelsen som endeligt frafaldet; udebliver Lejeren uden lovligt Forfald, betragtes den som endeligt godkendt.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) foreslaar, at Ordene: „efter Udløbet af 1 Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden“ i Paragraffens Stk. 1 udgaar, men tiltræder i øvrigt Paragraffen.

§ 4.

Voldgiftsrettens Formand skal først søge at mægle mellem Udlejeren og Lejeren og tilvejebringe et Forlig mellem dem, enten om Lejemaalets Fortsættelse og Vilkaarene herfor eller om en Fraflytning mod en passende Erstatning, eller eventuelt uden en saadan. Opnaas der Forlig, indføres dette i Voldgiftsrettens Forhandlingsbog og underskrives af begge Parterne og har herefter samme Gyldighed som en ny Lejekontrakt eller som en Aftale om Ophævelsen af Lejeforholdet, mod eller uden Erstatning.

§ 5.

Stk. 1. Dersom der ikke opnaas Forlig som i § 4 nævnt, skal Voldgiftsretten ved Kendelse afgøre, *enten* at Lejemaalet skal fortsættes paa et vist, nærmere fastsat Aaremaal, og fastsætte Vilkaarene derfor *eller*, at Lejemaalet skal ophøre, enten mod en af Voldgiftsretten fastsat Erstatning til Lejeren, eller uden Erstatning.

Stk. 2. Dersom Parterne er enige om Lejemaalets Fortsættelse, men uenige om Vilkaarene, fastsættes disse af Voldgiftsretten.

Stk. 3. Voldgiftsrettens Kendelser er upaaankelige og endelige.

§ 6.

Inden Afgørelsen skal Voldgiftsretten iværksætte en nøje Undersøgelse af alle Forholdets faktiske Omstændigheder, derunder en Undersøgelse paa Stedet, og til dette Formaal indkalde Udlejer og Lejer til at afgive personlig Forklaring. Voldgiftsretten kan ogsaa indkalde andre, der maatte være økonomisk interesserede i Sagen eller særlig egnede til at oplyse denne. Voldgiftsretten er berettiget til at lade afholde sagkyndigt Skøn til Oplysning i Sagen.

§ 7.

Stk. 1. Naar Sagen maa anses for tilstrækkelig oplyst, skal Voldgiftsretten træffe sin Afgørelse efter en nøje Afvejelse og Vurdering af samtlige Sagens Omstændigheder. Vej-

ledende for Afgørelsen maa navnlig være: Længden af det Tidsrum, hvori den Erhvervsdrivende har haft sin Forretning i de lejede Lokaler, Værdien af den Kundekreds, som han ved sin Virksomhed har oparbejdet, det Nettooverskud, Forretningen i de sidste 3 Aar gennemsnitlig har givet pr. Aar, hans regelmæssige, rettidige Lejebetaling, hans Forhold i øvrigt overfor Udlejeren gennem Lejetiden, vægtige Indvendinger mod hans Person, hans Behandling af de lejede Lokaler og hans Forbedringer af disse.

Stk. 2. Hvis en Erstatning ikke vilde kunne opveje Lejerens Tab ved at flytte og fortsætte sin Forretning andetsteds, og Lejeren ikke har givet væsentlig Anledning til Klage, skal Voldgiftsretten fastsætte en Fornyelse af Lejemaalet for 5 Aar. Voldgiftsretten kan bestemme saadanne Ændringer i de hidtil gældende Vilkaar, som den anser for rimelige og retfærdige, derunder ændre den hidtil svarede Leje, saafremt vægtige Grunde taler derfor, saasom, at Lejen oprindelig har været urimelig lavt ansat, at Forholdene paa det paagældende Sted siden den sidste Fastsættelse af Lejen har ændret sig saaledes, at Lejen ikke længer svarer til, hvad der maa anses som rimeligt, at Udlejeren har forbedret Ejendommen saa væsentligt, at ogsaa Lejerens Virksomhed derigennem har faaet en betydelig Værdiforøgelse, eller at der er sket en afgørende Ændring i det almindelige Prislag.

§ 8.

Saaframt Ejendommen, hvori den paagældende Erhvervsvirksomhed drives, trænger til en omfattende Istandsættelse, Ombygning eller Nybygning, kan Voldgiftsretten, dersom Virksomhedens Indtægter og Forholdene i øvrigt taler derfor, paalægge Lejeren at bidrage til Omkostningerne ved Byggeforetagendet gennem en passende Forhøjelse af Lejen, enten for en bestemt Aarrække eller for ubestemt Tid.

§ 9.

Dersom Udlejeren foretager en indgribende Ombygning af Ejendommen eller en fuldstændig Nybygning af denne af en saadan Beskaffenhed, at Virksomhedens Fastsættelse i Ejendommen er uforenelig hermed, skal Voldgiftsretten fastsætte en passende Erstatning til Lejeren for Forholdets Afbrydelse.

§ 10.

Dersom Ejeren af Ejendommen eller hans Livsarvinger selv ønsker at indrette en Næring i de af den omhandlede Erhvervsvirksomhed hidtil benyttede Lokaler, og Voldgiftsretten finder dette Ønske rimeligt og retfærdigt begrundet, skal Voldgiftsretten ligeledes fastsætte en passende Erstatning til Lejeren for Lejeforholdets Afbrydelse.

§ 11.

Stk. 1. I de Tilfælde, hvor Lejeforholdet efter Voldgiftsrettens Afgørelse skal afbrydes, og der skal ydes Lejeren Erstatning for det Tab, han lider ved Lejeforholdets Ophævelse, skal Erstatningen fastsættes under Hensyn til:

- a) det Antal Aar, Lejeren har drevet Forretning i Ejendommen, og det Nettooverskud, Forretningen i de sidste 3 Aar gennemsnitlig har givet pr. Aar.
- b) den Værdiforringelse, det af Lejeren anskaffede Inventar, Skilte, Køleanlæg, Installationer o. l. lider ved, at Forretningen standser, sammenlignet med dets Værdi, hvis Forretningen kunde være fortsat paa Stedet.
- c) de Flytteudgifter, Lejeren vil faa, og den højere Leje, han maa betale for et andet Lokale.
- d) den Fordel, den nye Indehaver af Lokalerne maatte faa af den af Lejeren oparbejdede Kundekreds.

Stk. 2. Den saaledes fastsatte Erstatning skal af Udlejeren betales kontant inden 15 Dage efter Voldgiftsrettens Kendelse, med Fradrag af den skyldige Leje. I modsat Fald kan Lejeren inden en Uge derefter bestemme, om han vil fastholde Kravet paa Erstatning eller vil fortsætte Lejemaalet paa de hidtil gældende Vilkaar.

Stk. 3. Saa længe en Lejeren tilkommende Erstatning for Forholdets Afbrydelse ikke er erlagt, er Lejeren ikke pligtig at fraflytte det lejede.

§ 12.

Stk. 1. Med Hensyn til Retsforholdet i Tilfælde af Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v. henvises til Bestemmelserne i Lov om Leje §§ 65—66.

Stk. 2. For saa vidt angaar de i nærværende Lov omhandlede Lejemaal, er, saafremt der ikke ifølge Lov om Leje § 65 tilkommer Lejerens Ægtefælle Ret til at indtræde i Lejemaalet, men Lejeren efterlader sig Livsarvinger, en af disse berettiget til at overtage Lejemaalet i hans Sted paa de for dette gældende Vilkaar. Tvist mellem Livsarvingerne om, hvem af dem der bør have Fortrin til at overtage Lejemaalet, afgøres ved Kendelse af Skifteretten i den Retskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende. Bestemmelsen i Lov om Leje § 65, Stk. 1, om Udlejerens Ret finder tilsvarende Anvendelse.

§ 13.

Stk. 1. Har Lejeren eller hans Forgænger, jfr. § 12, været Indehaver af Lejemaalet i mere end 5 Aar, og ønsker han at overdrage Lejemaalet paa de gældende Vilkaar til en anden, skal han give Udlejeren Meddelelse herom ved anbefalet Brev. Udlejeren har Ret til at overtage Virksomheden paa de Vilkaar, der er tilbudt Lejeren fra anden Side. Nægter Udlejeren at godkende Afstaaelsen til den nye Lejer, kan den oprindelige Lejer senest 1 Maaned efter Modtagelsen af Udlejerens Afslag indbringe Spørgsmaalet om Afslagets Berettigelse for Voldgiftsretten.

Stk. 2. De i Stk. 1 givne Bestemmelser kommer ogsaa til Anvendelse, hvis en Lejer af Helbredshensyn er nødt til at opgive sin Virksomhed inden Udløbet af de ovennævnte 5 Aar.

§ 14.

Stk. 1. Forinden Valg af Formænd for de ovenfor omhandlede Voldgiftsretter foretages, indkalder Landsrettens Præsident Repræsentanter for de interesserede Erhvervsorganisationer — eventuelt for Lejer- og Udlejerorganisationer — i Voldgiftskredsen til et Møde og indhenter paa dette deres Udtalelser om, hvilke Personer der maatte findes egnede til Formandsstillingen.

Stk. 2. Nærmere Regler om Fremgangsmaaden ved Valget gives ved kongelig Anordning.

§ 15.

Tid og Sted for Voldgiftsrettens Møder bestemmes af Formanden. Retsbog føres i Overensstemmelse med de i Lov om Rettens Pleje Kap. 3 givne Regler. Reglerne i Lovens Kap. 5 om Tilfælde, hvor Rettens Personer skal eller kan vige deres Sæde, finder tilsvarende Anvendelse. Kære efter § 64 sker til den Landsret, i hvis Kreds Voldgiftskredsen ligger.

§ 16.

Stk. 1. Om Procesmaaden gælder med de fornødne Lempelser de for borgerlige Sager gældende Grundsætninger i Lov om Rettens Pleje, 2. Bog, samt Kap. 27—30. Den i Lovens Kap. 39 angivne særlige Procesmaade er anvendelig. I Retten til at lade møde ved Rettergangsfuldmægtig gælder ingen Indskrænkninger for Parterne.

Stk. 2. Den, mod hvem Sagen anlægges, er pligtig at møde for Voldgiftsretten ogsaa uden for den Retskreds, hvor han har Værneting.

§ 17.

Den i Lov om Rettens Pleje Kap. 29 omtalte Pligt for Parterne til at give Møde personlig for Voldgiftsretten for at besvare Spørgsmaal gælder uden Afstandsbe- grænsning. Efter Voldgiftsrettens Bestemmelse kan Afhøringen dog undtagelsesvis foregaa for Underretten paa det Sted, hvor Parten bor eller opholder sig.

§ 18.

Stk. 1. Som Vidne er enhver pligtig uden Afstandsbe- grænsning at give Møde for Voldgiftsretten, naar denne bestemmer det.

Stk. 2. I øvrigt er enhver til Oplysning i Sager, der foreligger Voldgiftsretten til Afgørelse, pligtig at møde som Vidne for den Underret, i hvis Retskreds han bor eller opholder sig, efter Indkaldelse i Overensstemmelse med de til enhver Tid gældende Regler om Vidners Stævning.

§ 19.

Stk. 1. Med Hensyn til Rettens Bemyndigelse til at udmelde Syns- og Skønsmænd skal Grænserne for Rettens Embedsomraade (Lov om Rettens Pleje § 196, Stk. 2) anses for at være den i § 171, Stk. 2, 2. Punktum, angivne Afstand fra Voldgiftsrettens Mødested.

Stk. 2. For Syns- og Skønsmænds Pligt til at give Møde til Afhjemling finder Reglerne i nærværende Lovs § 18 tilsvarende Anvendelse.

§ 20.

Stk. 1. Voldgiftsrettens Formand afgør ved Kendelse de Tvistigheder, som under Vidneførsel eller Syns- og Skøns-Optagelse opstaar for Retten.

Stk. 2. Kære sker til den Landsret, i hvis Kreds Voldgiftskredsen er beliggende.

§ 21.

Om Godtgørelse til Vidner, Syns- og Skønsmænd gælder Lov om Rettens Pleje henholdsvis § 192 og § 211.

§ 22.

Stk. 1. Nærmere Regler om Fremgangsmaaden ved Sagernes Behandling for Voldgiftsretten og om andre Foranstaltninger til Gennemførelsen af nærværende Lov gives ved kongelig Anordning.

Stk. 2. Til Bestridelse af Udgifterne til Voldgiftsretten, derunder Honorarer til dens Medlemmer og til Sekretærhjælp, svares der af Parterne i hver enkelt Sag en Afgift. Nærmere Regler om Afgiftens Beregning i Forhold til Arbejdets Omfang samt Sagens Størrelse og Betydning fastsættes af Indenrigsministeren.

§ 23.

Denne Lov træder i Kraft den

B. Bemærkninger til Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

Den til Grund for Udkastet liggende Tanke er, at der tiltrænges en særlig Beskyttelse over for Udlejeren for Lejere af Lokaler, der benyttes til Erhvervsvirksomhed. Der er væsentlig to Hensyn, der her gør sig gældende.

Naar en Mand gennem Aars Arbejde har skabt sig en Kundekreds i en bestemt Forretning paa et bestemt Sted, er det urimeligt, at den Værdi, der ligger heri, skal kunne overføres til andre, enten det nu er Værten selv, der vil overtage Forretningen, eller han har fundet en ny Lejer, der er villig til at give en større Leje, netop under Hensyn til, at han tillige faar en fast Kundekreds. En saadan Overtagelse af en Værdi, andre har skabt, bør ikke kunne ske gratis.

Men ogsaa i Tilfælde, hvor der ikke er Tale om, at en Efterfølger faar Gavn af den Kundekreds, der er skabt, kan den Erhvervsdrivende trænge til Beskyttelse. Hvis f. Eks. Værten vil leje ud til en helt anden Slags Forretning end den, der hidtil har været, eller han vil udvide en bestaaende Forretning i en anden Branche med Lokalerne fra den paagældende Forretning, trænger den Erhvervsdrivende til Beskyttelse. Der tilføjes ham nemlig i disse Tilfælde et Tab, selv om der ikke samtidig overføres noget, der kunde kaldes hans Ejendom, til en anden.

Den Skade, der paa denne Maade kan tilføjes en Lejer, som driver Erhverv i lejet Lokale, er langt større end den, der kan tilføjes en almindelig Lejer. Den Erhvervsdrivende staar derfor langt svagere end den almindelige Lejer, og Chancen for, at han udnyttes, er langt større end for den almindelige Lejer.

Trangen til Beskyttelse af den Værdi, der ligger i en oparbejdet Forretning, har i de senere Aar i Frankrig og England fremkaldt Lovforanstaltninger, sigtende til at afgrænse de modstaaende Interesser, som gør sig gældende i Tilfælde, hvor en Erhvervsvirksomhed udøves i lejet Lokale og overhovedet paa lejet Grund. Man henviser herom til de som Bilag til Udvalgets Betænkning aftrykte Oversigter over Indholdet af fransk Lov af 30. Juni 1926 (med Tillægslove af 22. April 1927 og 13. Juli 1933) og engelsk Lov af 22. December 1927.

Det ses ikke rettere end, at der ogsaa her i Landet er Grund til ved Lov at yde de Forretningsdrivende Beskyttelse imod Udnyttelse fra Udlejerens Side og give dem Betryggelse for, at de af dem oparbejdede Værdier, der repræsenteres af deres Forretninger, ikke vilkaarlig tilintetgøres eller overføres til Fremmede. Lovudkastets Grundtanke er, at, lige saa vel som Udlejerens Ejendomsret er beskyttet, saaledes bør det ogsaa anerkendes, at den Forretningsdrivende har en virkelig Ret over de af ham skabte Værdier, og Lovgivningen bør søge at finde en Løsning af Kollisionen mellem Ejeres og Lejeres Interesser. Det er en saadan Løsning, de foreslaaede Bestemmelser har søgt at give.

Til § 1.

I Paragraffens første Stykke angives, hvilke Erhvervsvirksomheder der tænkes beskyttet. Man har herved fulgt en anden Vej end tidligere Boliglove. Medens disse til Dels har søgt at begrænse Omraadet ved at angive bestemte Arter af Erhverv, til hvilke Beskyttelsen var knyttet, har man i Udkastet lagt Vægt paa, om Virksomhedens stedlige Forbliven i den paagældende Ejendom er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden. Denne Omstændighed er det, der medfører Trangen til særlig Beskyttelse for den Erhvervsdrivende og Faren for, at de af ham skabte Værdier berøves ham, og man har derfor ment det rigtigt at angive det nævnte Forhold som Betingelse — og den eneste Betingelse — for Beskyttelsen.

Yderligere Begrænsninger har man fundet utilraadelige. Hvis man nemlig vilde forsøge gennem en Opregning at angive de Erhvervsvirksomheder, der skulde beskyttes, vilde man udsætte sig for dels at udstrække Beskyttelsen for vidt, dels at begrænse den for stærkt. Beskyttelsen vilde let blive for omfattende, idet den vilde kunne værne saadanne Erhvervsdrivende, som ikke var knyttet til et bestemt Sted, og paa den anden Side vilde en Opregning meget vanskelig kunne gøres saa udtømmende, at ikke visse Erhverv, der har Krav paa Beskyttelse, vilde falde udenfor.

Af tilsvarende Grunde har man fundet det ugørligt at foreslaa Bestemmelserne begrænset til at gælde visse Dele af Landet. Det er ganske vist saa, at Trangen til Beskyttelse er størst i København—Frederiksberg og de større Provinsbyer, hvor det ogsaa hyppigt vil være relativt store Værdier, der staar paa Spil for de Erhvervsdrivende, men en stedlig Begrænsning kan vanskelig begrundes; den samme Ret, som skal gælde under de større og mere fremskredne Forhold i de folkerigere Stæder, bør ogsaa gælde andesteds, idet Muligheden for utilbørlig Krænkelse af den Erhvervsdrivende er til Stede overalt i større eller mindre Grad.

Bestemmelsen i Stk. 2, hvorefter Landbrugsvirksomheder er undtaget fra Loven, tiltrænger formentlig ikke særlig Begrundelse.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) begrunder den af Mindretallet foreslaaede ændrede Formulering af § 1 saaledes:

„Efter Udkastet til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom — i det følgende kaldet Beskyttelsesloven —, indføres der en Række særlige Regler for de Forretningslokaler, hvor den stedlige Forbliven maa anses for at være af væsentlig Betydning for Virksomheden. Samtidig giver Udkastet til Lov om Leje i §§ 60—64 en Række Regler, der er tænkt som fælles for alle Forretningslokaler. Mens §§ 62—64 ogsaa efter Mindretallets Mening naturligt finder Anvendelse paa alle Forretningslokaler, gælder dette derimod ikke om § 60. Denne Paragraf bør efter Mindretallets Mening kun finde Anvendelse paa de Forretningslokaler, hvor den stedlige Forbliven *ikke* er af væsentlig Betydning for Virksomheden.

Derimod bør § 60 efter Mindretallets Mening ikke finde Anvendelse paa de Forretningslokaler, hvor den stedlige Forbliven er af væsentlig Betydning for Virksomheden, alt-saa dem, Beskyttelsesloven tager Sigte paa. § 60 gør jo uden videre Lejelovens §§ 55—58 anvendelige paa Forretningslokaler. Men disse Regler, og da navnlig § 56, kan efter Mindretallets Mening ikke forenes med de særlige Regler, der er givet i Beskyttelsesloven, og bør heller ikke finde Anvendelse paa Forretningslokaler, hvor den stedlige Forbliven er af væsentlig Betydning for Virksomheden. Der er f. Eks., saa vidt Mindretallet kan se, ingen Mening i, at Ejeren frit skal kunne opsiges den Næringsdrivende, fordi denne tillige er Vicevært, og Ejeren nu ønsker at skaffe sig en anden til dette Arbejde. Beskyttelseslovens Regler gør det heller ikke til nogen Pligt for Voldgiftsretten i disse Tilfælde at bestemme Leje-

forholdets Afbrydelse, jfr. § 5. Det samme gælder det Tilfælde, at Forretningslokalet ligger i en velgørende Stiftelse, der ønsker at inddrage Lokalerne til sine Formaal. Reglen i § 56 Nr. 6 om Ejersens Ret til at overdrage Lokalerne er ogsaa væsentlig forskellig fra Reglen i Beskyttelseslovens § 10.

Paa samme Maade passer Reglen i § 58 om, at Lejeren skal fremsætte Indsigelse inden 2 Uger efter Opsigelsens Modtagelse, ikke med Reglen i Beskyttelseslovens § 3, der fastsætter en Maaned efter Opsigelsens Modtagelse til at indbringe Spørgsmaalet for Voldgiftsretten.

Efter Mindretallets Mening bør Beskyttelsesloven give en udtømmende Ordning af de særlige Regler om Forretningslokaler. Dette kan ske ved en Overførelse til den af de Regler i Lejeloven, der er særlige for Forretningslokaler, i Modsætning til Beboelseslokaler, men i øvrigt fælles for alle Forretningslokaler, altsaa Lejelovens §§ 62—64. Men hvor der, som med Hensyn til Lejemaalets Varighed og Opsigelse, netop maa gælde særlige Regler om de Forretningslokaler, der falder ind under Beskyttelsesloven, maa disse særlige Regler efter Mindretallets Mening udtrykkeligt udformes i denne. Det er dette, der er tilsigtet med Mindretallets Ændringsforslag til § 1.“

Til de enkelte Stykker i § 1 bemærker Mindretallet:

a. Til Stk. 1.

„Det normale for Forretningslokaler, særligt for Butikker, er, at Beliggenheden og derfor den stedlige Forbliven spiller en væsentlig Rolle for Virksomheden. Det naturlige synes derfor at være, at Voldgiftsretten selv afgør, om den stedlige Forbliven er af væsentlig Betydning for Virksomheden eller ej, og dermed, om den er kompetent eller ikke. Voldgiftsretten besidder jo netop den særlige Sagkundskab, der er nødvendig for at afgøre dette Spørgsmaal, og ved at overlade Afgørelsen til den faar man den hurtige Afgørelse, der har saa stor Betydning i disse Forhold.“

b. Til Stk. 3—4.

„Det er ved Forretningslokaler, særligt Butikker, af den største Betydning, at Lejeren kan arbejde paa længere Sigt. Derfor vil man allerede nu finde, at Lejemaal om saadanne Lokaler meget ofte indrømmer Lejeren længere Tids Uopsigelighed, i Reglen 5 Aar. Skulde der i den femaarige Periode opstaa særlige Situationer, hvor Ejersens Interesser kræver en Afbrydelse før Periodens Udløb, giver Beskyttelseslovens §§ 8—10 jo selv Hjemmel hertil.“

c. Til Stk. 5.

„Der kan tænkes Situationer, f. Eks. naar Ejeren ved, at en Bygning *skal* nedrives om 2 Aar, hvor det kan være af Betydning for begge Parter, at Lejemaal kan indgaas for en begrænset Tid, kortere end 5 Aar, og derfor synes det naturligt at give Voldgiftsretten Adgang til at godkende en saadan Aftale, naar den finder den rimelig.“

Til § 2.

Forbilledet for de her foreslaaede Regler er til en vis Grad den i fransk Ret gældende Voldgiftsordning. Denne Afgørelsesmaade giver Adgang til en hurtig Tilendebbringelse af de forekommende Spørgsmaal, og herpaa maa der lægges stærk Vægt; det er for begge Parter af største Betydning, at Sagen ikke trækker ud, og man har derfor ment at maatte foretrække Voldgift for Domstolsafgørelse, der i Tilfælde af Appel vilde kunne tage uforholdsmæssig lang Tid.

Hvad Voldgiftsrettens Sammensætning angaar, har man fundet det rettest at foreslaa, at hver af Parterne vælger 2 Voldgiftsmænd. Erfaringen synes at vise, at der skabes størst Garanti for en grundig Drøftelse af Sagen ved, at der møder to Medlem-

mer fra hver af Siderne. Gennemføres den foreslaaede Ordning, vil Forholdet vel nok udvikle sig saaledes, at vedkommende Organisationer (Erhvervs-, Lejer- og Udlejerorganisationer) udpeger Kredse af Mænd, der er villige til at virke som Voldgiftsmænd, og i det hele vil det vel kunne ventes, at Organisationerne paa begge Sider vil yde deres Bistand til Sagernes Oplysning og Behandling.

Det foreslaas, at der udpeges en fast retskyndig Formand for hver Amtsraads-kreds samt en saadan for København—Frederiksberg. Hvervet som Formand forudsætter, at den paagældende har særlige personlige Betingelser for at udfylde det, og man har derfor ment det nødvendigt, at Formændene udvælges under særlige Garantier. Om Fremgangsmaaden ved Udvælgelsen henvises til Udkastets § 14.

Til § 3.

Et Flertal (*Bærentsen, Svend Nielsen, Porsdal, Vald. Sørensen og Strøm Tejsen*).

I denne Paragraf omhandles det Tilfælde, at Udlejeren efter Udløbet af et Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden opsiges Lejeren til Fraflytning af de Lokaler, hvori Virksomheden drives, eller dertil hørende Beboelse. Der foreslaas i saa Tilfælde givet Lejeren Ret til (inden for den i Paragraffen angivne Frist) at indbringe Spørgsmaalet for vedkommende Voldgiftsret, hvis han ikke kan blive enig med Udlejeren om Lejemaalets Fortsættelse eller om Vilkaarene herfor.

Den foreslaaede Bestemmelse maa sammenholdes med Reglerne i Udkast til Lov om Leje §§ 55, 57 og 60, hvor det er foreslaaet, at Udlejeren i det første Aar („Prøveaaet“) af en 3 eller 5 Aars Periode og ved en saadan Periodes Udløb frit kan opsiges Lejeren eller træffe Aftale med ham om ændrede Lejevilkkaar. Ved Reglen i nærværende Udkasts § 3 bibeholdes Bestemmelsen om et Prøveaar ogsaa for de i Udkastet omhandlede Erhvervsvirksomheder, medens Opsigelse, som sker efter Prøveaarets Udløb, for disse Virksomheders Vedkommende kan kræves prøvet ved Voldgiftsretten.

Et Mindretal (*Søren Wiene*) begrunder den af Mindretallet foreslaaede ændrede Formulering af § 3 saaledes:

„Indførelsen af et Prøveaar vil ved de her omhandlede Lokaler betyde en saa væsentlig Forringelse af den Beskyttelse, Loven tilsigter at yde Indehaverne af Erhvervslokaler, at Mindretallet ikke mener, der bør være Tale om et saadant i disse Tilfælde.“

Til §§ 4—6.

Det foreslaas paalagt Voldgiftsrettens Formand uden Tilkaldelse af Voldgiftsmændene at søge at mægle mellem Parterne. Opnaas Forlig ikke, gaar Sagen til den samlede Voldgiftsrets Afgørelse. De foreslaaede Bestemmelser tiltrænger formentlig ikke nærmere Forklaring.

Til § 7.

Afgørelsen i hvert enkelt Tilfælde maa selvfølgelig bero paa et Skøn. Med Hensyn til de vejledende Synspunkter, der er fremhævet, bemærkes:

Jo længere den Erhvervsdrivende har benyttet de paagældende Lokaler, des større Sandsynlighed vil der være for, at hans Kundekreds er knyttet stærkt til Stedet. Derfor er dette et Moment, der maa tages med ved Overvejelsen. Endvidere er der lagt Vægt paa det Nettooverskud, Forretningen har givet. Hvis den Erhvervsdrivende havde kunnet afstaa Forretningen, vilde han jo have faaet en Afstaaelsessum, som vilde have staaet i et vist Forhold til den Nettofortjeneste, man kunde gøre Regning med paa Grundlag af den foreliggende Omsætning. Der er saaledes Brancher, hvor man regner med en Afstaaelsessum efter 1 Aars Nettofortjeneste. Man har dog ikke foreslaaet

det sidste Aars Nettofortjeneste lagt til Grund, men den gennemsnitlige Nettofortjeneste pr. Aar i de 3 sidste Aar for derigennem i nogen Grad at afbøde den Forskel, der kan være i de enkelte Aars Nettofortjeneste paa Grund af særlige Forhold.

Ved Udtrykket „Værdien af den Kundekreds, som han ved sin Virksomhed har oparbejdet“ er det tilsigtet at udelukke Hensyntagen til den Værdi, som skyldes andre Forhold, saasom Udviklingen i det paagældende Kvarter. Paa denne Værdi har Lejeren intet Krav.

Bestemmelserne i Paragraffens Stk. 2 har deres Forbillede i den engelske Lov af 22. December 1927, dog at Erstatningen ikke, som i engelsk Ret, er begrænset til kun at omfatte den Berigelse, som Ejeren vilde opnaa ved at faa Raadighed over Lokalerne. Paa dette Punkt har man ment at maatte foretrække den i fransk Ret gældende Ordning, hvorefter Erstatningen skal dække det Tab, Lejeren lider ved Brugsrettens Bortfald, jfr. nærmere § 11.

Ved Angivelse af Eksempler paa Omstændigheder, der kan tale for at ændre den hidtil svarede Leje, har man navnlig villet fremhæve, at Lejeren ikke har Krav paa at fortsætte Lejemaalet paa Vilkaar, der ikke svarer til de økonomiske Forhold. Det kan f. Eks. tænkes, at Forholdene i Gaden eller Kvarteret ved øget Bebyggelse, bedre Samfærdselsforhold eller lign. har forandret sig saaledes, at det paagældende Lokale nu har en forøget Lejeværdi; i saa Tilfælde maa Lejeren finde sig i, at Lejen undergaar en passende Forhøjelse. Afgørende Ændringer i det indenlandske Prisniveau kan paa samme Maade motivere Ændringer i Lejens Størrelse.

Til § 8.

Det Interessefællesskab, som Indførelsen af den foreslaaede Beskyttelse for de omhandlede Erhvervsvirksomheder vil skabe mellem Udlejer og Lejer, kræver, at det maa kunne paalægges Lejeren, naar Omstændighederne taler derfor, at bidrage til Omkostningerne ved paakrævet omfattende Istandsættelse, Ombygning eller Nybygning af vedkommende Ejendom. I øvrigt skal man henvise til de i Paragraffen foreslaaede Bestemmelser.

Til § 9.

Ifølge Bestemmelserne i Lov om Leje § 56 (og § 60, jfr. § 56) bortfalder den Lejeren normalt tilkommende Opsigelighehed inden for en 3, henholdsvis 5, Aars Periode i forskellige Tilfælde, og navnlig er det i § 56, Post 1, foreslaaet, at Lejemaalet kan opsiges af Udlejeren, naar Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis. Medens der nu i Almindelighed ikke foreslaas tillagt Lejeren Erstatning for Brugsrettens Bortfald i saadant Tilfælde, er Forholdet et andet, naar det drejer sig om de i nærværende Lovudkast omhandlede Erhvervsvirksomheder. Det bør i disse Tilfælde vel ikke være forment Udlejeren at ombygge eller nybygge Ejendommen, selv om det derved gøres umuligt at fortsætte den paagældende Erhvervsvirksomhed i Ejendommen, men det bør paa den anden Side ikke kunne kræves af Lejeren, at hans Værdier skal opofres for Udlejerens Interesse i en bedre Udnyttelse af Ejendommen. Man foreslaar derfor, at Voldgiftsretten skal fastsætte en passende Erstatning for Brugsforholdets Afbrydelse, saafremt Udlejeren foretager en indgribende Ombygning af Ejendommen eller en fuldstændig Nybygning af denne af saadan Beskaffenhed, at Virksomhedens Fortsættelse i Ejendommen er uforenelig hermed. Det er en Selvfølge, at Udlejeren ikke vil kunne frigøre sig for Lejeren blot ved at planlægge Byggeforetagendet, men kun ved dets virkelige Gennemførelse (jfr. Ordet „foretager“). Med Bestemmelsen i nærværende Paragraf maa i øvrigt sammenholdes Reglen i § 11, sidste

Stykke, hvorefter Lejeren ikke er pligtig at fraflytte det lejede, førend han har faaet Erstatning (saafremt saadan da tilkommer ham) for Lejeforholdets Afbrydelse.

Til § 10.

Tilsvarende Regel som i § 9 foreslaas for det Tilfælde, at Ejeren eller hans Livsarvinger overtager Lokalerne til eget Næringsbrug — med lignende Begrundelse som den, der ovenfor er anført vedrørende § 9. Det synes imidlertid rimeligt, at Spørgsmaalet, om saadan Overtagelse overhovedet bør finde Sted, kan kræves afgjort af Voldgiftsretten. Det er ikke fundet nødvendigt at foreslaa nogen særlig Regel om det Tilfælde, at Ejeren (eller en af hans Livsarvinger) ønsker at bruge Lokalet til samme Art af Erhverv, som Lejeren har drevet i det lejede; denne Omstændighed bør formentlig ikke ubetinget kunne hindre Overtagelsen, idet der i det enkelte Tilfælde kan være vægtige Grunde, som gør Ønsket derom legitimt og berettiget under Forudsætning af, at Lejeren holdes skadesløs.

Til § 11.

I denne Paragraf foreslaas givet nogle nærmere Regler om Beregningen af den Erstatning, som tilkommer Lejeren for det Tab, han lider ved Lejeforholdets Ophævelse. Det er anset for overflødigt udtrykkeligt at nævne, at under saadant Tab vil være at medregne Vinding, som Lejeren vil gaa Glip af ved Brugsrettens Bortfald.

Idet man i øvrigt kan indskrænke sig til at henvise til de i Paragraffen anførte Regler for Erstatningsberegningen, skal man med Hensyn til Litra b. bemærke, at Forslaget er formet saaledes, at Voldgiftsretten skal sammenligne den Værdi, som Inventaret har, hvis Forretningen bliver fortsat, med den, som det faar, naar den standses. Det er Forskellen herimellem, der skal erstattes. I Øjeblikket er det almindeligt, at de særligt handelskyndige Tillidsmænd, naar de tilkaldes for at opgøre Inventar og Varelager, udarbejder en Værdiansættelse med Fortsættelse af Forretningen for Øje, altsaa f. Eks. til Brug ved en Akkord, og en anden til Brug ved Likvidation, hvor Tingene skal sælges bedst muligt. Der kan ofte være ret betydelig Forskel paa disse to Ansættelser.

I Slutningen af Paragraffen foreslaar man, at Lejeren ikke skal være pligtig at fraflytte det lejede, førend en ham tilkommende Erstatning er betalt. Det kan naturligvis ikke gaa an at lade ham nøjes med et Krav imod en muligvis ikke betalingsdygtig Udlejer.

Til § 12.

I Udkast til Lov om Leje §§ 65—66 har man foreslaaet, at der gives Lejerens Ægtefælle en vis Ret til at overtage Lejemaalet i Tilfælde af, at Lejeren dør eller forlader det fælles Hjem, eller at han separeres, eller Ægteskabet omstødes eller ophæves ved Skilsmisse.

For saa vidt angaar de i nærværende Lovudkast omhandlede Erhvervsvirksomheder, foreslaar man i § 12 givet Lejerens Livsarvinger en subsidiær Ret til at indtræde i Lejemaalet. Billighed synes i høj Grad at tale for, at der aabnes Livsarvingerne en saadan Mulighed for at bevare de Værdier, der knytter sig til en bestaaende Erhvervsvirksomhed, — en Mulighed der ofte kan være en Velfærdssag for dem. Ligesom det i Lov om Leje § 65 er foreslaaet, at Udlejeren skal have Ret til at modsætte sig Ægtefællens Overtagelse af Lejemaalet, hvis han gør det antageligt, at han har vægtige Grunde til sin Vægring, foreslaas det i nærværende Paragraf, at en tilsvarende Ret skal tilkomme Udlejeren med Hensyn til den eventuelle Overgang af Lejemaalet til en af Lejerens Livsarvinger.

For det Tilfælde, at der skulde opstaa Tvist imellem Livsarvingerne om, hvem af dem der bør have Fortrin til at overtage Lejemaalet, foreslaar man Afgørelsen henlagt til Skifteretten i den Retskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende. Det vil hyppigst være denne Skifteret, som vil have med Skiftet efter den afdøde Lejer at gøre, og i alt Fald synes det naturligt at henlægge Afgørelsen til denne lokale Ret.

Til § 13.

Det følger af dansk Rets almindelige Grundsætninger, at en Lejer ikke uden Udlejerens Samtykke har Ret til at overdrage sin Brugsret til en anden, og det er ogsaa i § 45 i Udkastet til Lov om Leje foreslaaet fastsat, at Udlejerens Samtykke i Almindelighed udkræves, for at Lejeren kan overdrage Brugen af det lejede eller nogen Del deraf til en anden. Til at foreslaa nogen mere almindelig Undtagelse fra disse Regler for de her omhandlede Erhvervsvirksomheders Vedkommende ses der ikke at være tilstrækkelig Grund. I Almindelighed ordnes Spørgsmaalet om Afstaaelse af en Forretning ved Aftale med Udlejeren; ikke sjælden gives der i Lejekontrakten Lejeren Ret til Afstaaelse til en af Udlejeren godkendt Lejer.

En almindelig Beskyttelse af Lejerens Adgang til at afstaa sin Forretning imod Vederlag fra en ny Lejer kan ikke ses at være til Fordel for det legitime Forretningsliv, og der skønnes ikke at være Grund til at give den Handel med Forretninger, som faktisk finder Sted i ikke ringe Omfang, nogen Opmuntring. Selv om man ser bort fra de ikke helt sjældne Tilfælde, hvor Overdragelsen sker paa Grundlag af Oplysninger om Om sætning m. v., der viser sig ikke at holde Stik, kan det vistnok ikke bestrides, at det almindelige Forretningsliv vilde være nok saa godt tjent med, at tiltrædende Lejere ikke belastedes med en Afstaaelsessum til en Forgænger i Forretningen.

En undtagelsesfri Regel om, at Afstaaelse til en ny Lejer kræver Udlejerens Samtykke, mener man dog ikke at burde foreslaa. Der gives Tilfælde, hvor det maa synes billigt, at Lejeren ikke helt er afhængig af Udlejeren med Hensyn til Afstaaelse, idet der kan være fuldt legitime Grunde til en saadan. Man foreslaar derfor, at der i visse Tilfælde gives Lejeren Ret til at faa Spørgsmaalet prøvet ved Voldgiftsretten, nemlig dels naar han eller en Forgænger, efter hvem han i Medfør af § 12 har overtaget Virksomheden, har været Indehaver af Lejemaalet i mere end 5 Aar, dels naar Lejeren af Helbredshensyn er nødt til at opgive Virksomheden inden de 5 Aars Udløb. Forslaget gaar nærmere ud paa, at Udlejeren skal have Ret til selv at overtage Virksomheden paa de Vilkaar, der er tilbudt Lejeren fra anden Side. At et saadant Tilbud skal være reelt og rimeligt, har man fundet det uforment at udtale; det maa eventuelt blive Voldgiftsrettens Sag at forvisse sig herom. For det Tilfælde, at Udlejeren nægter at godkende Afstaaelsen til den nye Lejer, — være sig, fordi han har nogen Indvending mod dennes Person, eller han finder de foreslaaede Afstaaelsesvilkaar ubillige eller i andre Maader uheldige, eller han af anden Grund mener at maatte modsætte sig Afstaaelsen — foreslaas det, at Lejeren skal være berettiget til at indbringe Spørgsmaalet om Berettigelsen af Udlejerens Nægtelse for Voldgiftsretten.

Til § 14.

For at give Garanti for en alsidig og grundig Overvejelse af, hvilke Personer der er særlig egnede til Stillingen som Formænd for de foreslaaede Voldgiftsretter, foreslaar man, at Landsrettens Præsident, forinden Formandsvalg foretages, skal indkalde Repræsentanter for de interesserede Erhvervsorganisationer i Voldgiftskredsen til et Møde til Drøftelse af Personspørgsmaalet. Til dette Møde vil ogsaa være at indkalde Repræsentanter for Lejer- og Udlejerorganisationer i Kredsen, for saa vidt saadanne

Organisationer findes. Ifølge § 14, sammenholdt med § 2, hvorefter Formændene vælges for 3 Aar ad Gangen, vil der ved Valgperiodens Udløb blive Lejlighed til paa Repræsentantmødet at fremkomme med mulig Kritik overfor de fungerende Formænd inden deres eventuelle Genvalg.

De nærmere Regler om Fremgangsmaaden ved Valget af Formænd foreslaas givet ved kongelig Anordning.

Til §§ 15—21.

De foreslaaede Bestemmelser om Fremgangsmaaden ved Voldgiftssagernes Behandling har i det væsentlige deres Forbillede i Lov Nr. 536 af 4. Oktober 1919 om den faste Voldgiftsret §§ 6, 8, 9 og 11—15.

Til § 22.

Ved de foreslaaede Bestemmelser finder man kun Anledning til at henlede Opmærksomheden paa Reglerne i Stk. 2, hvorefter hver enkelt Sag udgiftsmæssigt skal hvile i sig selv. At Voldgiftsretten er beføjet til at træffe Bestemmelse om Omkostningernes Fordeling mellem Parterne, eventuelt paalægge den ene Part at udrede samtlige Omkostninger, har man anset det for unødvendigt at udtale.

III. Særindstilling fra et Mindretal.

(Snog Christensen, Eigil Jorgensen og Suhr).

Mindretallets Stilling til det af Indenrigsministeriet nedsatte Huslejeudvalg af 1934.

Udvalget, der af Indenrigsministeriet nedsattes 21. Juni 1934 med den Opgave at udarbejde et Lovforslag indeholdende mere almindelige Regler om Retsforholdet mellem Ejer og Lejer ved Udleje af Beboelseslejligheder og Forretningslokaler, viste allerede i sin Sammensætning, der var bestemt af Indenrigsministeriet, en overvældende Repræsentation af de, der skulde varetage Lejernes Interesser.

Udvalget havde følgende Sammensætning:

Formanden for de samvirkende Lejerforeninger, Kaptajn *Porsdal*,

Formanden for Københavns Huslejerforening, Arkitekt *Strøm Tejsen*,

Formanden for de københavnske Handelsforeningers Fællesrepræsentation, Boghandler *Søren Wiene*,

Formanden for Frederiksberg Huslejerforening, Grosserer *Vald. Sørensen*,
hvilke 4 Herrer udelukkende repræsenterer Lejerinteresser.

Endvidere havde, som Repræsentant for Indenrigsministeriet, Ekspeditionssekretær *Svend Nielsen* Sæde i Udvalget, — og hans Indstilling overfor Grundejerne er saa godt kendt, at man uden at gaa Hr. Nielsen for nær kan sige, at han udelukkende repræsenterer Lejerinteresserne.

Overfor disse 5 Lejerrepræsentanter var Grundejerne kun repræsenteret ved nedennævnte Ejerrepræsentanter, nemlig:

Kaptajn *Eigil Jørgensen*,

Ingeniør *J. E. Snog Christensen* og

Direktør *Henrik G. Suhr*.

Formanden for Udvalget var Landsdommer *C. Bærentsen*.

Grundejerrepræsentanterne pointerede straks og i øvrigt hele Tiden under Udvalgets Arbejde, at de selvfølgelig vilde deltage i Forhandlingerne om de Forslag, der vilde fremkomme, men at de maatte tage bestemt Afstand fra enhver Lovgivning, der tog Sigte paa at indskrænke Ejendomsretten og atter indføre nye kamouflerede Restriktioner.

Mindretallet var af den Opfattelse, at det kolossale Nybyggeri, hvorefter der her i Hovedstaden siden 1916 er bygget en Lejlighed til hver 1,7 Personer af Befolkningen, allerede for ca. 3 à 4 Aar siden havde reguleret Forholdene paa Boligomraadet, saaledes at Beskyttelse ikke mere tiltrængtes.

Som bekendt eksisterer der her i Landet, gældende for alle Erhvervsklasser, en Aftalelov, der ogsaa beskytter Lejerne, ikke desto mindre har Danmark, vistnok ene af alle Lande i Europa, en særlig Klasselovgivning for Grundejerne, nemlig de saakaldte Aagerparagraffer i Lov Nr. 133 af 28. April 1931.

Tillige skal man pege paa, at Loven af 28. April 1931 var en udpræget Afviklingslov, der efterhaanden vilde føre et stort Antal Lejligheder og Butikker ud i frie Forhold.

Skønt alle har været klare herover, er der i de forløbne 5 Aar ikke fra nogen Side fremsat Forslag om Lovgivning paa dette Omraade.

Naar der ikke hidtil har været fremsat nogen positiv Anke, maa man gaa ud fra, at Forholdene har været upaaklagelige. Der er heller ikke fremlagt Bevis for Overgreb fra Grundejerns Side, som kan motivere en Lovgivning paa dette Omraade.

Udvalget delte sig straks i flere Underudvalg, der gik i Gang med at undersøge forskellige Afsnit af Hovedudvalgets Opgaver.

Et af disse Underudvalg beskæftigede sig med Udarbejdelsen af en Kontraktsformular, der eventuelt vilde kunne tilfredsstille baade Ejere og Lejere. Som et Resultat heraf foreligger Grundejerns Blanket, der viser, at der fra Grundejerns Side er gjort store Indrømmelser, hvilket ogsaa er anerkendt fra Formanden, Landsdommer *Bærentsens* Side; tillige skal man anføre en Udtalelse fra Formanden for Københavns Huslejerforening, Hr. Arkitekt *Strøm Tejsen*: „Jeg maa erkende, at det Kontraktsudkast, som Grundejerne nu har forelagt, betyder en væsentlig Forbedring for Lejerns Stilling“ og videre „ . . . Det, Grundejerne nu har indrømmet, er en ganske anderledes væsentlig Forbedring end det, de kom frem med om en Kontraktsblanket i 1926“. Landsdommer *Bærentsen* udtaler i samme Forbindelse: „Man maa anerkende Grundejerns Forhandlingsvilje. De allerfleste Punkter i Lejekontrakten er nu ogsaa acceptable for Lejerne. Det er imidlertid en Svaghed ved Kontrakten, at den ikke kan paa-bydes. For at naa videre maa man have en Lov, som baade Ejere og Lejere kan holde sig til, men selvfølgelig overflødiggør man ikke herved den gode Kontraktsblanket“.

Imidlertid blev dette Arbejde afbrudt, idet Udvalget pludselig slog over i en ganske ensidig Lejeragitation for en fornyet Huslejelovgivning, tilmed af langt videregaaende Form end tidligere kendt. Begyndelsen hertil skete med, at Lejerflertallet sammen med Udvalgets Formand — ganske i Strid med, hvad der er et saadant Udvalgs Opgave — rettede Henvendelse til Rigsdagen for at støtte Indenrigsministeriets Forslag om en Forlængelse af Boligloven. Umiddelbart derefter forelagde Formanden et af ham udarbejdet Lovforslag om en vidtgaende Boliglovgivning, et Forslag, som Lejerflertallet naturligvis straks tiltraadte. Vi finder det uheldigt, at Udvalgets Formand, der har til Opgave at sikre en objektiv og uhildet Ledelse af Udvalgets Forhandlinger, paa Forhaand stiller et af ham uden for Udvalget færdigt udarbejdet Lovforslag til Behandling, tilmed naar dette som i nærværende Tilfælde helt igennem bærer Præg af Lejerrepræsentanternes Ønsker. Under disse Omstændigheder, og da Lejerrepræsentanterne ifølge Udvalgets Sammensætning paa Forhaand var i betydelig Overvægt, har det ikke været muligt for Ejerrepræsentanterne at udøve nogen Indflydelse paa Udvalgets Arbejde, og de af Udvalget fremsatte Forslag staar derfor helt og holdent paa Lejerrepræsentanternes og de af Ministeriet beskikkede Embedsmænds Regning.

Med Hensyn til de fremsatte to Lovforslag skal vi bemærke:

Vi maa principielt og bestemt afvise enhver Særlovgivning om Forholdet mellem Ejer og Lejer. Forinden den af Krigsforholdene affødte Boliglovgivning har dette Spørgsmaal aldrig paakaldt Lovgivningens Indgreb, og Afviklingen af Krigtidens Bolig-

lovgivning har til fulde vist, at Bortfaldet af denne Lovgivning til Trods for de af denne i aarevis opretholdt unormale Tilstande har kunnet foregaa uden nævneværdige Forstyrrelser eller Ulemper. Samfundet er saaledes paa dette Omraade naaet til normale, rolige Forhold, hvilket ganske vist er en Torn i Øjet paa alle dem, der er interesserede i at opretholde og helst skærpe en Modsætning mellem Ejer og Lejer. En Lovgivning om Forholdet mellem Ejer og Lejer er ganske upaakrævet, og paa nærværende Tidspunkt vil den kun kunne opfattes som en Fortsættelse af den gennem Boliglovgivningen paa-begyndte Særlovgivning for Grundejerne. Vi skal herved ogsaa pege paa, at Indenrigsministeriet kun har haft at gøre med Boliglovgivningen som et Led i Krigstidens almindelige Prisreguleringslovgivning, der var henlagt til Indenrigsministeriet, og at Grundejerne bestemt maa protestere mod, at Indenrigsministeriet gennem et af Ministeriets nedsat Udvalg vil underlægge sig Retsforholdet mellem Ejer og Lejer, der intet har med Indenrigsministeriets Omraade at gøre.

Idet vi under Henvisning til det anførte ganske maa afvise en Lovgivning som den paatænkte, skal vi angaaende de to Lovforslag endnu gøre følgende Bemærkninger:

Udkastet til Lov om Leje indeholder ikke mindre end 76 Paragraffer; det vil kun tjene til at modarbejde en fredelig Udvikling af Lejeforholdet ved at mangfoldiggøre Antallet af Konflikter mellem Ejer og Lejer og afføde et Utal af Stridigheder og Processer. I øvrigt er Lovforslaget affattet saaledes, at hele den gamle Boliglovgivning — tilmed i betydelig skærpet Form — søges lovfæstet som permanent. En stor Del af Lovforslagets Indhold er naturligvis kun Fyld, men overalt har man søgt at indarbejde de fra Boliglovgivningen kendte Restriktioner, ofte saaledes at de unddrager sig Opmærksomheden ved en almindelig Gennemlæsning. Som et enkelt Eksempel skal nævnes, at de endnu gældende saakaldte Aagerbestemmelser i Afviklingslovens § 1—3 nu søges omformet til en almindelig Lejeregulering ogsaa for Nybygninger, der er opført efter 1918, og som Lovgivningsmagten under hele Boliglovgivningen udtrykkelig har tilsikret Frihed for saadanne Restriktioner. Det drejer sig nemlig ikke om virkelig Aager — en saadan rammes tilstrækkeligt gennem de for alle Kontrakter gældende Aagerbestemmelser i Aftaleloven og Straffeloven — men om en Rest af den for ældre Lejligheder gældende Lejeregulering. Betegnende for Lovforslagets Formulering er Udkastets § 3, hvorefter Lovens Bestemmelser i Almindelighed kun skal gælde, naar ikke andet er aftalt, medens samtidig praktisk talt enhver Bestemmelse, der er i Lejerens Interesse, er gjort ufravigelig.

Det andet Forslag, der betegner sig som Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomhed i lejet Ejendom, kan kun karakteriseres som et rent bolshevikisk Forsøg paa at berøve Ejere af Forretningslokaler deres Ejendomsret til Fordel for de tilfældige Lejere. Forslaget gaar kort og godt ud paa, at Lejeren af de af Forslaget omfattede Forretningslokaler, herunder Butikker, Kontorer o. s. v., uden videre beholder den af ham benyttede Del af Ejendommen for bestandig, ikke blot for sin egen Livstid, men ogsaa saaledes, at den gaar i Arv efter hans Død, ligesom han i levende Live kan sælge den til andre, — altsaa noget tilsvarende som Arvefæste med Ret til at sælge og pantsætte.

I øvrigt er hele Ordningen henlagt til Nævn sammensat af to Lejer- og to Ejerrepræsentanter med en Jurist som Formand, og disse Nævn — betegnet som Voldgiftsret — raader suverænt over Ejendommene og fastsætter, paa hvilke Vilkaar Lejemaalet skal fortsættes, hvad Ejeren skal have i Leje, og hvilke Beløb han skal udrede til Lejeren. Der er nemlig det ejendommelige, at Lovforslaget helt igennem paalægger Ejeren at betale en saakaldt „Erstatning“, naar han af en eller anden Grund faar Adgang

til at gøre sine kontraktmæssige Rettigheder gældende, som f. Eks. naar en Ejendom skal nedrives eller ombygges — ogsaa paa dette Punkt er Lovforslaget altsaa langt videregaaende end hele den tidligere Boliglovgivning.

Naar der her og i andre lignende Tilfælde i Udkastet tales om en „Erstatning“, er dette en urigtig Varebetegnelse. Om Erstatning kan der kun være Spørgsmaal, naar der tilføjes Lejeren et Tab, altsaa naar der gøres Indgreb i hans Rettigheder, medens der her slet og ret er Tale om, at Ejeren skal afkøbe Lejeren Adgang til at benytte sine kontraktmæssige Rettigheder. Omvendt er Lejeren paa sin Side ikke bundet til Ejendommen længere end han selv vil. Medens enhver Lejer, der en Gang har faaet Indpas i en Ejendom, ifølge Udkastet faar Ret til at sætte sig paa Ejendommen og udnytte denne for sig og sine Efterkommere eller andre, kan han selv gøre sig fri, naar som helst han kan faa et bedre eller billigere Lokale, hvor han straks faar en tilsvarende varig Udnyttelsesret; medens Ejeren er afskaaret fra at gøre Brug af de Udnyttelsesmuligheder, som i Aarenes Løb maatte opstaa for Ejendommen, maa han finde sig i at følge med i enhver Nedgang, tilmed saaledes at en forbigaaende Konjunkturedgang fæstnes for en Aarrække.

Vi finder det unødvendigt at drøfte et saadant Lovforslag og skal derfor heller ikke komme nærmere ind paa en Paavisning af, hvorledes Udkastet samtidig med at berøve Ejeren hans Ejendom lægger en død Haand paa alle Ejendomme, der udlejes til Forretningsbrug, og faktisk vil umuliggøre enhver Fremdrift og Fornyelse af saadanne Ejendomme. Vi skal kun angaaende det principielle Spørgsmaal om en saakaldt Erhvervsbeskyttelse udtale følgende: Det er i en Retsstat, og saalænge Grundlovens Bud om Ejendomsretten ikke er et dødt Bogstav, en Selvfølge, at kontraktmæssige Aftaler maa respekteres. Naar en Forretningsdrivende nøjes med at leje Lokaler, fordi han enten ikke vil eller kan anvende den Kapital, som kræves for at erhverve Ejendomsret, maa det afhænge af Lejekontrakten, for hvilken Tid Brugsretten er erhvervet. Et Lejemaal er selvfølgelig dyrere, naar det skal være uopsigeligt i 10 Aar, end naar det kan opsiges med et halvt Aars Varsel. Det er Lejerens Sag at afgøre, om han vil betale for at sikre sig Brugsretten i kortere eller længere Tid; men er Lejemaalet indgaaet paa f. Eks. 5 Aar, kan han selvfølgelig ikke kræve det uopsigeligt i 10 Aar. I Reglen vil Lejeren, hvis han ønsker det, kunne fortsætte Lejemaalet til en passende Leje allerede af den Grund, at han lettere vil kunne betale denne Leje end en ny Lejer, der først skal indrette sig. Erfaringen viser da ogsaa, at forretningsdrivende i Almindelighed selv uden Uopsigelighed kan fortsætte deres Lejemaal i baade 20 og 30 Aar, og skulde det Tilfælde indtræffe, at Lejemaalet maatte ophøre, vil Lejeren under frie Forhold med Lethed kunne skaffe sig et andet Lokale. Naar der fra anden Side henvises til saadanne Tilfælde, hvor en betydelig Forretningsvirksomhed er knyttet til et bestemt Lokale, skal vi bemærke, at saadanne Tilfælde næppe forekommer i Praxis. Der kan i det højeste være Tale om, at Virksomheden er knyttet til et bestemt Strøg, og der vil altid være Mulighed for at skaffe sig et andet passende Lokale paa samme Strøg. Hvis en Erhvervsvirksomhed undtagelsesvis er saa omfattende og stedbestedt, at den ikke vil kunne flyttes uden Tab, maa Virksomheden ogsaa kunne anvende den fornødne Kapital til at erhverve sig en Ejendom. Man kan ikke slaa Virksomheden op i lejede Lokaler med den Virkning, at Ejeren skal betale Erstatning, naar Lejemaalet ophører. En Forretningsvirksomhed, der er i Fremgang, vil ogsaa kunne betale den Leje, som svarer til Lokalernes virkelige Værdi, medens en saakaldt Beskyttelseslovgivning kun vil medføre Stagnation og hindre Udnyttelsesmuligheder i saadanne Tilfælde, hvor en lille Forretning fra tidligere Tid har lagt Besalg paa en værdifuld Forretningsejendom. Den Usikkerhed, som et Lejemaals Tidsbegrænsning kan betyde for Erhvervsvirksomheden, er for intet at regne

imod den Usikkerhed, som enhver Erhvervsvirksomhed er undergivet som Følge af Tidernes Forandring, Konjunktursvingninger og den stadig skiftende økonomiske Lovgivning saasom Valutalovgivning, Told, Skattelovgivning m. v.

Ved Behandlingen af dette Lovforslag har Udvalgsflertallet yderligere suppleret sig med 3 Jurister, medens Ejerrepræsentanterne ikke har haft nogen saadan Bistand. Da Udvalgets Formand har forlangt Behandlingen afsluttet saa hurtigt, at der ikke har været levnet Ejerrepræsentanterne den fornødne Tid til en nærmere Imødegaaelse af de foreslaaede Bestemmelser, har vi maattet indskrænke os til disse kortfattede Bemærkninger; men vi forbeholder os at fremkomme med en mere udførlig Imødegaaelse af de fremsatte Forslag og en yderligere Begrundelse af vort Standpunkt.

København, den 28. Oktober 1935.

Egil Jørgensen.

Henrik G. Suhr.

J. E. Snog Christensen.

IV. B i l a g.

Beretning fra Underudvalget vedrørende Ændring af de gældende Regler om Flyttedagene.

Underudvalget har indhentet en Række Oplysninger og Udtalelser, der hermed fremsendes til det samlede Udvalg.

Hvornaar er det Flyttedag?

Fra de 3 Hovedstadskommuner og fra samtlige 85 Købstæder, Handelspladser og Flækker er der indhentet Oplysning om, hvilke Dage der regnes som Flyttedage i de forskellige Kommuner.

Idet der henvises til vedlagte Oversigt (Bilag 2), skal resumeres:

I Hovedstaden, de større Provinsbyer (÷ Esbjerg) og i en Del mindre Provinsbyer, tilsammen i 47 Kommuner, regnes 3. Tirsdag i April og Oktober som Flyttedage.

I 21 Provinsbyer, dels navnlig i de jyske Byer og dels i de mindre Byer, regnes Landbrugets Skiftedage (1. Maj og 1. November) som Flyttedage.

De sønderjyske og enkelte andre Byer har Flyttedag enten den 1. April og 1. Oktober, eller den 1. i hvert Kvartal.

Esbjerg og de bornholmske Byer har Flyttedag enten den 1. i hver Maaned, eller der flyttes hele Aaret rundt.

Hvornaar flyttes der?

Underudvalget har skrevet til Folkeregistrene i de 3 Hovedstadskommuner og i de 9 største Købstæder og bedt oplyst Antallet af indenbyes Familieflytninger i hver enkelt af de 25 Maaneder Oktober 1932—Oktober 1934 incl.

Kun 5 af Registrene har været i Stand til at udskille *Familieflytningerne* fra det samlede Antal Flytninger.

Resultatet fremgaar af vedlagte Oversigt (Bilag 3), hvor Antallet af indenbys Familieflytninger for hele Perioden inden for hver By er sat = 2500 og Antallet af Flytninger i hver Maaned er udregnet herefter.

Oversigten viser for de 3 af de 5 Byer, nemlig Odense, Randers og Vejle, en saa stærk Ophobning om Flyttedagene, at ca. $\frac{2}{3}$ af samtlige Familieflytninger falder i de 5 af de anførte 25 Maaneder, der er Flyttedagsmaaneder. For Københavns Vedkommende synes en Del Flyttedags-Flytninger først at finde Sted i Maj og November, men dette skyldes formentlig blot lidt for sen Registrering af Flytningen. I Esbjerg, hvor der ikke findes faste Flyttedage, er Flytningerne ret jævnt fordelt over hele Aaret, dog med en mindre Ophobning i April—Maj og Oktober—November.

Ønsker angaaende Flyttedagen.
(Se herved Bilag 4).

Underudvalget har rettet Forespørgsel til Københavns Kommune, forskellige Byggeforeninger og private Bygherrer om, hvorledes de som Bygherre saa paa Spørgsmaalet om Afskaffelse af Flyttedagene eller Forhøjelse af Antallet af Flyttedage, og Underudvalget har fra Akademisk Arkitektforening modtaget de af denne Forening fra Mester- og Svendeorganisationer inden for Byggefagene indhentede Udtalelser.

Københavns Magistrat udtaler, at det ud fra et specielt Bygherresynspunkt ikke synes at betyde synderligt, om man bevarer de nuværende Flyttedage eller eventuelt helt afskaffer de lovfæstede Flyttedage. Som Husejer ønsker Kommunen kun to Flyttedage for de større Lejligheder, medens den for de mindre Lejligheder har sine Kontrakter løbende med Opsigelsesret til den 15. i en hvilken som helst Maaned, — Opsigelsesvarslet er fra 1 til 3 Maaneder. Der er i de gældende Kontrakter ikke fastsat særlige Regler for det Tilfælde, hvor den 15. er en Helligdag, — dette har ikke hidtil voldt praktiske Vanskeligheder.

Arbejdernes Andels-Boligforening ønsker baade som Bygherre og Udlejer 12 Flyttedage, da dette giver Mulighed for bedre Tilrettelæggelse af Nybyggeri og for bedre Istandsættelse af gamle Lejligheder.

Arbejdernes kooperative Byggeforening A/S synes snarest at ønske 12 Flyttedage for de mindre Lejligheder, men foretrækker kun at have 2 Flyttedage for de større Lejligheder.

Socialt Boligbyggeri ønsker 4 Flyttedage.

Københavns almindelige Boligselskab konkluderer i at ønske een yderligere Flyttedag i Februar, idet en Sommerflyttedag ikke kan anses for ønskelig for hverken Ejere eller Lejere.

De private Bygherrer, der har udtalt sig, ønsker kun 2 Flyttedage.

Grundejerforeningerne ønsker kun 2 Flyttedage.

Københavns Huslejerforening ønsker ikke for Tiden at udtale sig, men *Lejerforeningerne i Provinsen* foretrækker overvejende 4 Flyttedage.

Samtlige Besvarelser fra *Mester- og Svendeorganisationer samt fra Flytteforretningernes Organisationer* udtaler Ønsker enten om 4 Flyttedage eller om flere Flyttedage eller fuldstændig Afskaffelse af Flyttedagene.

Oversigt over de for Tiden almindeligt anvendte Flyttedage.

	3. Tirsdag i April og Oktober	1. Maj 1. Novbr.	Den første i hver Maaned	Hele Aaret rundt	1. April 1. Oktober	Første- dagen i Kvartalet
1. København	X					
2. Frederiksberg . .	X					
3. Gentofte	X					
4. Aarhus	X					
5. Odense	X					
6. Aalborg	X					
7. Horsens	X					
8. Randers	X ¹⁾					
9. Esbjerg				X		
10. Vejle	X					
11. Kolding	X					
12. Fredericia	X					
13. Viborg	X ²⁾					
14. Helsingør	X					
15. Nakskov	X			X ³⁾		
16. Haderslev					X	
17. Slagelse	X					
18. Svendborg	X			X ³⁾		
19. Roskilde	X					
20. Nykøbing F. . . .	X					
21. Holbæk	X					
22. Silkeborg	X					
23. Næstved	X ⁴⁾					
24. Hjørring	X	X ⁵⁾		X ³⁾		
25. Herning		X		X ³⁾		
26. Sønderborg				X ³⁾	X	
27. Rønne			X			
28. Holstebro		X				
29. Frederikshavn . .		X				
30. Nyborg	X					

	3. Tirsdag i April og Oktober	1. Maj 1. Novbr.	Den første i hver Maaned	Hele Aaret rundt	1. April 1. Oktober	Første- dagen i Kvartalet
31. Korsør	X					
32. Skive		X				
33. Aabenraa						X
34. Thisted		X				
35. Nykøbing M.		X				
36. Middelfart	X					
37. Kalundborg	X					
38. Nr. Sundby	X					
39. Hillerød	X ⁶⁾					
40. Varde	X					
41. Hobro	X					
42. Ringsted	X					
43. Køge	X					
44. Ribe	X					
45. Tønder					X ⁷⁾	X ³⁾
46. Brønderslev		X				
47. Vordingborg	X					
48. Struer		X				
49. Assens	X					
50. Grenaa	X					
51. Maribo		X				
52. Lemvig		X				
53. Faaborg	X					
54. Rudkøbing		X				
55. Skanderborg	X					
56. Nykøbing S.		X				
57. Skagen		X			X	
58. Ringkøbing		X ⁸⁾			X	
59. Frederikssund	X					
60. Kerteminde	X					
61. Rødby		X				
62. Skælskør	X					
63. Sorø	X					
64. Neksø				X		
65. Løgstør		X				
66. Bogense	X					
67. Stege	X					
68. Sæby		X				
69. Store-Heddinge	X					
70. Allinge-Sandvig				X		
71. Marstal				X		
72. Stubbekøbing		X				

	3. Tirsdag i April og Oktober	1. Maj 1. Novbr.	Den første i hver Maaned	Hele Aaret rundt	1. April 1. Oktober	Første- dagen i Kvartalet
73. Sakskøbing		X				
74. Frederiksværk . .			X			
75. Nibe		X				
76. Æbeltoft		X				
77. Løgumkloster . .						X
78. Nysted	X					
79. Aakirkeby				X		
80. Præstø	X					
81. Hasle				X		
82. Ærøskøbing				X		
83. Svaneke				X		
84. Mariager		X				
85. Højer			X		X	
86. Nordborg				X		
87. Augustenborg . .					X	
88. Kristiansfeld . . .					X	

- 1) Kontrakterne i Kommunens Ejendomme lyder paa den 1. i en hvilken som helst Maaned.
- 2) For mindre Lejligheder dog ofte den 1. i en Maaned.
- 3) Forretningslokaler.
- 4) Byraadet ønsker 1. Maj og 1. November.
- 5) Et mindre Antal.
- 6) I hele April og Oktober Maaneder.
- 7) Enkelte dog 1. Januar og 1. Juli.
- 8) I enkelte Tilfælde.

Oversigt over Antallet af Familieflytninger paa de forskellige Tider af Aaret.

Antal indenbys Familie-Flytninger pr. Maaned, naar Antallet af Flytninger
for hele Perioden Oktober 1932—Oktober 1934 sættes = 2500.

	København	Odense	Randers	Vejle	Esbjerg
Oktober 1932.....	154	275	187	307	114
November --	106	61	94	53	101
December ---	54	23	78	23	84
Januar 1933.....	45	23	55	28	78
Februar ---	59	12	45	17	77
Marts ---	60	22	45	22	79
April ---	114	249	176	425	84
Maj ---	183	39	73	94	119
Juni ---	73	15	53	15	70
Juli ---	63	31	48	22	86
August ---	60	29	47	27	90
September ---	65	30	50	27	112
Oktober ---	187	455	314	314	143
November --	126	74	98	59	133
December ---	72	26	87	22	87
Januar 1934.....	64	24	65	15	82
Februar ---	42	20	45	26	82
Marts ---	74	37	64	24	84
April ---	160	394	277	412	110
Maj ---	198	56	73	27	111
Juni ---	78	30	60	20	104
Juli ---	67	30	63	23	115
August ---	70	30	46	20	117
September ---	68	36	60	33	109
Oktober	258	479	297	445	129
	2500	2500	2500	2500	2500

Oversigt over de for Udvalget fremsatte Ønsker om Antallet af Flyttedage.

	Følgende Antal Flyttedage ønskes					
	Flere end de nuv. 2	12	4	3	2	Uden særlige Ønsker
Københavns Magistrat som Bygherre						X
— — — Udlejer		X ¹⁾			X ²⁾	
Arbejdernes Andels-Boligforening		X				
— kooperative Byggeförening		X ¹⁾			X ²⁾	
Foreningen Socialt Boligbyggeri			X ³⁾			
Københavns almindelige Boligselskab				X ⁴⁾		
Bygmester Charles Hansen					X	
Direktør Harald Simonsen					X ⁵⁾	
Murermester N. M. Bak, Aarhus					X ⁶⁾	
Ingeniør V. Henckel					X	
Københavns Huslejerforening						
Grundejerforeningerne ¹¹⁾					X	
De samvirkende danske Lejerforeninger			X			
Centralorganisationen af Vognmænd i Køben- havn og Omegn	X ⁷⁾					
Murersvendenes Fagforening af 1919 for Kø- benhavn og Omegn	X					
Sammenslutningen af Centralvarmefirmaer ...	X					
Haandværkerforeninger i København			X ⁸⁾			
Hustømrerforeningens faglige Afdeling			X ³⁾			
Malernes Fagforening	X					
Sadelmagerernes og Tapetserernes Fagforening			X			
Bygningssnedkernes Fagforening			X ⁹⁾			
Elektrikernes Fagforening			X			
Rørlæggernes Fagforening			X			
Dansk Møbeltransport Forening			X ¹⁰⁾			

¹⁾ saaledes faktisk allerede nu for de mindre Lejligheder.

²⁾ for de større Lejligheder.

³⁾ 1. Marts, Juni, September og December.

⁴⁾ først i Februar, Maj og November.

⁵⁾ som Udlejer af større Lejligheder.

⁶⁾ bedst for baade Ejer og Lejer.

⁷⁾ helst dog fuldstændig Afskaffelse af Flyttedage.

⁸⁾ paa 12 Organisationers Vegne.

⁹⁾ eller flere.

¹⁰⁾ eller fuldstændigt Bortfald af Flyttedagene.

¹¹⁾ Svar modtaget fra: De danske Grundejerforeningers Landsorganisation, Fællesforeningen af Grundejerforeninger paa Sjælland og Lolland-Falster, Fællesforeningen af fynske Grundejerforeninger og Fællesforeningen af jyske Grundejerforeninger.

Beretning fra Udvalgets Formand om Udvalgets Forhandlinger angaaende Tilvejebringelse af en Standard-Lejekontrakt.

Som Grundlag for Forhandlingerne har foreligget en Række Blanketter til Lejekontrakter, der benyttes i Hovedstaden og forskellige Provinsbyer. For Hovedstadens Vedkommende kan nævnes Blanketter, der anvendes af Københavns Kommune, Københavns Grundejerforening, Frederiksberg Grundejerforening, Københavns almindelige Boligselskab, Arbejdernes Andels-Boligforening, A/S Arbejdernes kooperative Byggeförening samt tre private Administratorer af Udlejnings-Ejendomme. For Provinsbyerne: Blanketter, der benyttes i Aalborg, Aarhus, Horsens, Odense, Ringsted, Roskilde, Slagelse og Vejle. Endelig har Udvalget fra Højesteretssagfører N. H. Bache modtaget to Forslag til Blanketter til Normal-Lejekontrakter henholdsvis for Beboelser og for Forretningslokaler, hvilke Forslag blev udarbejdet i 1915 af et Sagførerudvalg i Samarbejde med Sagførertraadet for 1. Sagførerkræds og ved Skrivelse af 17. Juni 1915 indsendt af Højesteretssagfører Bache til Justitsministeriet, men ikke ses at have ført til noget Resultat.

Efter at Materialet var blevet bearbejdet af Udvalgets Sekretær (se den medfølgende Oversigt), blev det i Enkeltheder gennemgaaet af Udvalget i Møder den 29. og 30. Oktober 1934. Den videre Behandling henvistes til et Underudvalg (*Bærentsen, Snog Christensen og Vald. Sørensen* samt — for Forretningslokalers Vedkommende — *Søren Wiene*), som i Løbet af 10 Møder i November—Januar søgte at udarbejde et Forslag til Normalkontrakt med særligt Hensyn til Forholdene i Hovedstaden. Det lykkedes ikke at tilvejebringe fuldstændig Enighed mellem Ejernes og Lejernes Synspunkter. Underudvalget forelagde den 22. Januar Udvalget to Forslag, nemlig et Forslag fra Lejernes Repræsentanter og et fra Ejernes, udformet som Forslag til ny Kontraktsblanket for Københavns Grundejerforening. Forslagene blev nærmere drøftet i Udvalgets Møder den 28. og 30. Januar, uden at der dog opnaaedes Enighed.

Forslagene i den Skikkelse, hvori de forelaa efter Behandlingen i det samlede Udvalg, tillige med en Oversigt over Indholdet af Forslagene, medfølger som Bilag 7, 8 og 9. En Sammenligning mellem dem vil vise, at de paa mange Punkter er overensstemmende, omend ikke i Formen, saa dog i Indholdet, et Resultat, der blev naaet ved en, efter min personlige Mening, paaskønnelsesværdig Imødekommenhed fra begge Sider.

Yderligere Arbejde paa at søge Overensstemmelse tilvejebragt maatte opgives paa Grund af en principiel Meningsforskel mellem de to inden for Udvalget repræsenterede Interesser. Medens Flertallet nemlig holdt paa, at der burde udarbejdes almindelige Lovbestemmelser om Lejeforholdet, tog Mindretallet (Grundejerrepræsentanterne) Afstand herfra, — i Overensstemmelse med, hvad Mindretallet allerede paa et tidligt Tidspunkt under Udvalsforhandlingerne havde tilkendegivet.

Mange af Bestemmelserne i de foreliggende Forslag er i øvrigt blevet optaget i Udkast til Lov om Leje, se Henvisningerne Side 54—55.

September 1935.

C. Bærentsen.

Oversigt over Indholdet af en Række almindeligt anvendte Lejekontraktblanketter.

K.M.	betyder	Københavns Magistrats Kontrakt.
S.K.	---	den saakaldte »Standard Kontrakt«.
A.A.B.O.	---	Arbejdernes Andels-Boligforenings Boligoverenskomst.
A.A.B.B.		Arbejdernes Andels-Boligforenings Butikslejekontrakt.
A.k.B.u.C.	---	Arbejdernes kooperative Byggeforenings Lejekontrakt for Lejligheder uden Centralvarme.
A.k.B.m.C.		Arbejdernes kooperative Byggeforenings Lejekontrakt for Lejligheder med Centralvarme.
K.a.B.Bo.	---	Kontrakt, der anvendes ved de under Københavns almindelige Boligselskab sorterende Beboelseslejligheder, der ikke er Andelslejligheder.
H.u.C.		Sagfører Herforths Kontrakt for Lejligheder uden Centralvarme.
H.m.C.		Sagfører Herforths Kontrakt for Lejligheder med Centralvarme.
I.H.		Ingeniør Henckels Kontrakt.
H.S.		Direktør Harald Simonsens Kontrakt.
K.G.	---	Københavns Grundejerforenings Kontrakt.
F.G.		Frederiksberg Grundejerforenings Kontrakt.
R.G.		Roskilde Grundejerforenings Kontrakt.
Ri.	---	Kontrakt, der anvendes i Ringsted.
S.G.		Slagelse Grundejerforenings Kontrakt.
Od.	---	Kontrakt, der anvendes i Odense.
Vej.	---	Kontrakt, der anvendes i Vejle.
Ho.	---	Kontrakt, der anvendes i Horsens.
Aa.G.	---	Aarhus Grundejerforenings Kontrakt.
Aalb.G.		Aalborg Grundejerforenings Kontrakt.
Aalb.	--	Kontrakt, der anvendes i Aalborg.
B.Bo.	---	Højesteretssagfører Baches Kontrakt for Beboelseslejligheder.
B.For.		Højesteretssagfører Baches Kontrakt for Forretningslokaler.
Ty.	-	Tysk Normalkontrakt.
Zü.		Normalkontrakt for Zürich.

	K. M.	S. K.	A. A. B. O.	A. A. B. B.	A. k. B. u. C.	A. k. B. m. C.	K. a. B. Bo.	H. u. C.
1a. Udlejers Navn.....	X	X	X	X	X	X	(X)	X
1b. Lejers Navn.....	X	X	X	X	X	X	X	X
1c. Lejers Ægtefælles Navn								
2. Specifikation af det lejede	X	X	X	X	X	X	X	X
3. Adgang til Vaske-, Tørre-, Cyclerum og evt. fælles Badeværelse	X	X	X		X	X	X	
4. Bestemmelse om, til hvilket Brug det lejede agtes benyttet								
5. Lejemaalets Begyndelse	X	X	X	X	X	X	X	X
6. Lejens Størrelse	X	X	X	X	X	X	X	X
7. Tid (og Sted) for Lejens Erlæggelse	X	X	X	X	X	X	X	X
8. Regler for Ægtefælles Hæftelse for Lejen							X	
9. Lejeforhøjelse ved Skattepaalæg		X						X
10. Lejedepot				X				
11. Panteret for Ejer i Lejers Løsøre. (Haves ikke efter dansk Ret)								
12. Lejers Betaling for Trappebelysning		X						
13. Lejers Betaling af Glasforsikring		X		X				X
14. Lejers Betaling af W.C.Afgift		X						
15. Lejers Betaling for ekstra Taphaner, Leje af Vandmaaler, evt. Vand til Næringsbrug eller Vandskat				X	Taphane			X
16. Lejers Betaling for Centralvarme o. varmt Vand	X	X		X		X	X	
17. Regler for Temperaturen ved Centralvarme								
18. Lejers Betaling af Ejendommens Udgift til Indkvartering								
19. Bestemmelse om, hvem der betaler Stempel.	L.	L.	Andels- haver	L.			L.	
20. Vejledning i Stempelberegning								
21. Lejlighedens Tilstand ved Lejemaalets Be- gyndelse	X	X		X			X	X
22. Følgen af, at Lejligheden ikke er klar til Ind- flytning								
23. Afskæring af Lejers Indsigelser mod Mangler					X	X		
24. Ejers Ret til Dokumentation for tidligere Lejes Betaling								
25. Ejers Ret til Syning af Lejers Møbler for Væggetøj								

¹⁾ Bestemmelsen anvendes kun ved Nybygninger.

(L. = Lejer,

²⁾ Stempel beregnes af Lejen + ydeligere Præstationer.

³⁾ Lejer betaler Skorstensfejerpenge.

⁴⁾ kun for Vand til Butik og Industri.

⁵⁾ udgaaet efter Forslag fra „Hovedbestyrelsen for Sagførerforeningen“.

⁶⁾ efter nærmere Aftale.

H. m. C.	I. H.	H. S.	K. G.	F. G.	R. G.	Ri.	S. G.	Od.	Vej.	Ho.	Aa. G.	Aa- lb. G.	Aa- lb.	B. Bo.	B. For.	Ty.	Zü.
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
.....	.....	X	X	X	.....	X	X	X	X	.....	.....	X	.....	X	.....	X	X
.....	.....	.....	X	(X)	.....	X	.....	X	.....	.....	X	.....	.....	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	.....	.....	.....	.....	.....	X	.....	X	X	.....	.....	X	.....
.....	.....	.....	X	.....	.....	X	X	.....	.....	X	X	X	X	X	.....	X	X
X	X	X	X	X	.....	X	X	.....	X	.....	X	X	X	X	X	X	X
.....	.....	.....	X	.....	.....	.....	X	X	.....	X	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
X	.....	.....	.....	X ⁴⁾			Taphane	X ²⁾	X ³⁾	X	.....	X ⁴⁾	X ⁴⁾		X ⁶⁾		
X	X	X	X	X	.....	X	.....	.....	.....	.....	X	.....	.....	.....	.....	X	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	X	.....	.....	X ⁵⁾	X	X	.....
.....	.....	L.	L. ²⁾	L.	L.	L.	1/2	L.	1/2	X	1/2	1/2	1/2	L.	L.	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	X	.....	X	X	.....	X	X	.....	.....	.....	.....
X	X	X	X	X	.....	X	X	X	X	X	.....	X	X	X	X	X	X
X	X ¹⁾		X	.....	.....	.....	.....	.....	.....	X	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	X	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	X	X	.....	X
.....	.....	.....	.....	.....	X	.....	.....	X	.....	X	X	X	X	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	X	.....	.....	.....	.....	X	X	X	X	.....	.....	.....	.....

1/2 = Stempeludgift deles).

	K. M.	S. K.	A. B. O.	A. B. B.	A. k. B. u. C.	A. k. B. m. C.	K. a. B. Bo.	H. u. C.
26. Regler om Lejeforholdet ved Ildsvaade								
27. Lejlighedens Tilstand ved Lejemaalets Ophør	X	X			X	X	X	X
28. Lejers Pligt til Vedligeholdelse, Reparation og Erstatning	X	X	X	X	X	X	X ¹⁾	X
29. Almindelige Ordensforskrifter	X	X	X ²⁾	X	X	X	X	X
30. Lejers Pligt til at betale Istandsættelse, naar Lejemaalet bliver kortvarigt								
31. Lejers Borttagelsesret og -pligt	X	X		X			X	X
32. Lejers Ansvar for Tjenestefolk (Husstand)							X	
33. Lejers Pligt til Renholdelse af Trappe og Re- tirader							X	Som Re- gel ikke
34. Pligt for Butikslejer til Renholdelse af Fortov	X	X						X
35. Pligt for almindelige Lejere til Renholdelse af Fortov								
36. Pligt for Lejer til at overholde Sundhedsved- tægt og efterkomme Fabriks- og Polititilsyn					X	X		
37. Pligt for Lejer af Stueetage til at laase Port								
38. Pligt for Lejer til at anmelde Skader for Værten	X				X	X	X	
39. Ejers Ret til Reparation og Vedligeholdelse	X	X		X	X	X	X	X
40. Ejers Pligt til Vedligeholdelse, Istandsættelse og Rengøring							X	
41. Ejers Ret til at foretage Forbedring, In- stallation etc.	X	X ³⁾		X	X	X	X	X
42. Lejers Pligt til at bære Lejeforhøjelse efter foretagen Forbedring eller Installation		X						
43. Butikslejers Overtagelse af Inventar				X				
44. Branchebegrænsning ved Butiksleje				X	X ⁴⁾	X ⁵⁾		
45. Udlejers Pligt til ikke at udleje til forulem- pende Virksomheder								
46. Retten til Fremleje	X	X		X	X	X	X	X
47. Ejers Adgang til Lejligheden	X	X		X			X	
48. Ny Lejesøgendes Adgang til Lejligheden	X	X	X	X	X	X	X	X

¹⁾ indeholder en særlig Regel angaaende Væggetøj etc.

²⁾ alle Ordensregler samlet i et Reglement, der anvendes ogsaa ved normale Beboelseslejemaal; ved saadanne Lejemaal anvendes den saakaldte »Standard Kontrakt«.

³⁾ dog ikke udover, hvad Ejeren skønner nødvendigt.

⁴⁾ særlig Regel af Hensyn til den af Direktør Harald Simonsen benyttede lange Lejeperiode (3 Aar).

⁵⁾ Lejeren betaler, Ejeren renholder.

⁶⁾ særligt Ordensreglement indføjet i Blanketten.

⁷⁾ kun naar Arbejdet ikke er til væsentlig Ulempe for Lejeren.

⁸⁾ Bestemmelsen findes ikke i Kontraktsblanketten, men bliver ifølge Meddelelse fra Foreningen indføjet.

⁹⁾ Retten til Installation angaar kun W. C., elektriske Ledninger, indvendige Faldrør eller lignende.

	K. M.	S. K.	A. A. B. O.	A. A. B. B.	A. k. B. u. C.	A. k. B. m. C.	K. a. B. Bo.	H. u. C.
49. Viceværtens Kompetence								
50. Følgen af Lejens Ikke-Erlæggelse, Konkurs, anden Misligholdelse, eventuelt Fraflytning ..	X ¹⁾	X ¹⁾	X ¹⁾	X ²⁾	X ³⁾	X ⁴⁾	X	X ¹⁾
51. Følgen af Ophør af Formuefællesskab mellem Ægtefæller								
52. Pligt for Butikslejer til at holde Forretning i Gang	X	X		X				X
53. Lejemaalets Vedvaren og Opsigelsesvarsel ..	X	X	X	X	X	X	X	X
54. Særligt Opsigelsesvarsel for Enke eller Bo ..				X				
55. Uopsigeligheds Bortfald ved Ekspropriation ..								X
56. Regler for Fraflytningens Tilendebringelse ..								
57. Anvendelse af Retsplejelovens Kap. 41 ...	X	X		X			X	X
58. Afskæring af Modkrav								X
59. Underretsbehandling i Søgsmaalstilfælde ..								
60. Tinglysning eventuelt Reservation om Ejendommens Behæftelse	X	X		X	X	X	X	X
61. Ny Ejers Ret til Indtræden i Lejeaftalen ..					X	X		X
62. Opbevaring af Lejekontrakt og Genpart ..		X	X	X	X	X	X	X
63. Bestemmelser om Kautions for Lejen		X		X				X ⁵⁾
64. Datering, Underskrift af Ejer, Lejer og Kautionsist	X	X	X	X	X	X	X	X
65. Blanket til Huslejekvittering								

¹⁾ fuld Lejebetaling ved Fraflytning i Utide.

²⁾ Leje betales til Flyttedag, men hvad senere faktisk oppebæres af Udlejer, tilbagebetales.

³⁾ Bestemmelse som under 1), men den benyttes faktisk aldrig.

⁴⁾ Ingen Regel om Lejebetaling ved Misligholdelse.

⁵⁾ Opsigelsen for Kautionen er 1 Maaned længere end i Lejeforholdet.

⁶⁾ Pligten til at betale fuld Leje kan ikke strække sig over et Aar og bortfalder, hvis Ejeren ikke anstrenger sig for at faa en ny Lejer.

[illegible]

Udkast til Standard-Lejekontrakt
baseret paa den nugældende Retstilstand, udarbejdet af de i Udvalget
siddende Repræsentanter for Lejerinteresser.

Lejemaalets Indgaaelse.

**Det lejedes Belliggenhed
og Omfang.**

1. Stk. 1. Undertegnede Ejers af.....
bortlejer herved de i EjendommensEtage beliggende Bolig-
rum, Forretningsrum. StørrelseKvadratmeter (udvendigt
Maal) og bestaaende af.....
Under Lejemaalet hører ogsaaBrændelskælderPulter-
kammer samt
Vaske- og Tørrerum og øvrige til fælles Anvendelse bestemte Rum
i Ejendommen, til hvilke Lejeren har Brugsret paa Omgang med
de andre Beboere.

Det lejedes Brug.

Stk. 2. Det udlejede skal anvendes til Bolig for Lejeren
..... og hans Husstand.

Det udlejede skal anvendes som
.....af Lejeren
..... i dennes Erhvervsvirksomhed,
og Ejeren erklærer, at den paatænkte Brug af det udlejede ikke
hindres eller indskrænkes af gældende Love og Vedtægter eller af
servitutmæssige Bestemmelser hvilende paa Ejendommen.

**Huslejen og andre
Ydelser.**

2. Stk. 1. For Raadigheden over det lejede udreder Lejeren
i aarlig Husleje Kr....., der sammen med nedennævnte Til-
lægsafgifter betales paa følgende Maade:

Betalingstid.

Stk. 2. Ved Lejemaalets IndgaaelseKr. og hver efter-
følgende

Husleje.....	Kr.....
Centralvarme og varmt Vand...	Kr.....
Glasforsikring.....	Kr.....
.....	Kr.....

Betalingssted.

3. Stk. 1. Huslejen og de samtidig forfaldne Tillægsafgifter
betales Forfaldsdagen paa Ejers Bopæl eller paa et andet af
Ejeren anvist Sted i Kommunen. Er Betalingsstedet uden for
Kommunen (i hvilken Henseende København og Frederiksberg
anses som een Kommune), skal det skyldige Beløb afsendes paa

Forfaldsdagen ved Postanvisning eller Postgiro. Indtræffer Forfaldsdagen paa en Helligdag, finder Betalingen Sted den første efterfølgende Søgnedag.

Stk. 2. Har Lejeren ikke betalt Huslejen eller andre Ydelser i Lejemaalet til den i Kontrakten aftalte Tid, skal det dog anses som rettidig Betaling, naar Beløbet udredes senest den tredie Søg-
nedag efter Forfaldsdagen.

Betalingsfrist.

4. Kontraktens Stempling ved Lejemaalets Indgaaelse be-
tales af Lejeren. Af Hensyn til Stemplingen ansættes de Ydelser,
Lejeren skal udrede foruden Huslejen, til Kr..... Stempel,
omkostninger ved Huslejeforhøjelse eller Forhøjelse af andre
Ydelser under Lejemaalet paahviler Ejeren, saafremt de paagæl-
dende Forhøjelser ikke skyldes Lejerens Ønske om Forbedringer
af det lejede.

**Lejekontraktens
Stempling.**

5. Stk. 1. Lejemaalet træder i Kraft.....
paa hvilket Tidspunkt Ejeren stiller det udlejede til Lejerens Raa-
dighed i god og forsvarlig Stand samt rengjort og frit for Utøj,
med hele Ruder, Nøgler til alle udvendige Døre og alle Indretnin-
ger til Afløb og til Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme i god
og brugbar Stand.

**Lejemaalets
Ikrafttræden og
Lejerens Overtagelse
af det lejede.**

Stk. 2. En Ejeren utilregnelig uvæsentlig Forsinkelse af det
udlejedes Aflevering til Lejeren skal dog ikke berettige Lejeren til
at hæve Kontrakten eller nægte at tiltræde Lejemaalet.

Stk. 3. Mindre væsentlige Mangler ved det lejede maa paa-
tales fra Lejerens Side senest 8 Dage efter Indflytningen, og saa-
fremt Ejeren straks træffer Foranstaltninger til at afhjælpe dem,
skal saadanne Mangler ikke heller berettige Lejeren til at fragaa
sine Pligter efter Kontrakten.

Andre Bestemmelser i Lejemaalet.

6. Stk. 1. Under Lejemaalet paahviler det Ejeren at holde det
udlejede og Ejendommen forsvarligt vedlige og alle Indretninger
til Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme i god og brugbar Stand.
Dog skal Lejeren paa egen Bekostning sørge for Istandsæt-
telse og Vedligeholdelse af *Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gas-
haner, W. C.-Skaale, Badeovne og Kontakter.*

**Ejers og Lejers
Vedligeholdelsespligt.**

Stk. 2. Lejeren skal endvidere sørge for Renholdelse af
.....
.....

Renholdelse.

Al anden Renholdelse og Belysning af Gade, Gaard, Trapper,
Gange og Port i Ejendommen paahviler Ejeren.

Lejerens Forandring af det lejede.

7. Uden Ejerens skriftlige Tilladelse maa Lejeren ikke foretage nogen Forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast Gulvbelægning, fjerne eller flytte Kakkellovne, Komfurer, Døre, Forsatsvinduer og lignende, og bortset fra Forringelser ved almindeligt Slid og Ælde er han pligtig at udbedre eller erstatte al saadan Skade paa det lejede og Ejendommen, for hvilken han selv, hans Husstand eller Personale med Føje kan gøres ansvarlig.

Lejerens Erstatningspligt.**Ejerens Adgang til det udlejede.**

8. Naar Omstændighederne kræver det, skal Ejeren eller hans Stedfortræder have Adgang til at forvisse sig om det udlejedes forsvarlige Tilstand og Benyttelse. Ogsaa naar Lejeren er midlertidig bortrejst, er Ejeren, saafremt paaatrængende Hensyn til Ejendommen eller dens Beboere kræver det, berettiget til at skaffe sig Adgang til det udlejede.

Ejerens Adgang til Reparationer og Installationer i det udlejede.

9. *Stk. 1.* Endvidere har Ejeren paa ethvert Tidspunkt Ret til at udføre paakrævede Reparationer i det udlejede og Ejendommen. Med 1 Uges Varsel skal han ligeledes kunne føre Ledninger for Afløb, Lys, Gas, Vand og Varme igennem det udlejede, naar saadanne Foranstaltninger er nødvendige af Hensyn til andre Beboere i Ejendommen og foretages med den mindst mulige Ulempe for Lejeren, samt naar fornødne Efterreparationer straks udføres.

Stk. 2. Ved Installation af Varmeanlæg i Ejendommen er Ejeren endvidere berettiget til at raade over de til Arbejdets Udførelse nødvendige Kælderrum og Loftsrums, naar der anvises Lejeren andre til den fastsatte Brug anvendelige Rum.

Stk. 3. Andre Forandringer og Nyindretninger i Ejendommen eller det lejede, som under deres Udførelse eller i Tiden herefter enten volder Lejeren væsentlig Ulempe, forringer Brugsværdien af det lejede eller vil medføre Lejeforhøjelse, kan derimod ikke foretages, før der er givet Lejeren rettidig Meddelelse herom, saaledes at han har Frist til at opsiges Lejemaalet med kontraktmæssigt Varsel og fraflytte det lejede, inden Arbejderne paabegyndes.

Fremleje og anden Forandring af det lejedes Brug.

10. Fremleje eller Fremlaan med Fremleje-Karakter af det lejede eller nogen Del deraf kan kun finde Sted med Ejerens skriftlige Tilladelse, der ogsaa skal indhentes, saafremt Lejeren i øvrigt ønsker helt eller delvis at bruge det lejede paa anden Vis end angivet ved Lejemaalets Indgaaelse eller ved senere skriftlig Aftale med Ejeren.

Opvarmningstid og Temperatur.

11. *Stk. 1.* Ejendommens Varmeanlæg holdes i Drift hvert Aar fra den.....til den....., hvilke Tidspunkter dog kan ændres med Tilslutning eller paa Begæring af et Flertal af Lejerne. I Opvarmningstiden skal der i Beboelsesrummene kunne holdes en Temperatur paa 20° Celsius. Varmt Vand skal leveres fra.....til.....

Stk. 2. Alle Omkostninger ved Anlæggets Drift fordeles paa Grundlag af Rummaal eller efter Varmemaalere forholdsvis paa samtlige Lejligheder og Lokaler, der er forsynet med Installationer til de paagældende Leveringer. Under Fordelingen indgaar ogsaa Bekostningen ved Forsyningen til de Fællesrum i Ejendommen, Lejeren har Brugsret til.

Omkostningernes
Fordeling.

Stk. 3. Opgørelse foretages hvert Aar umiddelbart efter Varmetidens Ophør. Paa Lejerens Ønske er Ejeren pligtig at bevisliggøre sine Udlæg og deres rigtige Fordeling paa Lejligheder og Lokaler. Erklæring fra en sagkyndig Revisor skal i saa Henseende være fyldestgørende, og Ejeren's Krav betragtes som anerkendt, saafremt Indsigelse fra Lejerens Side ikke fremkommer senest 8 Dage efter, at Opgørelsens Resultat er meddelt ham.

Omkostningernes
aarlige Opgørelse og
Afregning.

Stk. 4. Afregning af det skyldige Varmebidrag eller af for meget eller for lidt erlagte Beløb, opkrævet i den paagældende Varmesæson som fast Tillægsafgift til Huslejen, finder Sted ved den første Huslejebetaling efter Opgørelsens Afslutning og Anerkendelse.

12. Stk. 1. Med Raadigheden over de under Lejemaalet hørende Forretningsrum faar Lejeren ogsaa Brugsret til følgende Inventar:

Bestemmelser
vedrørende
Forretningslokaler.

.....

Stk. 2. Lejeren har Ret til den efter Forretningens og Ejendommens Art sædvanlige Skiltning paa de til det lejede hørende Mure, Døre og Vinduer saavel som til Anbringelse af Markiser. Til al anden Skiltning og til Anbringelse af Udstillingsskabe, Automater, Maskiner og lignende skal Ejeren's skriftlige Tilladelse først indhentes.

Skiltning m. m.

Stk. 3. Hvidtning af Lokaler og lignende Foranstaltninger, der paabydes af Fabrikstilsynet eller andet offentligt Tilsyn med Lejerens Virksomhed, skal finde Sted paa Lejerens Bekostning.

Fabrikstilsynets Paabud.

Stk. 4. Driver Lejeren Butikshandel eller Restauration i det lejede, er han, fra regnet midlertidige Lukninger paa Grund af Opgørelse, retslige Registreringer og lignende, forpligtet til at holde Forretningen i forsvarlig daglig Drift, og Ejeren er paa sin Side uberettiget til uden Aftale med Lejeren at udleje eller udlaane andre Butikker eller Lokaler i Ejendommen til konkurrerende Virksomheder i samme Branche som Lejerens.

Driften af Butikker.

Stk. 5. For det lejedes Anvendelse i Lejerens Virksomhed gælder i øvrigt følgende særlige Bestemmelser:

Særlige Bestemmelser
om det lejedes Brug i
Lejerens Virksomhed.

.....

.....

13. Det paahviler Ejeren at sørge for god Orden i Ejendommen. Ved Lejemaalets Indgaaelse modtager Lejeren en Genpart

Ordensregler.

af de for Ejendommen og Benyttelsen af det lejede gældende Ordensregler og er paa ethvert Tidspunkt i Lejemaalet forpligtet til at efterkomme dem og andre rimelige Paabud fra Ejeren Side til Sikring af Husordenen og det lejedes forsvarlige Brug.

Lejemaalets Ophævelse og Fraflytning.

**Ved Lejerens
Misligholdelse af
Betalingspligt.**

14. Stk. 1. Overholder Lejeren ikke Kontraktens Bestemmelser om Betaling af Huslejen og de til denne knyttede Tillægsafgifter, er han paa Ejeren Krav pligtig til uopholdelig at fraflytte det lejede og godtgøre Ejeren alle Tab ved Lejemaalets Ophævelse, herunder saavel Husleje og Tillægsafgifter til den første lovlige Flyttedag efter Kontrakten som Omkostninger ved retslige Skridt til Lejerens Udsættelse af det lejede.

Ved Flytning i Utide.

Stk. 2. Ophører Lejemaalet paa anden Vis i Utide ved, at Lejeren flytter, uden at kontraktsmæssig Opsigelse finder Sted, eller som Følge af, at han i øvrigt misligholder Kontrakten eller Ejendommens Ordensregler paa en saadan Maade, at hans øjeblikkelige Fjernelse fra Ejendommen er paakrævet, gælder de samme Regler om Lejerens Erstatningspligt overfor Ejeren.

**Ejeren Pligt til
Tilbagebetaling.**

Stk. 3. For saa vidt Ejeren foretager Genudlejning inden for det Tidsrum, for hvilket der er ydet ham Erstatning, skal de af den fraflyttede Lejer betalte Beløb godtgøres denne i den Udstrækning, Ejeren opnaar tilsvarende Indtægt i det nye Lejemaal.

**Paa Grund af
forringet Brugsværdi.**

Stk. 4. Viser der sig Mangler ved det lejede, som ikke kunde konstateres ved Indflytningen, men som forringer dets Brugsværdi i væsentlig Grad, eller opstaar der senere, uden at Lejeren er ansvarlig derfor, Mangler af samme forringende Art, skal det, saafremt Ejeren ikke afhjælper dem inden for rimelig Tid efter Lejerens Paatale, betragtes som en saadan Misligholdelse af Kontrakten, at Lejeren har Ret til øjeblikkelig Ophævelse af Lejemaalet og Krav paa Godtgørelse af forudbetalt Husleje og Tillægsafgifter fra det Tidspunkt, hvor Fraflytning finder Sted, samt paa Erstatning for det Tab, Misligholdelsen har paaført ham.

**Efter Opsigelse med
kontraktmæssigt Varsel.**

Stk. 5. I øvrigt vedvarer Lejemaalet, indtil en af Parterne senest den.....opsiger det til Fraflytning, dog at det inden for den i Lov vedrørende Lejemaal om Boliger og Forretningslokaler af.....fastsatte Lejeperiode for det paagældende Lejemaal fra Ejeren Side kun kan bringes til Ophør paa de i Loven fastsatte Betingelser.

**Lejesøgendes Adgang
til Besigtigelse.**

Stk. 6. Naar Lejemaalet er opsagt eller ophævet paa anden Maade, er Lejeren forpligtet til at give lejesøgende Adgang til Besigtigelse af det lejede hver Søgnedag i Tiden fra Kl..... til Kl.....

**Fraflytning og
Aflævering af det lejede.**

Stk. 7. Flyttedagen Kl. 12 Middag skal det fraflyttede aflæveres til Ejeren eller hans Repræsentant i samme Stand som ved

Indflytningen med Undtagelse af Forringelser ved Ælde og almindeligt Slid. Al anden Forringelse, som er forvoldt af Lejeren, erstattes af denne, saafremt Ejeren senest 8 Dage efter Afleveringen fremsætter Krav herom.

Stk. 8. Fast Inventar, hvormed Lejeren har forsynet det lejede, maa kun fjernes, naar han paa egen Bekostning bringer det lejede i samme Stand som, da han overtog det.

Forskellige Bestemmelser.

15. Er der stillet Kautio for Opfyldelse af Lejekontraktens Bestemmelser, bortfalder den ikke, selv om der indrømmes Hensand med Lejebetaling eller andre Ydelser i Lejemaalet, og Kautio kan kun opsiges med mindst 1 Maanedes længere Varsel end den Lejeren tilkommende Opsigelsesfrist og mindst med det Ejeren i Kontrakten tilkommende Opsigelsesvarsel.

Kautio.

16. *Stk. 1.* Skal Kontrakten tinglyses til Beskyttelse af særlige Bestemmelser i Lejemaalet, er Ejeren pligtig at give Tilladelse hertil.

**Tinglysning og
Kontraktændringer.**

Stk. 2. Ændringer i denne Kontrakt har kun Gyldighed, naar de er affattet skriftligt og underskrevet af Parterne. Ved Salg af Ejendommen overtager Køberen Ejeren's Rettigheder og Pligter efter Kontrakten.

17. *Stk. 1.* Tvistigheder vedrørende denne Kontrakt og Lejemaalet i det hele skal bringes for Domstolen i den Retskreds, i hvilken Ejendommen er beliggende.

**Retssager om
Lejemaalet.**

Stk. 2. Den stemplede Kontrakt forbliver i Ejeren's Besiddelse, medens Lejeren ved Underskriften har modtaget en ligelydende Genpart.

Den.....

Ejer:

Lejer:

Udkast til Standard-Lejekontrakt
baseret paa den nugældende Retstilstand, udarbejdet af de i Udvalget
siddende Repræsentanter for Grundejerinteresser.

Ejendommen
 Lejer
 No.

Stempel.

L E J E K O N T R A K T

Københavns Grundejerforening

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Parterne. | 1. Underskrevne
udlejer herved til |
| Det Lejede. | følgende $\frac{\text{Lejlighed}}{\text{Lokale}}$ i Ejendommen.....
nemlig |
| Beskrivelse. | 2. Det Lejede bestaar af |
| Benyttelse. | og udlejes for at benyttes til |
| Lejen og dens
 Betaling. | 3. Stk. 1. Lejen udgør aarlig Kr.skriver.....
Lejen erlægges paa følgende Maade.....
Uden for Lejen betales Vederlag for Centralvarme og varmt Vand.
Stk. 2. Lejen erlægges paa Forfaldsdagen uden Paakrav paa Ejeren
Bopæl eller det Sted, Ejeren anviser.
Stk. 3. Saafremt Betalingsstedet efter Lejemaalets Paabegyndelse for-
lægges udenfor Kommunen, — i hvilken Henseende Storkøbenhavn med
Frederiksberg behandles som en Kommune, — er det tilstrækkeligt, at Leje-
beløbet paa Forfaldsdagen er anvist ved Postanvisning eller Postgiro.
Stk. 4. Lejeren er ikke berettiget til at undlade at betale Lejebeløbet
paa Forfaldsdagen eller gøre Fradrag i dette, fordi han maatte have Mod-
krav paa Ejeren, eller under Henvisning til, at Mangler el. lign. ikke er af-
hjulpne.
Stk. 5. Paalignes der efter Lejemaalets Indgaaelse Ejendommen for-
øgede Skatter og Afgifter til det Offentlige, kan disse paalignes Lejeren
pro rata, uanset om denne har Uopsigeligheid i en vis Aarrække. |
| Lejemaalets
 Varighed. | 4. Stk. 1. Lejemaalet begynder den.....
og vedvarer, indtil det skriftligt opsiges fra en af Parterne inden 1. December
eller 1. Juni til Ophør den efterfølgende April eller Oktober Flyttedag.
Stk. 2. Fraflytning skal ske Ophørsdagen inden Kl. 12 Middag. |

5. Stk. 1. Ejeren overleverer det Lejede i god, forsvarlig og rengjort **Overtagelse.** Stand med hele Ruder og Nøgler til alle udvendige Døre.

Stk. 2. Anker over Mangler vedrørende Overlevering skal være fremsat skriftligt af Lejeren inden 8 Dage efter Indflytningen.

Stk. 3. Saafremt det Lejede ikke er ryddeliggjort ved Lejemaalets Begyndelse, fordi en tidligere Lejer ikke er fraflyttet, kan Lejeren ikke derfor fragaa Lejemaalet eller fordrø Erstatning hos Ejeren; dog skal Ejeren paa Lejerens Forlangende straks indgive Begæring om Udsættelse af den tidligere Lejer og fremme Udsættelsesforretningen uden uforløst Ophold.

6. Stk. 1. Ejeren er pligtig at istandsætte Skader, der indtræffer i **Reparationer,** Løbet af Lejetiden, og for hvilke Lejeren ikke er ansvarlig. Lejeren er an- **Vedligeholdelse.** svarlig for Beskadigelse, som tilføjes det Lejede eller Ejendommen ved Forsømmelse eller Vanrøgt fra Lejerens eller hans Husstands Side, og han er pligtig at betale Udgifterne ved den derved foranledigede Istandsættelse.

Stk. 2. Lejeren er ikke berettiget til at foretage Istandsættelser for Ejeren Regning, og Lejeren er pligtig til straks skriftligt at anmelde skete Skader for Ejeren og er ansvarlig for Følgerne af Forsømmelse heraf.

Stk. 3. Det paahviler Lejeren at afholde Udgifter til Vedligeholdelse og Reparation af Vandhaner, Laase, Nøgler, Fornyelser af Ruder (ogsaa i Kælder og Loftsrum), elektriske Kontakter, Gashaner og W.C.-Skaale samt Reparation og Vedligeholdelse af Badeovn.

Stk. 4. Fornyelse af Tapet, Maling eller anden Istandsættelse som Følge af almindelig Forringelse ved Slid og Ælde foretages af Ejeren, naar saadant under Hensyn til Ejendommens og det Lejedes Karakter sædvane-mæssigt skal ske.

Stk. 5. Ved Fraflytningen skal Lejligheden afleveres af Lejeren i samme Stand som ved Modtagelsen med Undtagelse af den Forringelse, som Ælde og almindeligt Slid maatte have foraarsaget, samt med hele Ruder og samtlige Nøgler til de udvendige Døre, selv om de er anskaffet af Lejeren. Anden Forringelse erstattes af Lejeren, dog skal Ejeren i saa Tilfælde fremsætte sine Krav senest 8 Dage efter Afleveringen. Har Lejeren opsat Smæklaase, Knager el. lign., maa disse ved Fraflytningen ikke borttages.

Stk. 6. Viser der sig i Lejetiden i det Lejede Angreb af Væggetøj, har Ejeren Ret til for Lejerens Regning at lade foretage Udryddelse, og Lejeren maa erstatte mulig Skade paa Ejendommen. Dette gælder dog ikke, hvis det maa antages, at Angrebet hidrører fra en tidligere Lejer eller fra andre Dele af Ejendommen, i hvilke Tilfælde det paahviler Ejeren at lade foretage Udryddelse paa forsvarlig Maade.

7. Stk. 1. Uden Ejeren skriftlige Tilladelse maa Lejeren ikke fore- **Forandringer.** tage nogen Forandring af det Lejede, herunder forsyne det med fast Gulvbelægning, fjerne eller flytte Kakkellovne, Komfurer, Døre, Forsatsvinduer o. lign. Er saadant foretaget eller opsat af Lejeren, maa dette ikke ved Fraflytning fjernes, men skal efterlades som tilhørende Ejendommen.

Stk. 2. Ejeren har Ret til efter forudgaaende Meddelelse at installere W. C., elektrisk Lys og indvendige Faldør i det Lejede samt til at føre Ledninger for Afløb, Gas, Vand, Elektricitet m. v. gennem det Lejede og

udføre de dermed forbundne Bygningsarbejder og alle Arter af Reparationer i saavel Ejendommen som Lejligheden. De Lejere, som faar Del i Installationerne, er pligtige til at deltage i den heraf flydende Lejeforhøjelse, uanset om der findes Uopsigeligheid i en vis Aarrække.

Stk. 3. Hvis Ejeren ønsker at installere Centralvarme og Bad i Ejendommen, har han Ret til med en Uges Varsel at føre alle nødvendige Ledninger og Afløb gennem det Lejede og foretage alle dertil paakrævede Bygningsforandringer, saaledes at Installationerne kan blive fuldstændig færdige til Brug for de Lejere, der ikke modsætter sig disse. For de Lejere, som ikke ønsker Installationerne, kan de resterende Arbejder først paabegyndes, efter at vedkommende Lejer ifølge kontraktmæssig Opsigelse er fraflyttet Lejligheden. Ejeren er pligtig at udføre nødvendige Efterreparationer for ovennævnte Arbejder, hvor Ledningerne føres igennem.

Stk. 4. Lejerne er pligtige til straks at afgive deres Kældere og Loftsrum, mod at Ejeren anviser de Lejere, som ikke ønsker Installationerne, andre tilsvarende Rum.

Stk. 5. Endvidere er Ejeren berettiget til ved Ombygning i Ejendommen at lade udføre nødvendigt Arbejde, oplægge Dragere eller foretage anden Ændring i det Lejede, naar dette ikke forringer det Lejede og kun medfører kortvarige Ulemper for Lejeren. Ejeren er pligtig at foretage samtlige heraf foraarsagede Istandsættelser og Efterreparationer. Alle Arbejder skal udføres med tilbørlig Hurtighed og uden unødvendig Gene for Lejeren.

Stk. 6. Ejeren har Ret til at lade anbringe Lysreklamer paa Ejendommen.

Centralvarme.

8. Stk. 1. Samtlige Udgifter, der medgaar til Driften af Anlæg for Centralvarme, varmt Vand m. m. herunder Opvarmning af alle fælles Rum, paalignes forholdsmæssig samtlige Lejere. Fordelingen sker paa Grundlag af Rumindholdet efter Varmeingeniørens Beregning. Opsættes Varmemaalere, sker Fordelingen efter disses Angivelse, og denne er bindende for Ejer og Lejer. Protest mod Ejeren's Opgørelse kan ikke anerkendes, naar Ejeren med Regninger kan bevisliggøre de udlagte Beløb, og enhver Protest er frafaldet af Lejeren, naar han ikke skriftligt er fremkommet hermed inden 8 Dage efter, at han er gjort bekendt med, hvilke Beløb der skal erlægges.

Stk. 2. Endelig Opgørelse og Fordeling af Udgifterne foretages efter Varmesæsonens Slutning. Ejeren er berettiget til i Varmesæsonens Løb at opkræve à conto Betalinger. Vederlaget for Centralvarme m. v. betragtes som et Tillæg til Lejen og er underkastet samme Regler som denne.

Stk. 3. Ejeren paatager sig intet Ansvar for forbigaaende Forstyrrelser i Varmeforsyningen, men har Pligt til snarest at afhjælpe Forstyrrelserne.

Fællesindretninger m. v.

9. Stk. 1. Lejeren har Adgang til i Fællesskab med de øvrige Lejere efter Tur at benytte de for Ejendommens Lejere fælles Indretninger, saasom Vaskerum, Tørreloft, Strygestue eller fælles Baderum, alt efter et af Ejeren udarbejdet Reglement.

Stk. 2. Lejeren besørger de til Etagen hørende Trapper og disses Vin-
duer samt Gaardklosetter ugentlig rengjort efter Tur med de øvrige Lejere.

Stk. 3. Lejerne af nederste Etage (Kælder eller Stue) er pligtige at besørge og bekoste Renholdelse af Fortov, Gade eller Vej i det Omfang, hvori dette Arbejde paahviler Ejeren eller af Politiet forlanges udført, og er ansvarlig for Følgerne af Forsømmelse i saa Henseende. I glat Føre skal der strøs Aske, Sand el. lign.

Stk. 4. Udgifterne til Glasforsikring refunderes af Lejeren.

10. Stk. 1. Lejeren er pligtig at iagttage de Regler for god Husorden, som til enhver Tid fastsættes for Ejendommen, og efterkomme, hvad der i saa Henseende af Ejeren eller hans Befuldmægtigede paabydes. Et Eksempel af den for Ejendommen for Tiden gældende Husorden udleveres Lejeren.

**Brugen,
Husorden.**

Stk. 2. Radioantenne maa ikke anbringes paa Ejendommen uden Ejeren skriftlige Tilladelse, ligesom Lejeren overhovedet ikke maa anbringe noget paa Ejendommen uden for det Lejede.

Stk. 3. I alle Tilfælde af Sundhedsvedtægters og Politiforordningers Overtrædelse maa Lejeren selv staa til Ansvar for sin Benyttelse og friholde Ejeren overfor det Offentlige.

Stk. 4. Lejeren indestaar for sin Husstands Handlinger med Hensyn til Benyttelsen af det Lejede.

Stk. 5. Ejeren har Ret til selv eller ved Stedfortræder at erholde Adgang til det Lejede.

Stk. 6. Tager Lejeren Ophold uden for det Lejede uden at aflevere Nøglerne til Ejeren eller en Repræsentant i Ejendommen, har Ejeren, naar Forholdene kræver det, Ret til selv at skaffe sig Adgang til det Lejede.

Stk. 7. Husdyr maa ikke holdes uden Ejeren skriftlige Tilladelse.

11. Stk. 1. Fremleje (herunder Fremlaan med Fremlejekarakter) af det Lejede eller Dele deraf maa ikke finde Sted uden Ejeren skriftlige Tilladelse. Personer, der herefter uberettiget har taget Ophold i Lejligheden, kan Ejeren lade udsætte paa Lejerens Bekostning.

Fremleje.

Stk. 2. Naar Fremleje finder Sted, paahviler de Ejeren ellers paahvilende Vedligeholdelsespligter Fremlejeren for de fremlejede Lokalers Vedkommende.

12. For Butikker, Værksteder og andre Forretningslokaler gælder følgende særlige Bestemmelser:

**Butikker og
Forretnings-
lokaler.**

1. Lejere af Butikker og lignende Forretningslokaler er pligtige, saalænge Lejemaalet vedvarer, daglig i fuldt Omfang at holde Forretningen aaben og i forsvarlig Drift paa den for lignende Forretninger sædvanlige Maade.
2. Lejere af Butikker er berettigede til at anbringe Markise og sædvanlige Skilte paa de til Butikken hørende udvendige Murflader, dog saaledes, at rimelige Krav fra Ejeren vedrørende Skiltningen af façademæssige Hensyn skal efterkommes. I øvrigt maa ingen Skiltning paa Ejendommen eller Anbringelse af Udstillingsskabe, Automater, Markiser el. lign. finde Sted uden Ejeren skriftlige Samtykke.
3. Benyttes det Lejede til Virksomhed, der er underkastet Fabriks- eller Polititilsyn, er Lejeren pligtig at bekoste Udgifter hidrørende fra Paabud fra nævnte Myndigheder, herunder Hvidtning af Lokalerne.

4. Uden særlig Hjemmel i Lejekontrakten maa Fabrikation og Haandværk ikke udøves i det Lejede.
5. Hvis der til Virksomheden kræves særlig Vandmaaler, bliver Vandforbruget at betale af Lejeren.
6. Af Inventaret tilhører følgende Ting Ejeren:

Misligholdelse.
m. m.

13. Stk. 1. Saafremt Lejeren undlader til Forfaldstid at betale Lejen eller andre kontraktmæssige Ydelser, herunder Centralvarmebidrag, eller han paa noget andet væsentligt Punkt misligholder denne Kontrakt, f. Eks. ved Fremleje eller Fremlaan af det Lejede uden Ejers Tilladelse, Spild og Misbrug af det varme Vand, Lukning af Butiks- og Forretningslokale i Lejeperioden, er Ejeren berettiget til at forlange, at Lejeren straks og uden Opsigelse fraflytter det Lejede, og Ejeren kan da ved Byfogeden lade Lejeren paa dennes Bekostning udsætte af det Lejede.

Stk. 2. Samme Regel gælder, naar Lejeren kommer under Konkurs eller afaar ved Døden, eller naar Lejeren fraflytter det Lejede, forinden Lejemaalet er udløbet. I Tilfælde af Konkurs eller Død skal der dog gives Boet en passende Frist til at ryddeliggøre det Lejede. Ved Beboelseslejligheder er henholdsvis Fallenten og afdødes Ægtefælle eller andre Familienmedlemmer, som har tilhørt afdødes Husstand, berettiget til at fortsætte Benyttelsen indtil den nærmeste halvaarlige Flyttedag, som indtræffer mindst 3 Maaneder efter Konkursen eller Dødsfaldet, medmindre Lejemaalet af Ejeren kunde opsiges til et tidligere Tidspunkt, og mod at der paa Anfordring straks betales den resterende Leje indtil Fraflytningen.

Stk. 3. Ophører Lejemaalet i Utide, enten som Følge af Kontraktens Misligholdelse eller, fordi Lejeren af anden Grund flytter, er Lejeren pligtig straks at betale Lejeafgiften for den Tid, hvortil Lejemaalet kunde være blevet lovligt opsagt af ham.

Stk. 4. Det bliver uden Indflydelse herpaa, om Ejeren i det nævnte Tidsrum udlejer eller paa anden Maade disponerer over Lejligheden, dog at det derved indvundne kommer den forrige Lejer tilgode i Forhold til den af ham betalte Leje, efter at Ejeren har faaet fuld Dækning for ethvert saavel direkte som indirekte Tab, der er forvoldt ved Misligholdelsen eller Fraflytningen.

Stk. 5. Naar det Lejede er opsagt eller skal fraflyttes af anden Grund, er Lejeren pligtig uden Misrekommandation at lade Lejesøgende bese dette, saa ofte det fordres.

Kaution.

14. For saa vidt der er stillet Kaution for Lejekontrakten, kan Kautionen kun opsiges med mindst 1 Maanedes længere Varsel end den Lejeren tilkommende Opsigelsesfrist og mindst med det Ejeren i Kontrakten tilkommende Opsigelsesvarsel. Kautionen bortfalder ikke, selv om der indrømmes Henstand med forfalden Leje eller andre Ydelser. For saa vidt Lejeren er gift, hæfter Lejerens Ægtefælle som Selvskyldnerkautionist for Lejens Betaling.

Tinglysning,
Ændringer.

15. Stk. 1. Tinglysning af denne Kontrakt — i de Tilfælde, hvor saadan Tinglysning ifølge Tinglysningsloven kan ske af Hensyn til Beskyttelse overfor Trediemand — kan kun foretages med Ejers skriftlige Tilladelse, og Tinglysning skal være uden Præjudice for fremtidige Pantehæftelser i Ejens-

dommen. Ved Lejemaalets Ophør kan en tinglyst Kontrakt udslettes af Pantebogen efter Ejerens ensidige Begæring.

Stk. 2. Ved Salg af Ejendommen overgaar Ejerens Rettigheder og Forpligtelser efter nærværende Kontrakt til den nye Ejer. Ændringer i Kontrakten har kun Gyldighed, naar de er affattet skriftligt og underskrevet af Parterne.

16. Stk. 1. I alle Sager vedrørende denne Lejekontrakt og Lejemaalet i det hele vedtager alle Parter Ejendommens Retskreds som Værneting. **Søgsmaal, Stempling.**

Stk. 2. Kontraktens Stempling betales af Lejeren.

Stk. 3. For Udfærdigelse af Kontrakten betales

Af Hensyn til Stemplingen ansættes de Ydelser, som Lejeren skal udrede uden for Lejen, til Kr.....

Originalen af nærværende Kontrakt beholder Ejeren, medens der leveres Lejeren en dermed ligelydende Genpart.

....., den.....193 .

Som Ejer:

Som Lejer:

Som Selvskyldnerkautionist for Lejen:

**Oversigt over Indholdet af de i Udvalget den 28. og 30. Januar 1935
behandlede Udkast til Standard-Lejekontrakter (Bilag 7 og 8).**

L. betyder Forslag fra Lejerrepræsentanter (Bilag 7).

U. — — — - Grundejerrepræsentanter (Bilag 8).

<i>Det lejedes Beliggenhed og Omfang.</i>	L. Post 1, Stk. 1. U. Post 1, Stk. 2. — 2, — 1. — 9, — 1.
<i>Det lejedes Brug.</i>	L. Post 1, Stk. 2. U. Post 2, Stk. 2. — 10, — 7. — 12, Nr. 4.
<i>Husleje og andre Ydelser.</i>	L. Post 2, Stk. 1. U. Post 3, Stk. 1.
<i>Udgift til Glasforsikring.</i>	U. Post 9, Stk. 4.
<i>Betaling for Kontraktens Udfærdigelse.</i>	U. Post 16, Stk. 3.
<i>Betaling for Kontraktens Stempling.</i>	L. Post 4. U. — 16, Stk. 2.
<i>Betalingstid.</i>	L. Post 2, Stk. 2. — 3. U. Post 3, Stk. 2.
<i>Betalingssted.</i>	L. Post 3. U. Post 3, Stk. 3.
<i>Modkrav.</i>	U. Post 3, Stk. 4.
<i>Betalingsfrist.</i>	L. Post 3.
<i>Huslejens Forhøjelse ved Forhøjelse af Skatter og Afgifter.</i>	U. Post 3, Stk. 5.
<i>Lejemaalets Ikrafttræden.</i>	L. Post 5. U. Post 4, 1. Led.
<i>Overlevering af det lejede.</i>	L. Post 5, Stk. 1. U. Post 5, Stk. 1.

<i>Mangler ved det lejede.</i>	L. Post 5, Stk. 3. — 14, — 4. U. Post 5, Stk. 2.
<i>Forsinkelse paa Grund af forrige Lejers Undladelse af at rømme det lejede.</i>	L. Post 5, Stk. 2. U. Post 5, Stk. 3.
<i>Udlejers Vedligeholdelsespligt.</i>	L. Post 6, Stk. 1. U. Post 6, Stk. 1, 1. Punktum. — 6, — 4. — 11, — 2.
<i>Lejers Vedligeholdelsespligt.</i>	L. Post 6, Stk. 1. U. Post 6, Stk. 3.
<i>Lejers Pligt til at anmelde indtraadte Skader.</i>	U. Post 6, Stk. 2.
<i>Lejers Erstatningsansvar, derunder ogsaa for Husstand eller Personale.</i>	L. Post 7. U. Post 6, Stk. 1, 2. Punktum. — 10, — 4.
<i>Renholdelse.</i>	L. Post 6, Stk. 2. U. Post 9, Stk. 2—3.
<i>Udryddelse af Væggetøj.</i>	U. Post 6, Stk. 6.
<i>Lejers Forandring af det lejede.</i>	L. Post 7. U. Post 7, Stk. 1.
<i>Lejers Ansvar overfor Sundhedsvedtægter og Politiforskrifter.</i>	U. Post 10, Stk. 3.
<i>Udlejers Adgang til det lejede.</i>	L. Post 8. U. Post 10, Stk. 5—6.
<i>Udlejers Adgang til at foretage Reparationer.</i>	L. Post 9, Stk. 1.
<i>Udlejers Adgang til at installere:</i>	
1) <i>W. C.</i>	U. Post 7, Stk. 2, 1. Led.
2) <i>elektrisk Lys.</i>	U. Post 7, Stk. 2, 2. Led.
3) <i>Ledninger for Afløb, Lys, Gas, Vand og Varme gennem det lejede.</i>	L. Post 9. U. Post 7, Stk. 2, 3. Led.
4) <i>Centralvarme og Bad.</i>	L. Post 9, Stk. 2. U. Post 7, Stk. 3—4.
<i>Udlejers Adgang til Forandringer i det lejede i Tilfælde af Ombygning af Ejendommen.</i>	L. Post 9, Stk. 3. U. Post 7, Stk. 5.
<i>Udlejers Adgang til at anbringe Lysreklamer.</i>	U. Post 7, Stk. 6.
<i>Fremleje.</i>	L. Post 10. U. Post 11.
<i>Lejers Ændring af Brugen af det lejede.</i>	L. Post 10. U. Post 12, Stk. 4.

Levering af Centralvarme:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1) Opvarmningstid og Temperatur. | L. Post 11, Stk. 1. |
| | U. Post 8, Stk. 3. |
| 2) Omkostningernes Fordeling og Opkrævning. | L. Post 11, Stk. 2—4. |
| | U. Post 8, Stk. 1—2. |

Forretningslokaler:

- | | |
|--|---------------------|
| 1) Inventar. | L. Post 12, Stk. 1. |
| | U. Post 12, Nr. 6. |
| 2) Skiltning, Markiser m. m. | L. Post 12, Stk. 2. |
| | U. Post 12, Nr. 2. |
| 3) Paabud fra Fabrikstilsyn eller andet offentligt Tilsyn. | L. Post 12, Stk. 3. |
| | U. Post 12, Nr. 3. |
| 4) Lejers Pligt til at holde Butik i Drift. | L. Post 12, Stk. 4. |
| | U. Post 12, Nr. 1. |
| 5) Vandforbrug. | U. Post 12, Nr. 5. |
| 6) Særlige Bestemmelser. | L. Post 12, Stk. 5. |
| | U. Post 12, Nr. 4. |

Ordensregler.

- | |
|---------------------|
| L. Post 13. |
| U. Post 10, Stk. 1. |

Husdyr.

- | |
|---------------------|
| U. Post 10, Stk. 7. |
|---------------------|

Radioantenne o. a.

- | |
|---------------------|
| U. Post 10, Stk. 2. |
|---------------------|

*Lejemaalets Ophævelse og Fraflytning.**Lejers Misligholdelse af Betalingspligt.*

- | |
|-----------------------------|
| L. Post 14, Stk. 1. |
| U. Post 13, Stk. 1, 1. Led. |
| — 13, — 3. |

Anden Misligholdelse fra Lejers Side.

- | |
|-----------------------------|
| L. Post 14, Stk. 2. |
| U. Post 13, Stk. 1, 2. Led. |
| — 13, — 3. |

Lejers Fraflytning i Utide.

- | |
|-----------------------------|
| L. Post 14, Stk. 2. |
| U. Post 13, Stk. 2, 2. Led. |

Lejers Konkurs eller Død.

- | |
|-----------------------------|
| U. Post 13, Stk. 2, 1. Led. |
|-----------------------------|

Udlejers Pligt til Tilbagebetaling af for meget indvunden Leje i Tilfælde af Genudlejning.

- | |
|---------------------|
| L. Post 14, Stk. 3. |
| U. Post 13, Stk. 4. |

Udlejers Misligholdelse (Mangler ved det lejede).

- | |
|--------------------|
| L. Post 5, Stk. 3. |
| — 14, — 4. |
| U. Post 5, Stk. 2. |

Opsigelse.

- | |
|----------------------------|
| L. Post 14, Stk. 5. |
| U. Post 4, Stk. 1, 2. Led. |

Lejers Pligt til at forevise det lejede for Lejesøgende.

- | |
|---------------------|
| L. Post 14, Stk. 6. |
| U. Post 13, Stk. 5. |

Fraflytning, Aflevering af det lejede.

- | |
|---------------------|
| L. Post 14, Stk. 7. |
| U. Post 6, Stk. 5. |

<i>Fjernelse af fast Inventar, anbragt af Lejer.</i>	L.	Post 14, Stk. 8.	
	U.	Post 6, Stk. 5 i Slutningen.	
		— 7, — 1 i —	
<i>Kaution.</i>	L.	Post 15.	
	U.	Post 14, 1. Led.	
<i>Lejers Ægtefælle solidarisk ansvarlig for Lejens Betaling.</i>	U.	Post 14, sidste Led.	
<i>Tinglysning; Kontraktændringer.</i>	L.	Post 16.	•
	U.	Post 15.	
<i>Retssager.</i>	L.	Post 17.	
	U.	Post 16, Stk. 1.	

Beretning fra Underudvalget angaaende Undersøgelse af Lejevilkkaar m. v. for Butikslokaler i Hovedstaden.

Gennem et nedsat Underudvalg (*Snog Christensen, Svend Nielsen og Vald. Sørensen*) er der indsamlet statistiske Oplysninger vedrørende Lejevilkkaar, Lejestigning m. v. for Butikslokaler i Hovedstaden.

Oplysningerne omfatter visse af Underudvalget udvalgte Gadestrækninger, nemlig:

- en Del af Amagerbrogade,
- — - Blaagaardsgade,
- — - Falkoneralle,
- — - Gl. Kongevej,
- — - Godthaabsvej,
- — - Ndr. Frihavnsgade,
- — - Nørrebrogade,
- — - St. Kongensgade,
- — - Vesterbrogade.

Materialet er fremskaffet ved personlig Henvendelse til Butiksejere i de nævnte Gader. De paagældende Butiksejere har enten selv udfyldt et Spørgeskema, eller Spørgeskemaet er under en Samtale med Butiksejerne udfyldt af de Personer, der paa Udvalgets Vegne har henvendt sig til Butiksejerne.

Spørgeskemaet havde følgende Affattelse:

INDENRIGSMINISTERIETS
HUSLEJEUDVALG AF 1934.

SPØRGESKEMA FOR BUTIKER

Butikens Beliggenhed gade, Nr. tv.
th.
Lejerens Navn.....
Handelsbranche
Hvad er den pr. November 1934 gældende aarlige Leje? Kr.
Hvornaar er Lejemaalet traadt i Kraft?
Til hvilket Beløb blev den aarlige Leje da fastsat? Kr.
I hvor lang Tid var Lejemaalet uopsigeligt fra Ejerens Side? Aar.
Lejen er fra forhøjet til Kr. uopsigeligt fra
Ejerens Side i Aar.
Lejen er fra forhøjet til Kr. uopsigeligt fra
Ejerens Side i Aar.

Lejen er fra forhøjet til Kr. uopsigeligt fra
 Ejerens Side i Aar.
 Med hvor mange Maaneders Varsel skal der siges op? Maaneder.
 Hvem har anskaffet og hvem ejer det faste Inventar?

København, den 193

Der skete Henvendelse til i alt ca. 1 500 Butikslejere, men en Del af disse udgik af Undersøgelsen, da de selv ejede den Ejendom, i hvilken Butikslokalet var beliggende; kun ganske enkelte Lejere nægtede at besvare de stillede Spørgsmaal.

Det indsamlede Materiale, der omfattede i alt 1 283 Butikslejemaal, er bearbejdet af Københavns Kommunes statistiske Kontor. Bearbejdelsen er foretaget for hver Gadestrækning for sig; det samlede Resultat er meddelt i hosstaaende Tabel.

Idet der angaaende Undersøgelsens Resultater i øvrigt henvises til Tabellen, skal man her kun henlede Opmærksomheden paa, at af de 1 143 Lejemaal, for hvilke der foreligger Oplysning om Uopsigelighed fra Ejerens Side, havde 34 ingen Bestemmelse om Uopsigelighed, og for 290 var Uopsigelighedsperioden under 1 Aar, for 162 var der Uopsigelighed i 1—4 Aar; for 454 Lejemaal var den Periode, inden for hvilken Ejeren ikke kunde sige op, 5 Aar, for 63 var Perioden 6—9 Aar, og i 140 Tilfælde var der en Uopsigelighedsperiode paa 10 Aar eller derover.

Undersøgelser vedrørende Lejestigning, Opsigelsesvarsel

København og Frederiksberg	Ingen Lejeændring			Leje-
	Lejemaalet indgaaet			Leje-
	før 1925	1925—31	1931—34	før 1925
Antal Lejemaalet	241	227	394	255
Samlet Husleje i 1925 (1 000 Kr.)	643	»	»	570
Gennemsnitlig Husleje i 1925 (Kr.)	2 667	»	»	2 234
Samlet Husleje ved Lejem. Indg. (1 000 Kr.)	»	693	1 210	»
Gennemsnitlig Husleje ved Lejem. Indg. (Kr.)	»	3 054	3 071	»
Samlet Husleje i 1934 (1 000 Kr.)	643	693	1 210	741
Gennemsnitlig Husleje i 1934 (Kr.)	2 667	3 054	3 071	2 906
Procentvis Lejestigning (-nedsættelse)	»	»	»	30,1
Antal Lejemaalet, hvor Stigningen (Neds.) udgjorde:				
under 5 %	»	»	»	6
5—9 %	»	»	»	26
10—14 %	»	»	»	35
15—19 %	»	»	»	29
20—24 %	»	»	»	34
25—29 %	»	»	»	30
30—39 %	»	»	»	36
40—49 %	»	»	»	12
50—59 %	»	»	»	19
60—69 %	»	»	»	9
70 % og derover	»	»	»	19
Antal Lejemaalet, hvor Lejemaalet var uopsigeligt fra Ejerens Side:				
under 1 Aar	86	56	71	56
1 —	5	3	7	5
2 —	5	2	17	3
3 —	10	10	32	12
4 —	3	7	7	6
5 —	63	70	154	109
6 —	1	3	7	2
7—9 —	1	9	14	11
10 Aar og derover	18	37	44	17
Ingen Uopsigelighed	10	9	6	4
Uangivet	39	21	35	30
Antal Lejemaalet, hvor Opsigelsesvarslet var:				
3 Mdr.	30	28	48	34
4 og 5 —	6	4	14	7
6 —	188	175	315	200
9 —	»	1	»	»

m. v. i 1283 udvalgte Butikslokaler, November 1934.

[illegible]

København og Frederiksberg	Ingen Lejeændring			Leje-
	Lejemaal indgaaet			Leje-
	før 1925	1925—31	1931—34	før 1925
12 Mdr.....	8	5	5	6
over 12 —	»	»	2	»
uansvaret.....	9	14	10	8
<i>Inventariet.</i>				
Anskaffet af Ejeren og ejes af denne.....	96	89	135	118
— - Lejeren og ejes af Ejeren.....	3	3	6	6
— 1/2 af Lejeren, men ejes af Ejeren	2	»	4	3
— 1/2 - Ejeren, 1/2 af Lejeren, og ejes 1/2 af hver.....	38	36	37	36
Anskaffet af Lejeren og ejes af Lejeren.....	91	92	194	85
Uoplyst.....	11	7	18	7

forhøjelse		Lejenedsættelse			Tilsammen			I a l t
maal indgaaet		Lejemaal indgaaet			Lejemaal indgaaet			
1925—31	1931—34	før 1925	1925—31	1931—34	før 1925	1925—31	1931—34	
3	»	»	»	»	14	8	5	27
»	»	»	»	»	»	»	2	2
3	»	6	1	»	17	18	10	45
44	14	3	3	2	217	136	151	504
1	»	»	»	»	9	4	6	19
»	»	»	»	»	5	»	4	9
12	5	1	3	»	75	51	42	168
36	20	2	10	2	178	138	216	532
5	2	»	»	1	18	12	21	51

Udenlandske Lovbestemmelser om Leje af Ting.

Ann.: I de ved de enkelte Bestemmelser anførte Henvisninger betyder:

C. c.: fransk Code civil.

B. G. B.: tysk Bürgerliches Gesetzbuch.

S. O.: svejtsisk Bundesgesetz über das Obligationenrecht.

Oversigt over de i Frankrig gældende almindelige Lovbestemmelser om Leje.

Code civil af 1804, revideret 1807, Art. 1709, 1711, 1713—1742, 1752—1756, 1759—1762¹⁾).

Art. 1709.

Begreb.
B. G. B. 535.
S. O. 253.

Leje af Ting er en Kontrakt, hvorved den ene Part forpligter sig til at lade den anden nyde Brugen af en Ting i en bestemt Tid mod et bestemt Vederlag, som sidstnævnte forpligter sig til at betale ham.

Art. 1711.

..... „bail à loyer“ betyder Leje af Huse og rørlige Ting; „bail à ferme“ betyder Leje af Landejendomme;.....

Art. 1713.

Man kan leje alle Arter af rørlige og urørlige Ting.

1. AFDELING.

Regler fælles for Leje af Huse og af Landejendomme.

Art. 1714.

Lejekontraktens Form.
(skriftlig eller mundtlig).
B. G. B. 566.

Man kan leje enten skriftlig („par écrit“) eller mundtlig („verbalement“).

Art. 1715—1716.

(handler om Beviset for mundtligt Lejemaal og for Lejesummen i saadant Lejemaal).

Art. 1717.

Fremleje.
B. G. B. 549, 553, 556,
Stk. 3.
S. O. 264.

Lejeren har Ret til at fremleje, ja endog til at overdrage sit Lejemaal til en anden, saafremt denne Adgang ikke er blevet ham forbudt. Den kan forbydes for det hele eller delvis. Denne Bestemmelse skal altid fortolkes strengt.

Art. 1718.

(særlig Regel om mindreaariges Ejendomme).

Art. 1719.

Udlejerens Pligter.
B. G. B. 536.
S. O. 254.

Udlejeren er, selv om intet er aftalt derom, forpligtet til

- 1) at overlevere Lejeren det lejede;
- 2) at vedligeholde det lejede i saadan Stand, at det kan tjene til den aftalte Brug;
- 3) at lade Lejeren nyde det i Fred i Lejetiden.

¹⁾ Indholdsangivelserne i Marginen staar ikke i Loven, men er tilføjet her.

Art. 1720.

Udlejeren er pligtig at overlevere det lejede i god Vedligeholdsestilstand i enhver Henseende.

Han skal under Lejemaalet udføre alle nødvendige Reparationer undtagen „les réparations locatives“ (s: saadanne, som paa-hviler Lejeren, se Art. 1754—1755).

Det lejede skal være og vedligeholdes i kontraktmæssig Stand.
B. G. B. 536.
S. O. 254.

Art. 1721.

Udlejeren skal, selv om han er i god Tro ved Lejemaalets Indgaaelse, garantere Lejeren mod alle Mangler eller Fejl ved det lejede, som hindrer dets Brug, og erstatte Lejeren det Tab, han derved lider.

Garanti mod Mangler.
B. G. B. 537—540.
S. O. 254—255.

Art. 1722.

Saaframt det lejede i sin Helhed gaar til Grunde ved hændeligt Tilfælde under Lejemaalet, ophæves dette af sig selv; ødelægges det kun delvis, kan Lejeren efter Omstændighederne kræve enten Nedsættelse af Lejen eller Ophævelse af Lejemaalet. I intet af Tilfældene bliver der Spørgsmaal om Skadeserstatning.

Hændelig Undergang eller Forringelse.
S. O. 254—255.

Art. 1723.

Udlejeren kan ikke under Lejemaalet omdanne den lejede Ting.

Det lejedes Integritet.
S. O. 254—255.

Art. 1724.

Trænger det lejede under Lejemaalet til paaatrængende nødvendige Reparationer, som ikke kan opsættes til dets Udløb, maa Lejeren finde sig i dem, hvilken Ulempe de end volder ham, og selv om en Del af det lejede under Arbejdets Udførelse berøves ham.

Men saaframt Reparationerne varer mere end 40 Dage, nedsættes Lejen i Forhold til Varigheden og til den Del af det lejede, som berøves ham.

Medfører Reparationerne, at det, der er nødvendigt til Lejeren og hans Families Beboelse, bliver ubeboeligt, kan Lejeren hæve Lejemaalet.

Nødvendige Reparationer.
S. O. 256.

Art. 1725.

Udlejeren er ikke pligtig at garantere Lejeren mod Forstyrrelser i Brugen, som en Tredjemand volder uden at paastaa at have nogen Ret over det lejede; det er forbeholdt Lejeren at søge dem fjernet i eget Navn.

Faktiske Forstyrrelser fra Tredjemands Side.

Art. 1726.

Bliver Lejeren derimod forstyrret i Brugen ved Krav, der vedrører Ejendomsretten over det lejede, har han Ret til forholdsmæssig Nedsættelse af Lejen, hvis han har underrettet Ejeren om den skete Forstyrrelse.

Retlige Forstyrrelser. (Vanhjæmmel).
B. G. B. 541.
S. O. 258.

Art. 1727.

Hvis de, der har voldet Forstyrrelse af Brugen, paastaar at have en eller anden Ret over det lejede, eller hvis Lejeren selv bliver sagsøgt til at opgive det lejede, helt eller delvis, eller til at taale Udøvelsen af en eller anden Servitut, skal han paakalde Udlejeren

B. G. B. 541, 545.
S. O. 258.

Garanti, og hvis han forlanger det, kan han udtræde af Sagen ved at henvise til Udlejeren, for hvem han besidder.

Art. 1728.

Lejerens Pligter.
B. G. B. 545, 550,
551, 553.
S. O. 261, 262.

Lejeren har to Hovedforpligtelser:

- 1) at bruge det lejede som en samvittighedsfuld Mand („bon père de famille“) og overensstemmende med det Øjemed, til hvilket Tingen er givet ham til Leje, eller overensstemmende med det Øjemed, som efter samtlige Omstændigheder maa formodes, i Mangel af Aftale;
- 2) at betale Lejen paa de aftalte Tider.

Art. 1729.

Kontraktstridig eller skadelig Brug.
B. G. B. 550, 553.
S. O. 261.

Benytter Lejeren det lejede til anden Brug end den, hvortil det er bestemt, eller til en Brug, der kan medføre Tab for Udlejeren, kan denne efter Omstændighederne hæve Lejemaalet.

Art. 1730.

Tilbagelevering af det lejede.
B. G. B. 556 og 557.
S. O. 271.

Er der optaget Syn mellem Udlejer og Lejer, skal denne tilbagelevere det lejede i den Tilstand, i hvilken han ifølge Synet har modtaget det, bortset fra, hvad der er forgaaet eller forringet ved Ælde eller force majeure.

Art. 1731.

B. G. B. 556 og 557.
S. O. 271.

Er der ikke optaget Syn, formodes Lejeren, hvis ikke andet bevises, at have modtaget det lejede i god Stand, for saa vidt angaar „les réparations locatives“ (se herom Art. 1720, 1754—1755), og skal tilbagelevere det i samme Stand.

Art. 1732.

Ansvar for Forringelse.
B. G. B. 545, 550, 553.

Han svarer til Forringelse eller Skade, som indtræffer under Lejemaalet, medmindre han beviser, at den ikke skyldes hans Fejl.

Art. 1733.

Ansvar for Ildsvaade.

Han svarer til Ildsvaade, medmindre han beviser, at den er opstaaet ved Hændelse eller force majeure eller paa Grund af Konstruktionsfejl, eller at den stammer fra et Naboehus.

Art. 1734.

(handler om Ansaret for Ildsvaade, hvis der er flere Lejere).

Art. 1735.

Ansvar for Husstand og Underlejere.

Lejeren er ansvarlig for Forringelse og Skade, som foraarsages af hans Husstand eller hans Underlejere.

Art. 1736.

Lejeforholdets normale Ophør.
a) Opsigelse.
B. G. B. 564.
S. O. 267.

Er Lejemaalet indgaaet mundtligt („sans écrit“), kan den ene Part kun opsigte den anden med saadant Varsel, som bestemmes ved Stedets Sædvane.

Art. 1737.

Lejemaalet ophører af sig selv, naar den fastsatte Lejetid er udløbet, hvis det er indgaaet skriftligt („par écrit“), uden at det er nødvendigt at give Opsigelse.

b) **Lejetidens Ophør.**
B. G. B. 564.

Art. 1738.

Saafermt Lejeren fortsætter Brugen efter Udløbet af et skriftligt Lejemaal af det lejede uden Indsigelse fra Udlejeren, opstaar der et nyt Lejemaal, hvis Virkning bestemmes efter Reglen om mundtligt Lejemaal (c: Art. 1736).

Stilftende Fornyelse.
B. G. B. 568.
S. O. 268.

Art. 1739.

Er Opsigelse forkyndt for Lejeren, kan han, selv om han fortsætter Brugen, ikke paastaa, at der foreligger „stilftende Fornyelse af Lejemaalet“ (som omtalt i Art. 1738).

Art. 1740.

I de Tilfælde, som omhandles i Art. 1738—1739, gælder Kaution, der er stillet for Lejemaalet, ikke for de af Forlængelsen flydende Forpligtelser.

Art. 1741.

Lejekontrakten bortfalder ved Undergang af den lejede Ting og ved, at Udlejeren, henholdsvis Lejeren, misligholder sine Forpligtelser imod den anden Part.

Lejeforholdets unormale Ophør (Tingens Undergang; Misligholdelse).
B. G. B. 553—555.
S. O. 265 og 266.

Art. 1742.

Lejekontrakten bortfalder ikke ved Udlejeren eller Lejeren Død.

Død.
B. G. B. 569.
S. O. 270.

Art. 1743—1751

(handler om Retsforholdet i Tilfælde af, at Udlejeren afhænder den lejede Ting).

2. AFDELING.

Særlige Regler om „bail à loyer“
(om Betydningen heraf se Art. 1711).

Art. 1752.

Den Lejer, som ikke forsyner Huset med tilstrækkeligt Indbo, kan udsættes, medmindre han stiller Sikkerhed, tilstrækkelig til at svare til Lejen.

Forsyning med Indbo.
S. O. 272.

Art. 1753.

Underlejeren hæfter over for Ejeren kun med den Underleje, som han skylder i Eksekutionsøjeblikket. Udlejeren er ikke pligtig at respektere Beløb, som Underlejeren har betalt forud. Som forudbetalt anses ikke, hvad Underlejeren har betalt enten ifølge en Bestemmelse i hans Lejekontrakt eller i Overensstemmelse med Stedets Sædvane.

Underlejerens Hæftelse over for Udlejer.
B. G. B. 559.
S. O. 272.

Art. 1754.

Lejerens
Vedligeholdelsespligt.
S. O. 263.

„Les réparations locatives ou de menu entretien“, som paa-
hviler Lejeren, hvis ikke andet er aftalt, er de, som omfattes af
Stedets Sædvane, og bl. a. følgende:
paa Ildsteder, Bagvægge, Rammer og Plader i Kaminer;
paa Udspækning af Mure i Lejligheder og andre Boligrum, indtil
en Højde af 1 Meter;
paa Fliser og Gulvplader i Værelserne, naar der kun er enkelte, som
er gaaet i Stykker;
paa Ruder, medmindre de gaar i Stykker paa Grund af Haglvejr
eller andre usædvanlige Tilfælde eller Tilfælde af force majeure,
for hvilke Lejeren ikke kan gøres ansvarlig;
paa Døre, Vinduesrammer, Skillevægsbrædder eller Bræddeværk
i Butikker, Dørhængsler, Slaaer og Laase.

Art. 1735.

Ingen af „réparations locatives“ paahviler Lejeren, naar de
kun skyldes Ælde eller force majeure.

Art. 1756.

Renholdelse.

Rensning af Brønde og Latrinkuler paahviler Udlejeren, med-
mindre det modsatte er aftalt.

Art. 1757—1758

(indeholder særlige Regler om Varigheden af Lejemaal om Indbo,
bestemt til Møblering af et Hus eller en Del deraf, og om møblerede
Lejligheder).

Art. 1759.

Stiltfiende Fornylse.
B. G. B. 568.
S. O. 268.

Fortsætter Lejeren af et Hus eller en Lejlighed Brugen efter
Udløbet af et skriftligt Lejemaal, uden at Udlejeren modsætter
sig det, anses han at besidde det lejede paa samme Vilkaar i den
Tid, som Stedets Sædvane fastsætter, og kan ikke flytte eller ud-
sættes uden efter Opsigelse, givet med Varsel efter Stedets Sædvane.

Art. 1760.

Lejerens Betalingspligt
ved Misligholdelse.
B. G. B. 557.

Hæves Lejemaalet paa Grund af Lejerens Misligholdelse, er
han pligtig at betale Lejen for den Tid, der er nødvendig til at skaffe
en ny Lejer, og Udlejeren kan kræve Erstatning for det Tab, som
Misligholdelsen mulig forvolder.

Art. 1761.

Udlejers Adgang til
selv at overtage
det lejede.

Saafermt ikke andet er aftalt, kan Udlejeren ikke hæve Leje-
maalet, selv om han erklærer, at han selv vil flytte ind i det lejede
Hus.

Art. 1762.

Hvis det i Lejekontrakten er aftalt, at Udlejeren skal have Ret
til selv at flytte ind i Huset, skal han forud give Opsigelse til det
Tidspunkt, som Stedets Sædvane bestemmer.

Oversigt over de i Tyskland gældende almindelige Lovbestemmelser om Leje.

„Bürgerliches Gesetzbuch“ af 18. August 1896 §§ 535—580¹⁾.

§ 535.

Udlejeren bliver ved Lejeaftalen forpligtet til at sikre Lejeren Brugen af den udlejede Ting i Lejetiden. Lejeren er forpligtet til at betale Udlejeren den aftalte Leje.

Begreb.
C. c. 1709, 1711, 1713.
S. O. 253.

§ 536.

Udlejeren skal overlevere Lejeren Tingen i en til den aftalemæssige Brug svarende Stand og holde den i denne Stand i Lejetiden.

Udlejerens Pligter.
Det lejede skal være i kontraktmæssig Stand.
C. c. 1719—1720.
S. O. 254, 255.

§ 537.

Saaframt det lejede ved Lejemaalets Ikrafttræden er behæftet med en Fejl, som ophæver eller formindsker dets Egnethed til den aftalemæssige Brug, eller en saadan Fejl opstaar i Lejetiden, da er Lejeren, saa længe Egnetheden er ophævet, fritaget for at svare Leje, og saa længe Egnetheden er formindsket, kun pligtig at betale en nedsat Leje, beregnet efter §§ 472—473 (ang. Køb; ∴ forholds-mæssigt).

Mangler.
Fritagelse for at betale Leje; Nedsættelse af Lejen.
C. c. 1722.
S. O. 254—256.

Det samme gælder, hvis en tilsikret Egenskab mangler eller senere falder bort. Ved Leje af en fast Ejendom behandles Tilsikring af et bestemt Areal ligesom Tilsikring af en Egenskab.

§ 538.

Er en saadan Mangel, som omhandles i § 537, til Stede ved Lejemaalets Afslutning, eller opstaar den senere som Følge af en Omstændighed, som Udlejeren har at svare til, eller kommer Udlejeren i Forhaling med Afhjælpning af en Mangel, saa kan Lejeren, i Stedet for at gøre de i § 537 fastsatte Rettigheder gældende, kræve Erstatning paa Grund af Ikke-Opfyldelse.

Erstatning.
C. c. 1721.
S. O. 254, 256.

I Tilfælde af Udlejerens Forhaling kan Lejeren selv afhjælpe Mangelen og kræve de nødvendige Udgifter dertil erstattet.

Lejeren selv afhjælpe Mangelen.

§ 539.

Kender Lejeren Mangelen ved Kontraktens Afslutning, har han ikke de i §§ 537—538 nævnte Rettigheder. Er Lejeren paa Grund af grov Uagtsomhed forblevet ubekendt med en Mangel af den i § 537 Stk. 1 nævnte Art, eller antager han en mangelfuld Ting,

Mangler, som Lejeren kendte eller burde kende.

1) Indholdsangivelserne i Marginen staar ikke i Loven, men er tilføjet her.

skønt han kender Mangelen, saa kan han kun gøre disse Rettigheder gældende under samme Forudsætninger som en Køber ifølge § 460 eller § 464 (c: hvis Medkontrahenten har handlet svigagtigt, eller Lejeren har taget Forbehold med Hensyn til Mangelen).

§ 540.

Svig.

Hvis Udlejeren svigagtigt har fortiet en Mangel, er Lejeren ikke bundet ved en Aftale, hvorved Udlejers Ansvar for Mangler ophæves eller indskrænkes.

§ 541.

Vanhjæmmel.
C. c. 1726—1727.
S. O. 258.

Bestemmelserne i §§ 537, 538, 539, 1. Sætning, og § 540 finder tilsvarende Anvendelse, hvis den aftalemæssige Brug af det lejede helt eller delvis undrages Lejeren ved Tredjemands Ret.

§ 542.

Lejeren hæve Lejemaalet.
C. c. 1719, 1741.
S. O. 254.

Lejeren kan uden Varsel hæve Lejemaalet, hvis den aftalemæssige Brug af det lejede helt eller delvis ikke rettidigt skaffes ham eller senere undrages ham. Ophævelse kan dog først ske, naar Udlejeren ikke bringer Forholdet i Orden inden Udløbet af en af Lejeren fastsat passende Frist. Lejeren er imidlertid ikke pligtig at give Udlejeren en Frist, hvis den Omstændighed, som berettiger Ophævelsen, medfører, at Aftalens Opfyldelse er uden Interesse for Lejeren.

Er Hindringen uvæsentlig, kan Lejeren kun hæve Lejemaalet, hvis Ophævelsen retfærdiggøres ved en særlig Interesse for ham.

Udlejeren har Bevisbyrden for, at han rettidigt har skaffet Lejeren Brugen af det lejede eller før Fristens Udløb bragt Forholdet i Orden.

§ 543.

S. O. 254.

Paa Lejerens Ophævelsesret efter § 542 finder Bestemmelserne i §§ 539—541 tilsvarende Anvendelse. Forudbetalt Leje skal tilbagebetales Lejeren. (Paragraffen henviser endvidere til Regler, der er givet i §§ 469—471 om Mangler ved en *solgt* Ting, og gør disse anvendelige paa det her omtalte Tilfælde, hvor *Lejeren* hæver Lejemaalet).

§ 544.

Sundhedsfarligt Lokale.
S. O. 254.

Lejeren kan uden Varsel hæve Lejemaalet, hvis en Bolig eller andet til Ophold for Mennesker bestemt Rum er i saadan Stand, at Brugen er forbundet med væsentlig Fare for Sundheden. Dette gælder, selv om Lejeren har kendt Mangelen ved Lejemaalets Afslutning eller givet Afkald paa at gøre Mangelen gældende.

§ 545.

Lejeren pligtig at anmelde Mangel eller Vanhjæmmel.
S. O. 261.

Lejeren skal uden Ophold gøre Anmeldelse til Udlejeren, hvis der under Lejemaalet viser sig en Mangel ved det lejede, eller der udkræves Foranstaltning til Beskyttelse af Tingen imod en ikke forudset Fare, eller en Tredjemand paastaar at have en Ret over Tingen.

Undlader Lejeren Anmeldelse, skal han erstatte den deraf opstaaende Skade, og for saa vidt Udlejerens paa Grund af Undladelsen var ude af Stand til at skaffe Hjælp, kan Lejeren ikke gøre § 537 gældende eller hæve Lejemaalet uden Varsel, jfr. § 542, Stk. 1, 3. Sætning, eller kræve Erstatning for Misligholdelse.

§ 546.

Udlejeren bærer de paa det lejede hvilende Byrder.

Byrder paa det lejede.
S. O. 263.

§ 547.

Anvender Lejeren nødvendige Bekostninger paa Tingen, skal Udlejerens erstatte dem. Den, der har lejet et Dyr maa dog selv betale Fodringsomkostningerne.

Bekostninger.

Andre Bekostninger skal Udlejerens kun betale, hvis Reglerne om uanmodet Forretningsførelse medfører det. Lejeren er berettiget til at borttage en Indretning, med hvilken han har forsynet det lejede.

§ 548.

Forandringer eller Forringelser af det lejede, som den aftalemæssige Brug medfører, svarer Lejeren ikke til.

Forudseelig
Forringelse.
C. c. 1730.
S. O. 271.

§ 549.

Uden Udlejerens Samtykke maa Lejeren ikke overlade Brugen af det lejede til en Tredjemand, navnlig ikke fremleje det lejede. Nægter Udlejerens sit Samtykke, kan Lejeren opsiges Lejemaalet med lovligt Varsel, medmindre den paagældende Tredjemands personlige Forhold giver skellig Grund til Nægtelsen.

Lejerens Pligter.
Fremleje m. m.
C. c. 1717.
S. O. 264.

Overlader Lejeren Brugen til en Tredjemand, hæfter han for enhver Skade, som skyldes denne Tredjemand, selv om Udlejerens har givet Samtykke til Overladelsen.

§ 550.

Bruger Lejeren det lejede til kontraktstridig Brug, og fortsætter han denne trods Udlejerens Advarsel, kan Udlejerens drage ham til Ansvar derfor.

Kontraktstridig Brug.
C. c. 1729.
S. O. 261.

§ 551.

Lejen skal betales ved Lejetidens Udløb. Er Lejen fastsat for visse Tidsafsnit, skal den betales efter hvert enkelt Tidsafsnits Udløb.

Tid for Lejens Betaling.
C. c. 1728.
S. O. 262.

Lejen for en fast Ejendom skal, saafremt den ikke er fastsat for kortere Tidsafsnit, betales efter Udløbet af hvert Kalenderfjerdingaar paa den første Søndag i den følgende Maaned.

§ 552.

Lejeren bliver ikke fritaget for at betale Lejen ved, at han paa Grund af sine personlige Forhold bliver forhindret i at udøve sin Brugsret. Udlejerens skal dog godskrive Lejeren Værdien af sparede Omkostninger og af de Fordele, som han indvinder ved paa anden Maade at udnytte Brugen. Lejeren er ikke pligtig at betale

Personlige Hindringer
for Benyttelsen.
S. O. 257.

Lejen, saa længe Udlejeren er ude af Stand til at skaffe Lejeren Brugen af det lejede paa Grund af, at Udlejeren har overladt Brugen til en Tredjemand.

§ 553.

- Udlejeren hæve Lejemaalet.**
a) kontraktstridig Brug.
C. c. 1729.
S. O. 261, 264.

Udlejeren kan uden Varsel hæve Lejemaalet, saafremt Lejeren eller den, til hvem Lejeren har overladt Brugen af det lejede, trods Udlejerens Advarsel fortsætter en kontraktstridig Brug af det lejede, som i væsentlig Grad krænker Udlejerens Rettigheder, navnlig lader en Tredjemand beholde den ham uden Føje overladte Brug, eller væsentligt udsætter Tingen for Fare ved Forsømmelse af den Lejeren paahvilende Omsorg.

§ 554.

- b) for sildig Betaling af Leje.
C. c. 1741.
S. O. 265.

Udlejeren kan uden Varsel hæve Lejemaalet, hvis Lejeren skylder Lejen eller en Del deraf for to efter hinanden følgende Terminer. Dette gælder dog ikke, hvis Lejeren har betalt, førend Udlejeren hæver Lejemaalet.

Ophævelsen er uvirksom, saafremt Lejeren kunde afgøre sin Gæld ved Modregning og fremsætter sin Fordring til Modregning uopholdelig, efter at Udlejeren har hævet Lejemaalet.

§ 555.

- Tilbagebetaling af forudbetalt Leje.**

Gør Udlejeren Brug af sin Ophævelsesret efter §§ 553—554, skal han tilbagebetale Lejeren forudbetalt Leje i Overensstemmelse med § 347 (o: med Renter).

§ 556.

- Tilbagelevering af det lejede.**
C. c. 1730, 1731.
S. O. 264, 271.

Lejeren skal ved Lejemaalets Udløb tilbagelevere det lejede. Lejeren af en fast Ejendom har ikke Tilbageholdelsesret paa Grund af sine Fordringer mod Udlejeren.

Har Lejeren overladt Brugen af det lejede til en Tredjemand, kan Udlejeren ogsaa kræve Tingen tilbage fra Tredjemand ved Lejemaalets Udløb.

§ 557.

- Misligholdelse af Tilbageleveringspligten.**
C. c. 1760.

Tilbageleverer Lejeren ikke det lejede ved Lejemaalets Udløb, kan Udlejeren som Skadesløsholdelse forlange den aftalte Leje, saa længe det lejede forholdes ham. Udlejeren er ikke udelukket fra at kræve mulig videregaaende Skade erstattet.

§ 558.

- Forældelsesfrister.**

Udlejerens Krav paa Erstatning paa Grund af Forandringer eller Forringelser af det lejede, saavel som Lejerens Krav paa Erstatning for Bekostninger eller paa Tilladelse til at borttage en Indretning, forældes i Løbet af 6 Maaneder.

Forældelsesfristen løber for Udlejerens Vedkommende fra det Tidspunkt, da han faar Tingen tilbage, for Lejerens Vedkommende fra Lejetidens Udløb.

Samtidig med Udlejerens Krav paa Tingens Tilbagelevering forældes hans Erstatningskrav.

§ 559.

Udlejeren af en fast Ejendom har for sine Krav ifølge Lejemaalet en Panteret i Lejerens indbragte Ting.....
(De følgende Bestemmelser i § 559 og §§ 560—563 handler om denne Panterets nærmere Indhold og Gennemførelse).

**Udlejerens Panteret
i Lejerens Ejendele.**
C. c. 1753.
S. O. 272.

§ 564.

Lejeforholdet ender med Udløbet af den Tid, for hvilken det er indgaaet.

Er Lejetiden ikke bestemt, kan hver af Parterne opsige Lejemaalet efter Reglerne i § 565.

**Lejeforholdets
normale Ophør.**
a) Lejetidens Udløb.

b) Opsigelse.
C. c. 1736, 1737.
S. O. 267.

§ 565.

Ved faste Ejendomme kan Lejemaalet kun opsiges til Ophør ved Slutningen af et Kalender-Fjerdingsaar; Opsigelsen skal senest ske paa den 3. Søndag i Fjerdingsaaet. Beregnes Lejen maanedsviis, kan Lejemaalet kun opsiges til Ophør ved Slutningen af en Kalender-Maaned; Opsigelsen skal senest ske den 15. i Maaneden. Beregnes Lejen ugevis, kan Lejemaalet kun opsiges til Ophør ved Slutningen af en Kalender-Uge; Opsigelsen skal senest ske den første Søndag i Ugen.

Opsigelsesvarsel.
S. O. 267.

Ved rørlige Ting skal Opsigelse senest ske paa den tredje Dag før den Dag, paa hvilken Lejemaalet skal ophøre.

Er Lejen for en fast Ejendom eller en rørlig Ting beregnet dagevis, kan Lejemaalet opsiges hver Dag til Ophør den næste Dag.

Reglerne i Stk. 1, 1. Sætning, og Stk. 2 gælder ogsaa i Tilfælde, hvor Lejemaalet med lovligt Varsel kan opsiges før Tiden.

§ 566.

Lejeaftale om en fast Ejendom, der afsluttes for længere Tid end 1 Aar, skal afsluttes i skriftlig Form. Sker dette ikke, anses Aftalen som indgaaet for ubestemt Tid, dog at Lejemaalet ikke kan opsiges til Ophør før Slutningen af det første Aar.

Lejeaftalens Form
(skriftlig eller mundtlig).
C. c. 1714, 1736.

§ 567.

(Særlig Regel om Lejeaftale for mere end 30 Aar eller for Udlejers eller Lejers Livstid).

§ 568.

Fortsætter Lejeren Brugen af det lejede efter Udløbet af Lejetiden, anses Lejemaalet som forlænget paa ubestemt Tid, medmindre Udlejer eller Lejer inden 2 Uger meddeler den anden Part, at han ikke ønsker dette. De 2 Uger regnes: for Lejeren fra Brugens Fortsættelse; for Udlejeren fra det Tidspunkt, da han faar Kundskab om Fortsættelsen.

Stiltiende Fornylse.
C. c. 1738, 1739.
S. O. 268.

§ 569.

Dør Lejeren, har baade Arvingen og Udlejeren Ret til at opsige Lejemaalet med lovligt Varsel, dog kun til den første Termin, til hvilken det kan opsiges.

Lejerens Død.
C. c. 1742.
S. O. 270.

§ 570.

(bestemmer, at Militærpersoner, Embedsmænd m. fl. i Tilfælde af Forflyttelse har Ret til at opsigte deres Beboelseslejligheder).

§§ 571—579.

(handler om Retsforholdene i Tilfælde af, at Ejendommen overgaar til ny Ejer, eller, at der stiftes Rettigheder over Ejendommen, som hindrer eller indskrænker Lejerens Brugsret).

§ 580.

Reglerne om Leje af faste Ejendomme gælder ogsaa for Leje af Bolig- og andre Rum.

Oversigt over de i Schweiz gældende almindelige Lovbestemmelser om Leje.

Forbundslov om Fordringsrettighederne („Bundesgesetz über das Obligationenrecht“) af 14. Juni 1881, revideret ved Forbundslov af 30. Marts 1911, Art. 253—274¹⁾).

Art. 253.

Ved Lejeaftalen forpligter Udlejeren sig til at overlade Lejeren Brugen af en Ting, og Lejeren til herfor at yde Udlejeren Leje.

A. Begreb.
C. c. 1709, 1711, 1713.
B. G. B. 535.

Art. 254.

Udlejeren er pligtig at overlevere Tingen i en Tilstand, der er egnet til den aftalemæssige Brug, og i Lejetiden holde den i denne Tilstand.

Saaframt Tingen overleveres i en Tilstand, der udelukker eller væsentlig forringer den aftalemæssige Brug, er Lejeren berettiget til at hæve Lejemaalet (Art. 107—109²⁾) eller kræve forholdsmæssig Nedsættelse af Lejen.

Drejer det sig om Mangler, der medfører væsentlig Fare for Lejerens, hans Husstands eller Arbejderes Sundhed, kan han hæve Lejemaalet, selv om han ved dets Indgaaelse har kendt denne Fare eller har givet Afkald paa Ret til at hæve Lejemaalet.

B. Udlejers Pligter.
I. Overlevering af
det lejede.
1. Overlevering i egnet
Tilstand.
C. c. 1719—1723.
B. G. B. 536—539,
542—544.

Art. 255.

Kommer det lejede i Lejetiden i en Tilstand, der udelukker eller væsentlig forringer den aftalemæssige Brug, kan Lejeren, saafremt han ikke er ansvarlig derfor, kræve forholdsmæssig Nedsættelse af Lejen og, saafremt Manglen ikke bliver afhjulpet indenfor en passende Frist, hæve Lejemaalet.

Udlejeren er forpligtet til Skadeserstatning, saafremt han ikke beviser, at ingen som helst Skyld kan lægges ham til Last.

2. Senere Indtræden
af kontraktstridig
Tilstand.
C. c. 1719—1723, 1741.
B. G. B. 536—539.

Art. 256.

Saaframt det lejede i Lejetiden behøver paatrængende Udbedringer, maa Lejeren finde sig i disse, under Forbehold af hans Rettigheder (Art. 255).

Underordnede Mangler, der er til Stede ved Lejemalets Ikrafttræden eller opstaar under Lejemaalet, og som Lejeren ikke paa egen Bekostning skal afhjælpe (Art. 263, 2. Stk.), kan han, saa-

3. Fremgangsmaaden
ved Mangler.
C. c. 1724.
B. G. B. 536—539.

¹⁾ Indholdsangivelserne i Marginen staar i selve Loven.

²⁾ Se Side 131—132.

fremt Udlejeren ikke inden for en passende Frist skaffer Afhjælpning, lade afhjælpning paa hans Bekostning.

Art. 257.

4. Umulighed for Benyttelsen.
B. G. B. 552.

Hvis Lejeren ved egen Skyld eller paa Grund af et i hans personlige Forhold indtraadt Tilfælde ikke kan gøre nogen Brug eller kun kan gøre en begrænset Brug af det lejede, er han dog stadig pligtig at yde det fulde Vederlag, forudsat at Udlejeren har holdt det lejede beredt til aftalemæssig Brug.

Udlejeren maa godskrive Lejeren, hvad Udlejeren har sparet i Udgifter eller indvundet ved at udnytte det lejede paa anden Maade.

Retten til at hæve Lejemaalet af vigtige Grunde (Art. 269) forbeholdes.

Art. 258.

- II. Ansvar lige over for Krav fra Tredjemænds Side.

1. Garanti.
C. c. 1725—1727.
B. G. B. 541.

Saa fremt en Tredjemand rejser et Krav paa det lejede, som er uforeneligt med Lejerens Ret, saa er Udlejeren pligtig til paa Lejerens Begæring at indtræde i Retstvisten og til, hvis Lejeren forstyrres i den aftalemæssige Brug af det lejede, at yde ham Skadeserstatning.

Art. 259.

2. Køb bryder Leje.
C. c. 1743—1751.
B. G. B. 571—579.

Bliver den lejede Ting efter Lejemaalets Indgaaelse afhændet af Udlejeren eller unddraget ham som Følge af Retsforfølgning eller Konkurs, saa kan Lejeren ikke kræve Fortsættelse af Lejeforholdet over for vedkommende Tredjemand, medmindre denne har paataget sig den, men Udlejeren er vedblivende forpligtet til at opfylde Lejeaftalen eller yde Skadeserstatning.

Drejer det sig om en fast Ejendom, maa dog den paagældende Tredjemand, saafremt Lejeaftalen ikke tilsteder tidligere Ophævelse af Lejemaalet, lade Lejeren blive i Lejemaalet indtil det Tidspunkt, til hvilket det kan opsiges med lovbestemt Varsel (Art. 267, Nr. 1 og 2). Hvis han undlader Opsigelse, anses han som indtraadt i Lejeforholdet.

De særlige Bestemmelser om Virkningen af Ekspropriation forbeholdes.

Art. 260.

3. Notering i Grundbogen.
B. G. B. 571—579.

Ved Leje af en fast Ejendom¹⁾ kan det aftales, at Lejeforholdet skal noteres i Grundbogen.

Denne Notering bevirker, at enhver ny Ejer maa tilstede Lejeren Brugen af Ejendommen i Overensstemmelse med Lejeaftalen.

Art. 261.

- C. Lejerens Pligter.
I. Pligtmæssig Omhu.
C. c. 1728—1735, 1741.
B. G. B. 545, 550, 553.

Lejeren er pligtig til ved Brugen af det lejede at optræde med al Paapasselighed og — i Tilfælde af Leje af Bolig — at tage billigt Hensyn til andre Beboere.

¹⁾ Ved fast Ejendom („Grundstück“) forstaas ifølge den svejtsiske Civillovbog Art. 655: 1) faste Ejendomme; 2) visse selvstændige Rettigheder over en fast Ejendom (Ret til at bygge derpaa eller til at tage Vand derfra); 3) Bjergværker.

Saafremt Lejeren trods Advarsel vedvarende krænker denne Pligt, eller tilføjer han Tingen varig Skade ved aabenbar Misbrug, saa kan Udlejeren kræve øjeblikkelig Ophævelse af Lejekontrakten tillige med Skadeserstatning.

Hvis Udbedringer paa det lejede, som paahviler Udlejeren (Art. 263, 2. Stk.), bliver nødvendige, eller hvis en Tredjemand fremsætter Retskrav paa det lejede (Art. 258), saa er Lejeren, under Skadeserstatningsansvar, forpligtet til straks at gøre Anmeldelse til Udlejeren (Art. 285).

Art. 262.

Lejeren er pligtig at betale Lejen paa den aftalte eller paa II. Betaling af Lejen. Stedet sædvanemæssige Tid. C. c. 1728.

B. G. B. 551.

Haves ingen saadan Tidsbestemmelse, saa skal Lejen i Lejemaal, der er afsluttet for et eller flere Aar eller Halvaar, betales efter Udløbet af hvert Halvaar; ved Lejemaal af kortere Varighed efter Udløbet af hver Maaned; dog senest ved Lejetidens Slutning.

Art. 263.

Udlejeren bærer de paa det lejede hvilende Byrder og Afgifter. D. Hæftelse for Byrder og Afgifter.

De smaa til den sædvanlige Brug af det lejede nødvendige Renholdelser og Udbedringer paahviler Lejeren, de større Reparationer Udlejeren, alt efter Stedets Sædvane. C. c. 1720, 1754—1756. B. G. B. 546.

Art. 264.

Lejeren har Ret til at fremleje det lejede, helt eller delvis, eller afstaa Lejemaalet til en Tredjemand, saafremt det ikke medfører en for Udlejeren skadelig Forandring. E. Fremleje. C. c. 1717. B. G. B. 549, 556, Stk. 3.

Lejeren er ansvarlig for, at Underlejeren ikke bruger Tingen anderledes, end det er tilladt Lejeren.

Udlejeren har Ret til umiddelbart at drage Underlejeren til Ansvar med Hensyn hertil.

Art. 265.

Saafremt Lejeren staar i Restance med en Lejesum, der forfalder før Lejetidens Udløb, saa kan Udlejeren sætte ham en Frist med Trusel om, at Lejemaalet hæves ved Fristens Udløb, hvis den skyldige Leje ikke betales forinden. Er Lejemaalet indgaaet for et halvt Aar eller længere Tid, er Fristen 30 Dage; ved kortvarige Lejemaal er Fristen 6 Dage.

Fristen løber fra den Dag, paa hvilken Udlejerens Meddelelse om den er kommet frem til Lejeren.

Aftaler om Forkortelse af disse Frister eller om Ret til straks at hæve Lejemaalet i Tilfælde af for sildig Betaling er ugyldige.

F. Ophør.
I. Lejerestance.
C. c. 1741.
B. G. B. 554—555.

Art. 266.

Kommer Lejeren i Konkurs, saa er Udlejeren berettiget til II. Lejerens Konkurs. at hæve Lejemaalet, saafremt der ikke inden en passende Frist stilles ham Sikkerhed for resterende og fremtidig forfaldende Leje.

Art. 267.

III. Opsigelse.
C. c. 1736.
B. G. B. 564—567.

Er en bestemt Varighed for Lejemaalet hverken udtrykkeligt eller stiltiende blevet aftalt, saa er baade Lejeren og Udlejeren berettiget til at bringe Lejeforholdet til Ophør ved Opsigelse.

Hvis Lejeaftalen ikke fastsætter andet, saa kan hver af Parterne opsige:

- 1) umøblerede Boliger, Forretningslokaler, Værksteder, Butikker, Lagre, Kældere, Lader, Staldrum og lignende Lokaler:
kun til den nærmeste paa Stedet sædvanlige Ophørstermin eller, i Mangel af en bestemt stedlig Sædvane, til Slutningen af hvert Halvaar, som Lejemaalet har varet,
i begge Tilfælde med 3 Maaneders Varsel;
- 2) møblerede Boliger eller enkelte Værelser eller Indbo til en Bolig:
kun til Slutningen af hver Maaned, som Lejemaalet har varet,
med 2 Ugers Varsel;
- 3) andre lejede rørlige Ting til ethvert som helst Tidspunkt med 3 Dages Varsel.

Art. 268.

IV. Stiltiende Fornyelse.
C. c. 1738, 1759.
B. G. B. 568.

Saaframt Lejemaalet er indgaaet for et bestemt Tidsrum, og det *enten* fortsættes efter dettes Udløb med Udlejers Vidende og uden hans Indsigelse, *eller* der efter Lejetidens Udløb ikke fra nogen af Siderne sker kontraktmæssig Opsigelse (Art. 267), saa gælder Kontrakten, i Mangel af anden Aftale, som fornyet paa ubestemt Tid.

Art. 269.

V. Tilbagetræden.
1. af vigtige Grunde.

Er et Lejemaal om en urørlig Ting afsluttet for et bestemt Tidsrum, saa kan før Lejetidens Udløb enhver af Parterne af vigtige Grunde, der gør Lejeforholdets Tiltrædelse eller Fortsættelse uudholdelig for ham, opsige den anden Part under Iagttagelse af de lovbestemte Frister (Art. 267), imod at han tilbyder den anden Part fuld Erstatning.

Er Lejemaalet indgaaet for et Aar eller længere Tid, saa har Udlejeren eller Lejeren Krav paa Betaling af mindst et halvt Aars Leje.

Lejeren behøver ikke at flytte, førend han har faaet Erstatningen.

Art. 270.

2. Lejers Død.
C. c. 1742.
B. G. B. 569.

Dør Lejeren, er saavel hans Arvinger som Udlejeren berettiget til uden Skadesløsholdelse at opsige et for et Aar eller længere Tid afsluttet Lejemaal til Ophør ved den nærmest paafølgende Ophørstermin under Iagttagelse af de lovbestemte Frister (Art. 267).

Art. 271.

VI. Tilbagelevering.
af det lejede.
C. c. 1730—1731.
B. G. B. 548, 556, 557.

Ved Lejeforholdets Udløb skal Lejeren tilbagelevere det lejede, i Overensstemmelse med Stedets Sædvane, i den Stand, hvori han har modtaget det.

Han hæfter ikke for det Slid eller den Forandring, der følger af den kontraktmæssige Benyttelse.

Det formodes, at Lejeren har modtaget det lejede i god Stand.

Art. 272.

Udlejeren af en urørlig Ting har for en forfalden Aarsleje og den løbende Halvaarsleje Tilbageholdelsesret over de rørlige Ting, som findes i de lejede Rum og hører til deres Indretning eller Benyttelse.

Udlejers Tilbageholdelsesret omfatter ogsaa de af Underlejerens indbragte Genstande, dog kun saa vidt Fremlejerens Ret overfor Underlejerens rækker.

Tilbageholdelsesretten omfatter ikke Ting, i hvilke Lejerens Kreditorer ikke kan gøre Udlæg.

**G. Udlejers
Tilbageholdelsesret.**
I. Omfang.
C. c. 1753.
B. G. B. 559.

Art. 273.

Udlejers Tilbageholdelsesret maa vige for Tredjemands Ret til Ting, om hvilke Udlejeren vidste eller maatte vide, at de ikke tilhører Lejeren, saavel som til stjaalne eller tabte eller paa anden Maade frakomne Ting. II. Tredjemands Ting.

Saafermt Udlejeren først efter Lejemaalets Ikrafttræden erfarer, at Ting, der er indbragt af Lejeren, ikke tilhører ham, saa gaar hans Tilbageholdelsesret over disse Ting tabt, medmindre han opsiges Lejemaalet til den første mulige Ophørstermin.

Art. 274.

Saafermt Lejeren vil flytte eller fjerne de i de lejede Rum værende Ting, saa kan Udlejeren i Kraft af sin Tilbageholdelsesret, med Bistand af vedkommende Øvrighed, tilbageholde saa mange Ting, som udkræves til hans Dækning.

Er Genstande blevet fjernet hemmeligt eller ved Anvendelse af Vold, saa kan de ved Politiets Bistand bringes tilbage til de lejede Rum i Løbet af de første ti Dage efter Bortfjernelsen.

III. Haandhævelse.

Tillæg.

Art. 107.

Saafermt en Skyldner i et gensidigt Kontraktsforhold ikke leverer den skyldige Ydelse i rette Tid, saa er Fordringshaveren berettiget til at sætte — eller ved vedkommende Myndighed lade sætte — ham en passende Frist til Opfyldelse af Kontrakten.

Sker Opfyldelse heller ikke inden Udløbet af denne Frist, saa kan Fordringshaveren altid kræve Opfyldelse tillige med Skadeserstatning for Forsinkelse, men han kan ogsaa i Stedet derfor, hvis han uden Ophold erklærer det, give Afkald paa Levering af Ydelsen og enten kræve Erstatning for den ved Ikke-Opfyldelsen forvoldte Skade eller træde tilbage fra Kontrakten.

Tilbagebetaling og
Skadeserstatning.
1. Med Fastsættelse
af Frist.

Art. 108.

b. Uden Fastsættelse
af Frist.

Fastsættelse af en Frist til Opfyldelse efter Leveringstidens
Indtræden er uforuden:

- 1) naar det fremgaar af Skyldnerens Forhold, at den vilde vise sig unyttig;
- 2) naar Ydelsen er blevet værdiløs for Fordringshaveren paa Grund af Skyldnerens Forsinkelse;
- 3) naar det fremgaar af Aftalen, at det er Parternes Mening, at Ydelsen skal leveres nøjagtig paa et bestemt Tidspunkt eller indtil et bestemt Tidspunkt.

Art. 109.

c. Virkningen af
Tilbagetræden.

Den, som træder tilbage fra Kontrakten, kan nægte at levere den lovede Modydelse og kan kræve det ydede tilbage.

Desuden har han Krav paa Erstatning for den Skade, der paaføres ham ved Kontraktens Bortfald, medmindre Skyldneren godtgør, at ingen som helst Skyld kan lægges ham til Last.

**Uddrag af den svenske „Lag om nyttjanderätt till fast egendom“
af 14. Juni 1907.**

3 KAP.

Om hyra.

1 §.

Aftal, hvarigenom hus eller del af hus upplåtes till nyttjande mot lega, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtelsen sker för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, upplåtaren och hyresgästen annorlunda åsämjas.

2 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderrätts bestånd öfverskrides, och vill hyresvärden eller hyresgästen förty fråntråda aftalet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 26 § bestämmer.¹⁾

3 §.

Fardag för tillträde och afträde af förhyrd lägenhet är om våren den första dagen i april månad och om hösten den första oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller afträde ske nästföljande söckendag.

Sist klockan tolf å afträdesdagen skall den, som har att afträda lägenheten, hålla denna tillgänglig för den, som kommer efter; omfattar bostadslägenhet flera än ett rum, skall hälften af lägenheten hållas tillgänglig klockan tolf föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan åtta före middagen å afträdesdagen.

4 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall aftalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid aftalats, skall lägenheten afträdas:

där hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

där hyran beräknas för månad, fjorton dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den dag, som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen, eller, om motsvarande månadsdag ej finnes, å månadens sista dag;

där hyran beräknas för vecka, tre dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den veckodag, som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen; och

där hyran beräknas för kortare tid än vecka, dagen efter det uppsägningen skedde.

Hvad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall jämväl äga tillämpning å hyresaftal, som är ingånget för bestämd tid, där förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är aftalad.

¹⁾ Bestemmelsen har kun Betydning i de sjælden forekommende Tilfælde, hvor Lejetiden er over 25 Aar.

5 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, och har ej inom en månad därefter hyresvärden anmanat honom att afflytta, skall aftalet anses förlängdt på obestämd tid.

6 §.

Är ej tid utsatt för erläggande af hyra, som skall utgå i penningar, skall, där hyran beräknas för helt, halft eller fjärdedels år, hyran betalas senast å näst sista dagen af hvarje fjärdedels år samt, där hyran beräknads för månad, vecka eller dag, före utgången af hvarje sådan tidrymd; hyra, för hvilken sådan beräkningsgrund ej är stadgad, skall gäldas vid hyrestidens slut.¹⁾

Skola för lägenheten utgöras dagsverken till hyresvärden, gälle hvad i 2 kap. 7 § sägs.²⁾

7 §.

Vill hyresgästen till annan öfverlåta lägenheten, inhänte förut hyresvärdens samtycke till öfverlåtelsen. Vägres samtycke utan skälig anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes hyresgästen besked, äge han, ändå att aftalet innefattar annat förbehåll, uppsäga aftalet. Samtycker hyresvärden till öfverlåtelsen, svare ändock hyresgästen till de skyldigheter, aftalet ålägger honom, utan så är att hyresvärden tager den andre för god i hyresgästens ställe.

8 §.

Dör hyresgästen före hyrestidens utgång, skall aftalet fortfarande vara gällande; men delägarne i boet äge att i sitt ställe sätta annan, hvilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst.

Är lägenheten upplåten för hyresgästens lifstid, skall hvad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgad angående lifstidsarrende äga motsvarande tillämpning.³⁾

9 §.

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom vådeld eller annorledes förstörd, vare aftalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last, äge hyresgästen rätt till skadestånd.

10 §.

Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 9 § sägs, och är ej skadan botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes eljest lägenheten då icke vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra, må hyresgästen, där icke hyresvärden på tillsägelse genast vidtager

¹⁾ Om Betalingen af Leje for mindre Beboelseslejligheder bestemmes endvidere i Lov „med vissa bestämmelser rörande hyra“ af 10. Marts 1923 § 6 følgende:

I den mån hyra för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gälle likväl såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del af hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skal erläggas å avtalad förfallodag.

²⁾ Denne Bestemmelse foreskriver navnlig, at Arbejdet, hvis det ikke i Lejeaftalen er bestemt, hvorledes det skal fordeles paa forskellige Tider af Aaret, saa vidt muligt skal fordeles jævnt paa samtlige Aarets Uger.

³⁾ Herefter har Lejerens Hustru, hvis Ægteskabet var indgaaet før Lejeaftalens Oprettelse, Ret til at fortsætte Lejemaalet, saa længe hun forbliver Enke; indgaar hun nyt Ægteskab, har Udlejerens Ret til at opsige Lejemaalet.

åtgärd för bristens afhjälpande, själf därom besörja på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen utan uppehåll afhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, äge hyresgästen uppsäga aftalet; dock må uppsägning ej ske, där bristen är af ringa betydelse.

För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njute hyresgästen skälig nedsättning i hyran; äge och rätt till ersättning för skada, där lägenheten var behäftad med bristen när aftalet slöts och bristen då var hyresvärden vederlig eller kunnat med användande af vanlig uppmärksamhet upptäckas, eller och bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande. Visar hyresvärden försumlighet vid afhjälpande af brist, för hvilken han efter ty nu sagts ej är ansvarig, ersätte han hyresgästen skada, som däraf kommer.

11 §.

Är ej i rätt tid lägenheten utrymd af den, som skall afflytta, njute hyresgästen för den tid han är i mistning af lägenheten eller del däraf skälig afkortning å hyran. Varder ej efter det hyresvärden om förhållandet underrättats hindret genast undanröjdt, njute hyresgästen skådestånd, där icke hyresvärden visar, att uppehållet ej kan tillräknas honom såsom försummelse; hyresgästen äge ock rätt att efter ty i 10 § sägs uppsäga aftalet.

12 §.

Timar under hyrestiden å lägenheten skada, för hvilken hyresgästen ej är ansvarig, eller uppstår af annan anledning, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall hvad i 9 och 10 §§ stadgas äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Har i fall, som 10, 11 eller 12 § afser, hyresvärden afhjälpt bristen eller undanröjt hindret, och sker ej uppsägning före utgången af nästa dag efter det rättelse sålunda skett samt, där hyresgästen ej tillträdt lägenheten, han därom underrättats, äge ej sedan hyresgästen uppsäga aftalet.

14 §.

Kommer af anledning, som i 1 kap. 3, 5 eller 6 § afses¹⁾, någon del af lägenheten att frångå hyresgästen, njute han skälig nedsättning i hyran, äfvensom skådestånd efter ty i 1 kap. stadgas; äge och rätt, som i 10 § sägs, att uppsäga aftalet, där han var i god tro när aftalet slöts.

15 §.

Finnes förhyrd lägenhet, som är afsedd till bostad, vara så beskaffad, att dess användande är förenadt med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och varder ej på tillsägelse bristen genast af hyresvärden afhjälpt, äge hyresgästen uppsäga aftalet, ändå att annat förbehåll skett.

16 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda och aktsamt handtera lägenheten med hvad därtill hör och ersätte all skada, som genom hans vållande därå kommer. Uppkommer därå skada genom vårdslöshet eller försummelse af någon, som hör till hans husfolk eller som af hyresgästen inrymts i lägenheten, vare han ock pliktig att den ersätta; dock vare han utan ansvar för brandskada, som sålunda uppstått, där han icke brustit i den omsorg och tillsyn, som vederbort.

Timar skada eller yppas brist å lägenheten, och är ej skadan eller bristen af beskaffenhet att med dess afhjälpande kan utan äfventyr anstå, vare hyresgästen pliktig

¹⁾ d. v. s. på Grund af Trediemands bedre Ret.

att därom utan dröjsmål underrätta hyresvärden; försummer hyresgästen det, vare han hyresvärden ansvarig för skada, som däraf kommer.

Är af hyresgästen lägenheten öfverläten till annan, vare hyresgästen, där ej hyresvärden tagit den andre för god i hans ställe, ansvarig för skada, som denne, därest lägenheten varit af honom förhyrd, efter ty nu sagts skolat ersätta.

17 §.

Hyresgästen vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt hvad som erfordras för bevarande af sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen hälle ock noggrann vårdnad däröfver att hvad sålunda åligger honom själf iakttagas jämväl af hans husfolk och af dem, som af hyresgästen inrymts i lägenheten.

18 §.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras hyresvärden, när sådant erfordras för utförfande af nödig tillsyn eller för utförande af förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, vare hyresgästen pliktig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

19 §.

Sker öfverlåtelse af fastigheten efter det hyresgästen tillträdit den förhyrda lägenheten, vare angående hyresgästens rätt att kvarsitta lag som i 2 kap. 28 § sägs¹⁾. Ej må genom förbehåll i hyresaftalet stadgas inskränkning i hyresgästens rätt att vid öfverlåtelse af fastigheten kvarsitta; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

I öfrigt skall beträffande hyresafstal hvad i 2 kap. 29—31 §§ stadgas om arrendeafstal äga motsvarande tillämpning²⁾; dock att hyresgäst icke äger att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om öfverlåtelsen, afräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse, som med denne träffats, med mindre nye ägaren hade kunskap om uppgörelsen när öfverlåtelsen skedde.

(§§ 20—21 udelades. De indeholder Bestemmelser om Retsforholdet i Tilfælde af Tvangssalg af Ejendommen og Ejeren eller Lejerens Konkurs.)

22 §.

Är för aftalets fullgörande ställd pant eller borgen, och försämras sedan säkerheten, vare hyresgästen pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med hvilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, vare hyresvärden berättigad att uppsäga aftalet och bekomma ersättning för skada.

23 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga aftalet:

1. om hyresgästen dröjer med erläggande af hyra, som utgår i penningar, utöfver två söckendagar efter förfallodagen³⁾ eller, där han på grund af aftalet skall ut-

¹⁾ Kap. 2 § 28 bestemmer, at Lejeaftalen gælder over for en ny Ejer af Ejendommen, hvis Aftalen er oprettet skriftlig. I modsat Fald kan den nye Ejer opsigte Lejemaalet i Løbet af 3 Maaneder, regnet fra Ejendommens Overdragelse til ham; gør han ikke dette, gælder Lejeaftalen over for ham.

²⁾ De anførte Bestemmelser regulerer Forholdet mellem Lejeren og en ny Ejer dels med Hensyn til Ændringer i eller Tillæg til en skriftlig Lejeaftale, der ikke er noteret paa Ejeren Eksemplar af Kontrakten, dels med Hensyn til den nye Ejers Ret til at oppebære Leje.

³⁾ Bestemmelserne i § 23, Punkt 1, og § 24 er ændret ved §§ 7—8 i Lov „med vissa bestämmelser rörande hyra“ af 10. Marts 1923, hvorved der bl. a. er aabnet en Lejer, hvis Brugsret er forbrudt

göra arbeta eller annan tjänstbarhet, undandraget sig att fullgöra hvad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska:

2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes, och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3. om utan hyresvärdens medgifvande hyresgästen öfverlåter lägenheten till annan eller han däri inrymmer främmande personer under sådana omständigheter att däraf kan uppkomma men för hyresvärden, eller i fall, som 8 § första stycket afser, i hyresgästens ställe sättes någon, hvilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen eller, där lägenheten öfverlåtit till annan, denne åsidosätter något af hvad jämlikt 17 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, samma § ålägger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker;

5. om i fall, där jämlikt 18 § hyresgästen är pliktig att lämna hyresvärden eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

6. om hyresgästen, där aftalet utöfver hvad i detta kap. är stadgadt ålägger honom förpliktelse, hvars fullgörande måste anses vara för hyresvärden af synnerlig vikt, åsidosätter hvad sålunda åligger honom.

Finnes i fall, som denna § afser, hvad som lägges hyresgästen till last vara af ringa betydighet, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.

Uppsäges aftalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

24 §.

Är hyresrätten förverkad på grund af förhållande, som i 23 § 1, 2, 4 eller 5 sägs, men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk af sin rätt att uppsäga aftalet, eller har i fall, som i 23 § 3 eller 6 afses, hyresvärden icke uppsagt aftalet inom en månad från det han fick kunskap om förhållande, som där afses, äge ej sedan hyresvärden åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

paa Grund af Forsømmelse med Betaling af Leje, Adgang til at genvinde Brugsretten. De anførte Bestemmelser er saalydende:

§ 7.

Är hyresrätt förverkad på grund af dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å tolvte söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningensansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, uppsägningen vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Har hyresvärden, under åberopande af dröjsmålet, hos domstol, överexekutor eller skiljemän påyrkat hyresgästens vräkande från lägenheten, må beslut, varigenom yrkandet på berörda grund bifalles, icke meddelas, förr än fjorton söckendagar förflutit från uppsägningsdagen. I varje fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i vanlig ordning i verkställighet, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

§ 8.

Har från postanstalt inom riket hyra genom postanvisning avsänts till hyresvärden under dennes vanliga adress, skall städse med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 7 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, även om annorlunda avtalats, så anses, som om hyran kommit hyresvärden tilhanda den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten.

Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall vad ovan stadgats gälla även beträffande hyrans erläggande till denne.

25 §.

Ej må genom förbehåll i hyresaftalet stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än 23 och 24 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

26 §.

Angående uppsägning af hyresaftal gälle hvad i 2 kap. 38 § är stadgad i fråga om arrendeaftal¹⁾; dock att, där hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år, uppsägning är gill, ändå att den ej skett skriftligen eller med vittnen.

27 §.

Uppsäges hyresaftal af anledning, som i 10, 11, 12, 14, 15 eller 23 § sägs, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Sker eljest uppsägning af anledning, som efter ty här ofvan sagts medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda aftalet, skall lägenheten afträdas å tid, som i 4 § är för hvarje särskildt fall stadgad; hade hyresgästen ej tillträdtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall aftalet genast upphöra att gälla.

Är lägenheten upplåten för hyresgästens lifstid, skall, när på grund af dennes eller hans änkas död aftalet upphör att gälla, lägenheten afträdas å den fardag, som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

28 §.

Hvad i 2 kap. 40 § stadgas angående förordnande om verkställighet af domstols beslut, hvarigenom ålägges arrendator att afflytta²⁾, gälle ock i fråga om beslut, hvarigenom hyresgäst berättigas att tillträda förhyrd lägenhet eller förpliktas att afträda sådan.

29 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund af hyresaftal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det aftalet upphörde att gälla. Försittes den tid, vare rätt till talan förlorad. Är i rätt tid af endera talan anhängiggjord, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blifvit sålunda bevakad.

30 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom närmaste sex månader, äge hyresvärden att af hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer hyresvärden säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

31 §.

Innefattar aftal, hvarigenom lägenhet uthyres, tillika upplåtelse af jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å aftalet tillämpas hvad i detta kap. är stadgad.

¹⁾ handler om Opsigelsens Form og Fremgangsmaaden ved dens Forkyndelse.

²⁾ Bestemmelsen gaar ud paa, at vedkommende Domstol kan beslutte, at det lejede skal ryddelig-gøres straks.

Oversigt over Indholdet af engelsk Lov af 22. December 1927¹⁾.

Loven (hvis Titel er „Lov om Ydelse af Erstatning for Forbedringer og for Tab af den oparbejdede Kundekreds til Lejere af Lokaler, der bruges i Erhvervsøjemed, eller om Oprettelse af nyt Lejemaal i Stedet for Erstatningsydelse og om Ændring af Huslejeloven“) finder Anvendelse paa alle Lejekontrakter angaaende „premises“²⁾, som anvendes til derpaa at drive en Handel eller Forretning — med enkelte Undtagelser (Miner; visse Landbrugsejendomme; premises, der af Lejeren fremlejes til Beboelse; premises, der af Ejeren er udlejet til en Funktionær eller lign. for hans Funktionstid). Udover Lejeren paa the premises andet Erhverv end Handel, Haandværk eller Industri, gælder kun Bestemmelserne om Erstatning for Forbedringer (Afsnit I. nedenfor). Loven gælder baade ældre og yngre Kontraktsforhold. Enhver imod Loven stridende Bestemmelse i Kontrakt, indgaaet efter 8. Februar 1928, er ugyldig, medmindre det over for vedkommende Domstol godtgøres, at der til Gengæld herfor er ydet Lejeren tilsvarende Vederlag.

I. Forbedringer.

Forbedringer, der giver Adgang til Erstatning, maa være saadanne, som forhøjer Lejeværdien af the premises. Undtagne er Forbedringer, udført

- 1) før 25. Marts 1928, eller
- 2) ifølge paatagen Forpligtelse, for hvilken der er ydet Vederlag, eller
- 3) mindre end 3 Aar før Lejemaalets Udløb;
undtaget er endvidere
- 4) fast Inventar, som Lejeren har Ret til at fjerne.

Fremgangsmaaden, som Lejeren skal iagttage for at opnaa Erstatning, er følgende:

Han skal forelægge Ejeren en specificeret Plan over de paatænkte Forbedringer. Ejeren kan da inden 3 Maaneder afslaa Forslaget eller tilbyde selv at udføre det imod en rimelig Lejeforhøjelse eller en af Domstolen fastsat Lejeforhøjelse.

Afslaar Ejeren Forslaget, kan Lejeren hos Domstolen begære afgjort, om den foreslaaede Forbedring er berettiget. Hertil kræves, at han godtgør:

- 1) at den vil forhøje Lejeværdien af the premises ved Lejemaalets Udløb;
- 2) at den er rimelig og svarer til Karakteren af the premises;
- 3) at den ikke vil formindske Værdien af nogen anden samme Ejer tilhørende Ejendom.

¹⁾ Udarbejdet efter Fremstillingen Side 225—243 i R. Borregaard: Concise handbook of the law affecting landlord and tenant (2. edition; London 1934).

²⁾ „premises“ er et teknisk Begreb, der omfatter alt, hvad der ifølge en foreliggende Lejekontrakt er Genstand for Lejerens Brugsret, være sig Grundstykker med dertil knyttede Rettigheder, Bygninger, Lokaler, Lejligheder o. s. v.

ad 2. Ejeren kan imødegaa dette ved at godtgøre, at Forbedringen vil virke uheldigt for Nabolagets Karakter, landskabelige Skønhed o. l.

Finder Domstolen Planen berettiget, afsiger den Kendelse herom, efter Omstændighederne med saadanne Modifikationer eller Betingelser, som Domstolen finder passende.

Tiden for Forbedringens Fuldførelse fastsættes, i Mangel af Enighed mellem Parterne, af Domstolen. Efter Fuldførelsen kan Lejeren kræve Attest af Ejeren herfor (efter Omstændighederne mod at betale rimelige Udgifter, som Ejeren har hertil); faar han ikke saadan Attest inden 1 Maaned, kan han begære Domstolens Godkendelse af den udførte Forbedring.

II. Goodwill.

Til Forklaring af Udtrykket „goodwill“ anføres i det i Note 1 nævnte Værk, S. 230 nogle ledende Udtalelser af engelske Dommere:

Lord Macnaghten (1901):

„Goodwill er en Ting, der er meget let at beskrive, men meget vanskelig at definere. Det er Værdien og Fordelen ved en Forretnings gode Navn, Anseelse og Forbindelse. Det er den Tiltrækningskraft, som bringer Søgning“.

Sir George Jessel (1880):

„At drage Søgning til en Forretning er en Ting, der er forbundet med dens fortsatte Drift“.

Lord Herschell (1896):

„Det er den saaledes opstaaede Forbindelse — i Forening med de Omstændigheder, være sig Vane eller andre, som tenderer imod at gøre den varig, — der udgør en Forretnings goodwill. Det er dette, som udgør Forskellen mellem en nyoprettet Forretning, hvortil der ikke er knyttet nogen goodwill, og en, der har erhvervet goodwill“.

Værdien af goodwill har længe været anerkendt i engelsk Ret; den indbefattes under „Ejendom“, som kan pantsættes.

Betingelserne for at faa Erstatning for goodwill er følgende:

- 1) Lejeren (eller Forgængere, fra hvem han har erhvervet Forretningen) skal have udøvet den i mindst 5 Aar;
- 2) hvis Lejemaalet er periodisk (fra Aar til Aar), maa han ikke opsig Lejemaalet;
- 3) goodwill'en maa
 - a) være knyttet til the premises som Følge af Forretningens Drift,
 - b) forøge Lejeværdien af the premises,
 - c) ikke skyldes Begrænsninger i andre Lejemaal, som Ejeren har tilstaaet.

I Almindelighed vil the premises kunne udlejes til højere Leje, hvis de benyttes til samme Øjemed som før; men Lovens Bestemmelser er ikke begrænsede til dette Tilfælde, og Lejeren vil uden Bevis være berettiget til Erstatning for et nyt Lejemaal, hvis den til the premises knyttede goodwill har forhøjet Værdien uafhængigt af nogen speciel Benyttelse.

III. Fremgangsmaaden ved Kravets Fremsættelse og Afgørelse.

Er Lejemaalet ophørende ved Opsigelse, maa Lejeren over for Ejeren fremsætte sit Krav inden 1 Maaned efter at have modtaget Opsigelsen; i andre Tilfælde ikke over 1½ Aar eller under 1 Aar før Lejemaalets Udløb.

A. Erstatning for Forbedringer.

Lejerens Meddelelse til Ejeren skal indeholde en Beskrivelse af the premises og Forretningen, Angivelse af Forbedringens Tidspunkt og den anvendte Bekostning samt den krævede Erstatnings Størrelse i Penge. Heroverfor kan Ejeren, i Løbet af 2 Maaneder efter Modtagelsen af Lejerens Meddelelse, tilbyde at forny Lejemaalet for saadan Tid og saadan Leje, som, i Mangel af Enighed, bestemmes af Domstolen. Lejeren maa svare inden 1 Maaned; i modsat Fald kan Ejeren betragte hans Tavshed som et Afslag.

Skal Lejen fastsættes af Domstolen, skal den svare til den Leje, som en lejesøgende Trediemand vilde gaa ind paa at betale, og en Ejer, som ønsker at udleje, vilde gaa ind paa at acceptere, under Hensyntagen til Lejekontraktens Bestemmelser, men uden Hensyn til Værdien af de Forbedringer, for hvilke Erstatning er krævet.

Den eventuelle Erstatning maa *ikke overstige* den Netto-Værdiforøgelse, som maa tilskrives Forbedringerne. Herved skal Domstolen tage Hensyn til de Øjemed, hvortil the premises skal anvendes efter Lejemaalets Udløb. Særlige Regler er givet om Tilfælde, hvor Nedrivning eller Ombygning paatænkes.

Erstatningen maa *endvidere ikke overstige* det rimelige Beløb, som Udførelsen af Forbedringerne vilde koste, hvis de blev udført ved Lejemaalets Udløb, med Fradrag af et Beløb, svarende til, hvad det eventuelt vilde koste at sætte de Arbejder, der udgør Forbedringerne, i en passende Vedligeholdelsestilstand.

B. Erstatning for Goodwill.

Lejeren kan i alle Tilfælde kræve Erstatning i *Penge*, men under visse Omstændigheder kan han paastaa sig tilkendt et *nyt Lejemaal*, nemlig hvis han kan godtgøre,

- 1) at han er en passende Lejer,
- 2) at en Pengeerstatning ikke vilde opveje hans Tab ved at flytte og fortsætte sin Forretning andensteds.

Ejeren kan (efter samme Regler som anført under III. A.) møde Lejerens Krav med Tilbud om nyt Lejemaal for saadan Leje og saadan Tid — dog ikke over 14 Aar (denne Begrænsning gælder ikke under III. A.), — som eventuelt bestemmes af Domstolen. Fristerne for Tilbud og Accept er de samme som under III. A. Den Leje, som Domstolen maatte fastsætte, skal bestemmes uden Hensyn til Lejerens Forretnings goodwill. Ejeren kan alternativt tilbyde Lejeren andre premises (med rimelig Leje og for rimelig Tid), som med Rimelighed vilde bevare Lejerens goodwill.

Erstatningen kan *ikke overstige* den Værdiforøgelse af the premises, som direkte betinges af Forretningens Fortsættelse. Det maa herved vel bemærkes, at Erstatningen skal svare til Ejeren Berigelse, ikke til Lejerens Tab. Endvidere skal følgende Omstændigheder tages i Betragtning til Nedsættelse af Lejerens Erstatningskrav:

- 1) mulig paatænkt (hel eller delvis) Nedbrydning eller Anvendelse til andet og fordelagtigere Øjemed, — i det Omfang, i hvilket goodwill'ens Værdi for Ejeren maatte paavirkes deraf. Ved Afgørelsen af, om Øjemedet er fordelagtigere, skal der kun tages Hensyn til, om det vil give højere Leje.
- 2) Lejerens mulige Hensigt til at føre Forretningen videre andensteds. Domstolen kan betinge Erstatningen af, at Lejeren forpligter sig til ikke at drive samme Forretning inden for en bestemt Afstand fra hans tidligere Lokale.

Ved Erstatningens Bestemmelse skal der ses bort fra enhver Værdi, der udelukkende knytter sig til Beliggenheden af the premises, eller som skyldes en dertil knyttet Bevilling til Salg eller Udskænkning af berusende Drikke.

C. *Krav om nyt Lejemaal.*

Ejeren kan imødegaa Kravet ved at tilbyde Lejeren

- a) andre premises (som anført under III. B.) eller
- b) at overdrage Lejeren sin (Ejeren) Interesse i the premises for et — eventuelt af Domstolen fastsat — Vederlag, forudsat dog at Domstolen finder Ejeren Interesse tilstrækkelig.

Ejeren kan endvidere imødegaa Kravet ved

- c) at bevise, at han behøver the premises til sig selv eller sin Søn eller Datter over 18 Aar, eller at han paatænker at nedbryde eller ombygge the premises, eller at Fornyelsen af Lejemaallet af anden Grund vilde være uforenelig med god Ejendomsadministration.

Lejeren maa henvende sig til Domstolen inden 2 Maaneder efter Modtagelse af Opsigelse, hvis Lejemaallet ophører ved Opsigelse; i andre Tilfælde inden 9 Maaneder før Lejemaallets Ophør.

Det ny Lejemaal skal være paa visse Aar, højst 14 Aar. Kan Ejeren godtgøre, at han efter et vist Tidsrums Forløb vil faa Brug for the premises af en af de under C. c. angivne Grunde, kan det ny Lejemaal ikke udstrækkes udover det paagældende Tidsrum, medmindre der gives Ejeren Ret til at opsigte det med 6 Maaneders Varsel efter Tidsrummets Udløb.

Godtgør Ejeren en af de under C. c. nævnte Grunde for Nægtelse af nyt Lejemaal, kan Domstolen give Lejeren Erstatning i Penge eller paalægge Ejeren at gennemføre sin Plan inden en vis Tid, saaledes at Lejeren, hvis Tiden oversiddes, faar Erstatning i Penge.

IV. *Domstol.*

Alle Sager anlægges ved den lokale County Court (Underret), medmindre Parterne vedtager Behandling ved the High Court (Landsretten). Ved Sagens Indbringelse for County Court afgives den automatisk til Undersøgelse af en Skønsmand, som af Domstolen udpeges blandt de Skønsmænd, der er optaget paa en af en særlig Komité affattet Liste over Skønsmænd. (Den paagældende Komité bestaar af 4 Medlemmer: 2 høje Dommere, Formanden for Advokatsamfundet og Formanden for Surveyors' Institute. Skønsmændene paa Listen er enten designeret til at fungere i et lokalt Distrikt eller hvor som helst i England og Wales). For Skønsmanden kan hver Part — uden Skønsmandens eller Dommerens Tilladelse — kun føre 1 sagkyndigt Vidne. Skønsmanden kan personlig besigtige the premises, hvilket hyppigt sker. Efter at have modtaget Skønsmandens skriftlige Beretning og hørt Parterne træffer Domstolen sin Afgørelse. Domstolen er ikke bunden til at følge Skønsmandens Forslag, men kan afvige fra det eller efter Omstændighederne tilbagesende Sagen til yderligere Undersøgelse.

Februar 1935.

C. Bærentsen.

Oversigt over Indholdet af fransk Lov af 30. Juni 1926 med Tillægslove af 22. April 1927 og 13. Juli 1933.

Loven af 30. Juni 1926 kaldes hyppigt „loi de la propriété commerciale“ (Lov om den kommercielle Ejendomsret). Dens officielle Titel er „Lov indeholdende Regler om Forholdene imellem Lejere og Udlejere, for saa vidt angaar Fornyelsen af Lejemaal om Ejendomme eller Lokaler til kommercielt eller industrielt Brug“.

Loven har en meget lang Forhistorie, og til dens Forstaaelse er det nødvendigt at ridse Hovedlinierne i Udviklingen op¹⁾.

Code civil indeholdt ingen Regel, der tog Sigte paa at værne en Lejer mod Tab ved, at hans Lejemaal udløb. Man gik ud fra, at han havde tilstrækkeligt Værn i Kontraktsfriheden, og at det kunde overlades til ham selv at sikre sig ved Aftale med Udlejeren. Dette gjaldt saavel ved Leje af Boliger som af Forretningslokaler. Det maatte herefter være Forretningslejerens egen Sag at sørge for at faa et saa langt Lejemaal, at han fik sine Etableringsomkostninger amortiseret i Lejetiden, og endvidere at passe paa i Tide enten at faa Lejemaalet fornyet eller at søge andet passende Lokale. Systemet hvilede paa den Grundsætning, at Staten kun har at sørge for, at de private ikke hindres i deres økonomiske Dispositioner; det passede under en økonomisk Situation, hvor Forretningerne hverken var saa talrige eller saa betydelige, som de senere blev, og hvor det ikke var saa almindeligt, at de blev drevet i lejede Lokaler. Denne Situation har i Tidens Løb fuldstændigt forandret sig; Forretningens Værdi kan nu være lige saa høj, ja i visse Dele af de store Byer højere end Værdien af den Ejendom, i hvilken den udøves; den til Start eller Køb af Forretningen nødvendige Kapital er ofte saa stor, at den forretningsdrivende ikke har Raad til baade at være Forretningsmand og Grundejer; og endelig er de øvrige Startomkostninger hyppigt saa betydelige, at det er vanskeligt at amortisere dem, selv igennem et Lejemaal paa 9 eller 12 Aar. Paa den anden Side har de Love, der efterhaanden har anerkendt visse øko-

Titel.

Forhistorie.

Code civil.

¹⁾ Her og i det følgende er benyttet den Kommentar, der er givet i Sirey: Lois et arrêts; Afdeling: lois annotées, 1927 p. 945 o. ff., 981 o. ff.; 1934 p. 1057 o. ff. Blandt de talrige Kommentarudgaver af Loven kan anbefales: André Mettas: Guide de la propriété commerciale (Paris 1933, 139 Sider), der giver en, som det synes, klar og fyldig Fremstilling af de ved Lovens Anvendelse opstaaede Spørgsmaal og Domstolenes Praksis.

Lov 17. Marts 1909.

nomiske Værdier som den forretningsdrivendes legitime Erhvervelser, som Billighed talte for at anerkende som hans Enerettigheder (saasom Retten til Firmanavn, Varemærker, Patenter), i Tidens Løb skabt Begrebet „le fonds de commerce“, et Indbegreb af legemlige og ulegemlige Rettigheder, der udgør en faktisk, omend ikke juridisk Helhed¹). Det blev efterhaanden sædvanligt at sælge eller endog pantsætte denne Værdi; en Lov af 1. Marts 1898 gav Regler om Pantsætning, og en Lov af 17. Marts 1909 regulerede nærmere baade Salg og Pantsætning af „fonds de commerce“. Efter at den sidstnævnte Lov havde skabt større Sikkerhed for Dispositioner over „Forretningsformuen“, følte de forretningsdrivende og deres Laangivere sig trykkede af den Usikkerhed, der laa i, at „la propriété commerciale“ kun eksisterer i Kraft af Retten til Brug af et Lokale, hvor Værdien kan udnyttes. Den Tvang, hvorunder Forretningsmanden saaledes var, gav Husejeren Adgang til at lade ham betale Lejemaalets Fornylse med en Lejeforhøjelse eller Provision, og den forretningsdrivende var saa meget mere vanskeligt stillet over for Husejerens Krav, som han altid var udsat for, at en Konkurrent overbød ham, flyttede ind i hans Lokale og kaprede den Kundekreds, han havde skabt. Under Krigstidens og Efterkrigstidens Vanskeligheder (Knaphed paa Lokaler, nye „amerikanske“ Forretningsmetoder, Oprettelse af talrige nye Banker og Bankfilialer, Invasion af udenlandske Forretningsfolk, som begunstiges af Valutaforholdene) tilspidsedes Situationen yderligere, navnlig for de ældre Forretninger. Man søgte at mildne den ved midlertidige Love om visse forretningsdrivendes Beskyttelse mod Opsigelse og Lejeforhøjelse, men var i øvrigt klar over, at disse Foranstaltninger kun kunde give en rent provisorisk Løsning. Det var heller ikke muligt at fastsætte noget Maksimum for Leje af Forretningslokaler, fordi denne i stort Omfang maa være afhængig af en rent personlig Vurdering fra de lejesøgendes Side. Under disse Omstændigheder opstod der imellem de forretningsdrivende en kraftig Bevægelse for Tilvejebringelse af lovmæssig Sikkerhed for „la propriété commerciale“, og denne Bevægelse førte omsider til Loven af 30. Juni 1926.

Parlamentsforhandlinger
1911—14.

1918—26.

Forhandlingerne i Parlamentet gaar helt tilbage til Aaret 1911. Med Udgangspunkt i Loven af 17. Marts 1909 (se ovenfor) søgte man, til at begynde med, kun at finde en Lovordning, der ydede en fratrædende Lejer Sikkerhed mod Konkurrence fra en ny Bruger af det paagældende Lokale ved at paalægge Husejeren visse Forpligtelser. Det lykkedes ikke at finde nogen Løsning før Krigens Udbrud i 1914, og Forhandlingerne genoptoges i Oktober 1918. Under Debatterne i de følgende Aar i Deputeretkammeret og Senatet forsøgte man en næsten uendelig Række forskellige Løsninger af Problemet og, ikke mindst, af den juridiske Begrundelse og Konstruktion af Lejerens Krav. Disse Debatter indeholder en Rigdom af Argumenter, fremsatte af Talsmænd for de modstaaende

¹) Se nærmere Vinding Kruse: Ejendomsretten IV 1944, 1950.

Interesser i Forholdet, paa den ene Side Husejerens Interesse i fuld Udnyttelse af sin Ejendom, paa den anden Side den forretningsdrivendes Interesse i Bevarelsen og Udnyttelsen af sin „fonds de commerce“, — begge disse Interesser underbyggede ved den samfundsmæssige Nødvendighed af den rigest mulige Udnyttelse af Nationens Formueværdier. Debatterne er af meget betydelig juridisk Interesse og yder udmærkede Bidrag til Belysning af det foreliggende — i Virkeligheden internationale — Problem, og de giver fortræffelige Eksempler paa franske Juristers skarpe Tænkning og klare Fremstilling. Alt dette skal imidlertid forbigaaes her.

Forhandlingerne endte med et Kompromis. Medens Deputeretkammerets Flertal havde sluttet sig til Tanken om at skabe en ny „tinglig“ Prioritets- eller Fortrinsret for den fratrædende Lejer, modsatte Senatets Flertal sig denne Tanke og stillede sig ogsaa i øvrigt kritisk over for Forslaget om at indrømme Lejeren Erstatning for den *blotte* Ikke-Fornyelse af hans Lejemaal (altsaa bortset fra Erstatning for Konkurrence). I April 1924 var man dog naaet saa vidt, at Senatet gik med til at yde Lejeren Erstatning for Ikke-Fornyelse; til Gengæld strøg Senatet enhver Antydning af, at der derved skabtes en ny Slags Rettighed, idet man vilde undgaa at gøre et, som det mentes, teoretisk set, betænkeligt Angreb paa det traditionelle Begreb om Ejendomsret; man valgte derfor at ordne Spørgsmaalene ved en udvidet Anvendelse af fastslaaede Grundsatninger i den allerede gældende Ret. Paa dette Grundlag er Loven af 1926 bygget op, men Forhandlingerne om mange Enkeltspørgsmaal fortsattes i begge Kamre endnu i over 2 Aar (1924—26).

Lov 30. Juni 1926.

Loven indeholder altsaa ingen udtrykkelig Udtalelse om „la propriété commerciale“, hvilken Betegnelse man med fuldt Overlæg har taget Afstand fra, og overhovedet ingen Bestemmelse, der gaar udover at give Lejeren *Erstatning* for Brugsrettens Bortfald. Deputeretkammerets Flertal maatte paa dette Punkt bøje sig for at faa Loven gennemført.

Ved Udfærdigelsen af Loven af 1926 er Striden dog ingenlunde bragt til Ende. Efter at der den 22. April 1927 var udkommet en Lov, der paa forskellige mindre væsentlige Punkter søgte at klarføre og supplere Bestemmelser i Loven af 1926, indbragtes (i Juni 1928) flere private Lovforslag, sigtende til at udvide den Lejeren tilstaaede Erstatningsret i betydeligt Omfang. Under de følgende Debatter i begge Kamre i Aarene 1928—33 gennemdrøftedes paany de store Principper: Grundejendomsret contra Forretningsejendomsret. Det viste sig (ligesom i Aarene forud for 1926), at i begge Kamre Udvalgene for Handelssager støttede videregaaende Forslag, medens Lovudvalgene (les comités de la législation) fastholdt det ved Loven af 1926 givne Grundlag og bestemt fraraadede at indlade sig paa nogen Nydannelse, der afveg fra de i den gældende Ret anerkendte Grundsatninger. I Kammeret fulgte Flertallet Handelsudvalgets Forslag; i Senatet sejrede derimod Lovudvalgets Forslag. Det endelige Resultat blev det samme som i 1926; Deputeretkammeret bøjede sig, og Loven af 13. Juli 1933 kom ikke til

Lov 22. April 1927.

Parlamentsforhandlinger
1928—33.

at indeholde nogen principiel Ændring, men ganske vist ikke ubetydelige reelle Ændringer til Lejernes Gunst.

**Lovens Omraade.
Art. 1.**

Hovedbestemmelserne i Loven (som ændret i 1927 og 1933) er følgende:

Den finder Anvendelse paa Lokaler eller Ejendomme, i hvilke der i mindst 2 Aar før Lejemaalets Udløb har været drevet Handels- eller Industrivirksomhed. Den omfatter tillige accessoriske Lokaler, der hører til Forretningen; tilhører de samme Ejer, er det en Betingelse, at de er nødvendige for Forretningens Drift; tilhører de en anden Ejer, er det en Betingelse, at den forretningsdrivende har lejet dem i den Hensigt at benytte dem i Forbindelse med Forretningen, og at dette var Udlejeren klart, da han udlejede dem.

Art. 11.

Loven omfatter ogsaa Grunde, paa hvilke Bygninger med handelsmæssigt eller industrielt Formaal er opført enten af Ejeren eller af Lejeren, — i sidstnævnte Tilfælde dog kun, saafremt de med Ejersens Vidende og efter Parternes fælles Hensigt har dannet Grundlaget for Lejemaalet.

**Lejersens
Fornyelsesbegæring.
Art. 2.**

Ønsker Lejeren (eller den, til hvem han maatte have overdraget sin Ret) Fornyelse af Lejemaalet, skal han derom sende Begæring til Ejeren.

bail écrit.

Er Lejemaalet et „bail écrit“, d. v. s. indgaaet for en forud fastsat Periode, skal Begæring fremsættes inden en Frist af højst 2 Aar og mindst 18 Maaneder før Lejemaalets Udløb. Omfatter Lejemaalet flere saadanne Perioder, og Udlejeren opsiges Lejemaalet til Ophævelse ved Udløbet af en Periode, der ikke er den sidste, skal Begæring fremsættes inden 1 Maaned efter Opsigelsen.

**bail verbal.
Art. 17.**

Drejer det sig om et „bail verbal“ (Lejemaal paa ubestemt Tid), og Lejeren har siddet uafbrudt i 6 Aar, kan han begære Lejemaalet fornyet i 3 Aar. Begæringen skal fremsættes inden 1 Maaned efter Ejersens Opsigelse.

**Forhandling
for Domstolen.
Art. 2.**

Bliver Parterne ikke enige, kan enhver af dem indbringe Sagen for Formanden for Civilretten i den Retskreds, hvor Ejendommen ligger. Retsformanden skal mægle mellem Parterne. Udebliver en af Parterne, tilsiges han endnu en Gang ved Stævningsmand. Endelig Udeblivelse har til Følge: for Lejeren, at han fortaber de Rettigheder, Loven hjemler ham; for Ejeren, at han anses for gaaende ind paa Lejemaalets Fornyelse, idet Lejesummen og Lejemaalets Varighed i saa Fald bestemmes ved Voldgift, eventuelt Retskendelse, som nedenfor omtalt. En udebleven Part kan dog i Løbet af 14 Dage efter Forkyndelsen af Udeblivelseskendelsen fremsætte Indsigelse derimod, idet han skal angive, paa hvilke Grunde han støtter sin Indsigelse.

**Enighed om Fornyelse,
men Uenighed om
Lejevilkkaar.
Art. 3.**

Fremgaar det af den af Dommeren optagne Protokol, at *Ud-lejeren i Princippet samtykker i Fornyelsen*, men at der er Uenighed mellem Parterne om Lejesummen, Lejemaalets Varighed, de accessoriske Vilkkaar eller disse Momenter i Forening, gaar Sagen til Voldgift.

Hver af Parterne har inden 14 Dage efter Forligsmødet (eventuelt 14 Dage efter Udløbet af Indsigelsesfristen) at udvælge sin Voldgiftsmand; undlader en af dem det, vælger Dommeren Voldgiftsmanden.

Voldgift.

Ved Fastsættelsen af *Lejen* skal Mændene tage Hensyn til alle faktiske Omstændigheder, navnlig den økonomiske Situation. Har Ejeren Tilbud fra en Trediemand, skal Mændene undersøge, om det er ærligt og reelt; i saa Fald kan Ejeren acceptere det, medmindre Lejeren byder lige saa meget, og Lejen fastsættes da til den budte Sum.

Lejesum.

Endvidere skal Mændene undersøge, om Tilbudet svarer til den Leje, som Ejeren med Rimelighed kunde paaregne. Er dette ikke Tilfældet, kan Lejeren tage sin Begæring om Fornyelse tilbage og i Stedet derfor fordre Erstatning for Lejemaalets Afbrydelse. Erstatningen betales af den nye Lejer inden Lejemaalets Tiltrædelse; overholdes dette ikke, hæfter Ejeren for Erstatningen.

Varigheden af det nye Lejemaal skal være den samme som i det tidligere, dog højst 9 Aar, — alt medmindre Parterne enes om noget andet.

Varighed.

Andre Lejevilkkaar, som foreslaas af en af Parterne i legitimt Øjemed, afgøres af Voldgiftsmændene, dog at der tages Hensyn til dem ved Lejens Fastsættelse.

Andre Vilkaar.

Voldgiftskendelsen skal inden 3 Maaneder afgives til Rettens Kontor; overskrides Fristen, vælger Dommeren en ny Voldgiftsmand i den forsømmeliges Sted.

Hvad enten Mændene er enige eller ej, kan hver af Parterne paany indbringe Sagen for Dommeren, medmindre ny Lejekontrakt i Mellemtiden er oprettet mellem dem. Dommeren har da enten ved et Dekret at konstatere, at der foreligger enstemmig Voldgiftskendelse, eller, hvis Mændene er uenige, høre dem og Parterne, eventuelt lade afholde sagkyndigt Skøn, og derefter afgøre Sagen ved motiveret Kendelse. Denne kan appelleres til højere Ret inden 1 Maaned.

Ny Forhandling for Domstolen.

Efter at Sagen er afgjort endeligt, skal Parterne inden 1 Maaned oprette ny Kontrakt, overensstemmende med de vedtagne eller fastsatte Vilkaar. Lejeren kan dog paa dette Stadium trække sig tilbage og bliver da pligtig at betale alle paaløbne Omkostninger. Undlader Ejeren i rette Tid at sende Lejeren et rigtigt affattet Kontraktsudkast til Underskrift, eller bliver Parterne ikke enige om at underskrive Kontrakt inden 1 Maaned efter Ud-kastets Fremsendelse, gælder Dommerens Dekret eller Kendelse som Lejekontrakt.

Ny Kontrakt.

Den ved Voldgifts- eller Retskendelse fastsatte Leje kan af hver af Parterne kræves reguleret, hvis de økonomiske Forhold ændres saa meget, at det bevirker en Forhøjelse, henholdsvis Formindskelse, af Lejeværdien med mere end 25 pCt. Saadant Krav kan dog først fremsættes efter 3 Aars Forløb og kun fornys hvert 3. Aar.

Lejeregulering.

**Uenighed om Fornylse.
Art. 4.**

**Lejerens Ret til
Erstatning.
Erstatningssummiens
Beregning.
Erstatningssagens
Behandling.**

Nægter Udlejeren at forny Lejemaalet, enten absolut eller paa de Betingelser, der er fastsat efter foranstaaende Regler, og findes de af ham anførte Grunde ikke vægtige og legitime i Forhold til den fratrædende Lejer, er denne berettiget til *Erstatning for Brugsretten*. Erstatningen skal dække det Tab, han lider, og den Vinding, han gaar glip af, som Følge af Brugsrettens Bortfald. Han skal paastævne Sagen inden 1 Maaned, efter at Protokollen om forgæves Mægling for Dommeren er forkyndt for ham, eller efter at det er meddelt ham, at Udlejeren nægter Fornylse af Lejemaalet. Sagen behandles ved Civilretten; dennes Dom kan appelleres inden 1 Maaned efter dens Forkyndelse.

Saaframt Ejeren taber Sagen, kan han i Løbet af 14 Dage efter den endelige Doms Forkyndelse frigøre sig for at betale Erstatning ved at betale Sagens Omkostninger og indgaa paa at forny Lejemaalet, hvis Betingelser i saa Fald, i Mangel af Enighed, fastsættes efter de ovenstaaende Regler. Denne Adgang staar dog ikke Ejeren aaben, hvis Lejeren i Mellemtiden er flyttet eller har lejet eller købt andet Lokale.

**Undtagelser:
i. Ejers Overtagelse
af Lokalet til Brug for
sig eller sine nærmeste.
Art. 5.**

Uden Erstatning kan Ejeren — dog kun inden for en Frist af 2 Maaneder efter Modtagelsen af Lejerens Fornylsesbegæring — nægte Fornylse af Lejemaalet, hvis han vil overtage de lejede Lokaler enten til eget Brug eller til Brug for Ægtefælle, Descender, Ascender eller deres Ægtefæller. Sker Overtagelsen til kommerciel eller industriel Brug, kan den dog kun finde Sted til Fordel for Ejeren, dennes Ægtefælle og Descender samt disses Ægtefæller.

**Særlige Regler om
Aktieselskaber o. l.**

Er Ejeren et Selskab, kan Overtagelse kun ske med Hensyn til Lokaler i en Ejendom, hvori Selskabet har sit Hovedsæde, eller hvortil dette agtes flyttet.

**Ejers Overtagelse
effektiv, personlig, varig.**

I alle Tilfælde skal Overtagelsen være strengt effektiv og personlig og maa ikke omgaa under nogen som helst Form, og den skal vare mindst 5 Aar, bortset fra lovligt Forfald.

**Særlig Regel om
Erstatning i Tilfælde af
Overtagelse til Udvidelse
af allerede bestaaende
Forretning.**

Er Lokalet eller Ejendommen erhvervet af en allerede etableret Købmand eller Industridrivende i det Øjemed at oprette en Filial eller udvide sin Forretning eller sine Lokaler, har den fratrædende Lejer Ret til Erstatning efter de ovenstaaende Regler, selv i Tilfælde af Ejendommens Ombygning (se herom nedenfor), og dette gælder, hvad enten Udvidelsen paatænkes foretaget i selve den Ejendom, hvori han for Tiden udøver sin Forretning, eller i en anden Ejendom. Er Lokalet eller Ejendommen ikke erhvervet mindst 5 Aar før Lejemaalets Udløb, skal Erhvervelsen formodes at være sket i det ovennævnte Øjemed, medmindre det modsatte bevises.

2. Ombygning.

Uden Erstatning kan Ejeren endvidere nægte Fornylse, hvis han vil ombygge Ejendommen, og denne truer med at falde sammen eller er aabenbart usund; dog skal der gives Lejeren 6 Maaneders Varsel.

Mod Betaling af (eller Afkald paa) 2 Aars Leje kan han endelig nægte Fornylse, hvis han i andre Tilfælde vil ombygge Ejendommen. Han skal give Lejeren 1 Aars Varsel og paabegynde Arbejdet

inden 6 Maaneder efter den sidste Lejers Flytning, og han maa ikke igen udleje Lokalerne før Nedrivningen.

I de ovenfor nævnte Tilfælde, hvor Lejeren ikke har Ret til straks at kræve Erstatning for Brugsrettens Bortfald, kan Ejeren dog senere ifalde Erstatningspligt, nemlig hvis det godtgøres, at han kun har overtaget Lokalet for at omgaa Lejerens Rettigheder, navnlig ved Udlejnings- eller Salgstransaktioner.

Har Ejeren overtaget Lokalet til Forretningsbrug, kan han dog blive pligtig at godtgøre Lejeren de af ham foretagne Forbedringer, hvis han da ønsker at bibeholde disse, og de ikke ifølge Lejekontrakten bliver hans Ejendom. Godtgørelsen kan ikke overstige 1) Arbejdslønnen og Materialets Værdi og heller ikke 2) den Fortjeneste, Ejeren opnaar ved den Forøgelse af Lejeværdien, som Forbedringerne maatte medføre.

Foruden eventuel Erstatning for Brugsrettens Bortfald bliver Ejeren pligtig at betale Lejeren fuld Erstatning, hvis han inden for de første 5 Aar driver eller lader drive en lignende Forretning eller Industri, — medmindre han har betalt Lejeren Vederlag for Afstaaelse af Virksomheden.

Bortset fra lovligt Forfald, kan den Lejer, der i Overensstemmelse med Lovens Bestemmelser har faaet sit Lejemaal fornyet, ikke afstaa Forretningen, medmindre han personlig har drevet denne i Ejendommen uafbrudt i mindst 3 Aar, deraf mindst 1 Aar efter Lejemaalets Fornyelse. Overtrædelse medfører, at Fornyelsen anses som usket.

Alle paa Loven støttede Krav forældes i 2 Aar.

Enhver Aftale, ligegyldigt i hvilken Form, der som direkte Følge medfører, at Lejeren mister den ham ved Loven hjemlede Ret til Fornyelse af Lejemaalet, er ugyldig og uden Virkning.

Omgaaelse af Lejeren
Rettigheder.

Godtgørelse for
Forbedringer.
Art. 7.

Erstatning for
Konkurrence.
Art. 8.

Afstaaelse af det ny
Lejemaal.
Art. 9.

Forældelse.
Art. 10.
Lovstridige
Aftaler ugyldige.
Art. 13.

Foruden de ovenfor omtalte Regler indeholder Loven en Del Overgangsbestemmelser og særlige Forskrifter om Ejendomme, der tilhører Stat eller Kommune o. l., samt om Ordningen i Tilfælde af Fremleje (Forholdet mellem Udlejer, Lejer og Underlejer), eller i Tilfælde, hvor samme Person baade ejer Ejendommen og Forretningen (altsaa har udlejet baade Lokalet og Forretningen til Lejeren), om Krigsdeltageres og dissers Enkers samt fremmede Statsborgeres Stilling m. v.

Det ovenfor givne Uddrag af Lovens Bestemmelser viser dens Begrænsning. Den er ikke gaaet saa vidt, at den indrømmer Lejeren en fremtvingelig Ret til Fornyelse af Lejemaalet; den giver ham altsaa ikke Ret til at forhindre Brugsrettens Bortfald eller overhovedet at holde sig til den lejede Ejendom eller det lejede Lokale, men kun et Erstatningskrav mod Ejeren.

For saa vidt har Forkæmperne for „la propriété commerciale“ ikke opnaaet, hvad de tilsigtede. Men paa den anden Side har Loven givet Lejeren en virkelig Ret til Fornyelse. Dette fremgaar navnlig

af, at Ejeren, hvis han tilsidesætter den uden paaviselig Grund til ikke at beholde Lejeren, og hvis han ikke selv trænger til Lokalet eller vil ombygge, bliver pligtig at betale Lejeren *fuld Skadesløsholdelse*¹⁾ baade for paadraget Tab og for tabt Vinding. Han kan *ikke* slippe med at godtgøre Lejeren den ugrundede *Berigelse*, som han indvinder paa Lejerens Bekostning.

Loven tager et vidtgaaende Hensyn til Husejeren ved at give ham Ret til uden Skadesløsholdelse at overtage Lokalet til sit eget eller sine nærmestes Brug (dog vel at mærke ikke til samme Slags Forretning, som Lejeren havde, se Art. 8). Men bortset fra de Tilfælde, hvor denne Ret bringes til Anvendelse, giver Loven Lejeren gennem den Ejeren paalagte Erstatningspligt en betydelig Sikkerhed for Lejerettens Bevarelse. Sikkerheden er ikke absolut, men vil vel praktisk talt i de allerfleste Tilfælde blive den samme, som Lejeren vilde have opnaaet ved at faa en direkte fremtvingelig Ret.

Februar 1935.

C. Bærentsen.

¹⁾ Det i Fremstillingen ovenfor benyttede Udtryk „Erstatning“ for Brugsrettens Bortfald svarer vel ikke ganske til den franske Betegnelse „indemnité“ (Skadesløsholdelse), som Loven overalt — undtagen i Art. 8 om ulovlig Konkurrence — anvender i Stedet for det tekniske Udtryk for Erstatning i egentlig Forstand („dommages-intérêts“), — aabenbart for at undgaa at antyde, at Ejeren handler retsstridigt ved at overtage Lokalet. Dette er dog formentlig kun en juridisk Finesse; i Realiteten er Forholdet vist, at „Skadesløsholdelsen“ beregnes, som om der forelaa et til Erstatning forpligtende retsstridigt Forhold.