

LOV

(Nr. 54 — 1937)

OM

LEJE

AMALIENBORG, DEN 23. MARTS 1937



KØBENHAVN
A/S J. H. SCHULTZ BOGTRYKKERI
1937

Vi Christian den Tiende, af Guds Naade Konge til Danmark og Island, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lauenborg og Oldenburg, *Gøre vitterligt*: Rigsdagen har vedtaget og Vi ved Vort Samtykke stadfæstet følgende Lov:

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 — undtagen Slutningsbestemmelserne — 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. Lejeaftalen 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 det tydeligt angives, paa hvilke Punkter der tillægges Lejeren

mindre vidtgaaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaaende Forpligtelser end angivet i nærværende Lov.

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. Ophører et tinglyst Lejemaaal, er Lejeren forpligtet til at foranledige Lejeaftalen aflyst.

Stk. 2. 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 eller Bevis for, at Udlejerens Opsigelse lovlig er forkyndt for Lejeren. Er Lejeren udsat af det lejede ved Fogedens 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 den første Dag i hver Maaned. Saafremt denne Dag er en Helligdag eller Dagen før en Helligdag, udskydes Flyttedagen til den næste Søndag.

Stk. 2. Senest Kl. 12 paa den Dag, det lejede skal fraflyttes, skal det lejede være rømmet af den udflyttende Lejer.

§ 9.

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

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

§ 10.

Stk. 1. Er Opsigelsesvarselet 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 Varselet 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.

§ 12.

Stk. 1. Er det ikke aftalt, paa hvilken Tid Lejen skal erlægges, kan Udlejeren kræve den betalt maanedsviis 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 Aflob 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 efter Retsforholdet mellem ham og Udlejeren kan kræve, og Udlejeren ikke efter Paakrav uden Ophold træffer Foranstaltning til Mangelens Afhjælpning, er Lejeren berettiget til selv at afhjælpe den for Udlejerens Regning. Efterkommer Udlejeren ikke uden Ophold Lejerens Paakrav, eller kan Mangelen ikke afhjælpes inden for rimelig Tid, kan Lejeren hæve Lejemaalet, saafremt Mangelen 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 Mangelen efter Aftalens Indgaaelse foraarsaget 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 forringer det lejedes Værdi for Lejeren, kan Lejeren kræve et 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 ufor nødent Ophold fjernet, efter at Udlejeren er underrettet, kan Lejeren hæve Lejemaalet. Han kan endvidere kræve Skadeserstatning, medmindre Udlejeren 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 Lejeren.

§ 17.

Stk. 1. Viser det sig, at det lejede har saadan Mangel, at det er forbundet med Sundhedsfare at opholde sig dèr, og Mangelen ikke efter Opfordring straks afhjælpes af Udlejeren, kan Lejeren til enhver Tid hæve Lejemaalet.

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

§ 18.

Saafermt Udlejeren i de i §§ 15, 16 og 17 omhandlede Tilfælde, hvor der er indrømmet Lejeren Ret til at hæve Lejemaalet, har afhjulpnet Mangelen eller fjernet Hindringen, kan Lejeren ikke senere hæve Lejemaalet.

§ 19.

Stk. 1. Saafermt den til Lejeren 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 Fornylse, eller med Servitutter eller andre lignende Rettigheder over Ejendommen, kan Lejeren hæve Lejemaalet eller fordrø forholdsmæssigt Afslag i Lejen samt kræve Skadeserstatning. Dette gælder dog ikke, saafremt det retsstridige Forhold ikke har medført nogen Indskrænkning i Lejerens Brugsret, og Udlejeren 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 Lejeren dog ikke hæve Lejemaalet, medmindre Udlejeren har handlet svingagtigt.

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

Stk. 4. Saafermt Lejeren ikke har paaberaabt sig den ham overladte Brugs Retsstridighed inden en Uge efter, at han er kommet til Kundskab derom, kan han ikke senere gøre den gældende, medmindre Udlejeren 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 Lejeren kræve Skadeserstatning af Udlejeren.

§ 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 Lejeren overladte Brug, er Lejeren kun pligtig at betale Leje til den Dag, Forbudet træder i Kraft.

Stk. 2. Indskrænker Forbudet kun Brugen paa mindre væsentlig Maade, kan Lejeren 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, 17 og 18 tilsvarende Anvendelse. Saadanne Lejemaal kan, indtil det lejede er rede til Indflytning, til enhver Tid hæves af Lejeren,

dersom der ikke i Lejeaftalen er fastsat en bestemt angiven Dag for Lejemaalets Begyndelse. Forbehold om, at Lejeren skal være forpligtet til at afvente Husets Fuldførelse eller lignende, er uden Retsvirkning.

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, bortset fra grov Forsømmelse, 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 paa Grund af manglende rettidig og behørig Overlevering. Ej heller kan Lejeren kræve Skadeserstatning eller hæve Lejemaalet, naar Forsinkelsen med det lejedes Overlevering skyldes udefra kommende Begivenheder, hvis Virkning ikke kunde have været afværget ved pligtmæssige Forholdsreglers Iagttagelse (force majeure), og Udlejeren uden ugrundet Ophold efter Begivenhedens Indtræden har givet Lejeren Underretning. 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 ved lige 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.

§ 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. Udlejeren er dog pligtig at istandsætte W.C.-Skaale og Badeovne, naar Lejeren kan godtgøre, at disse Genstandes Forringelse ikke skyldes hans Forsømmelse.

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. Er Lejeaftalen udfærdiget skriftligt, kan der efter nærværende Lovs Ikrafttræden ikke med Retsvirkning i selve Lejeaftalen optages Bestemmelser om, at Lejeren skal overtage Udlejerens Pligt til Renholdelse af Fortov og Gaard.

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 Søndag.

§ 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.

Saafermt 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, tidligere Lejeansættelser 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.

Saafermt 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 Maa-

neder til 2 Aar fra Sagens Anlæg, naar Retten, bortset fra de Tilfælde, hvor Uopsigelighed tilkendes i Henhold til §§ 27—29, 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 ingen Sinde kan overstige hans Tab ved Fraflytningen.

§ 32.

Er Sag anlagt mellem Udlejer og Lejer, kan Retten, naar Omstændighederne taler derfor, 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. Saafremt 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.

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

Stk. 2. Sag kan dog ikke anlægges i Medfør af § 27, jfr. § 28, forinden der er hengaaet 10 Aar fra Paabegyndelsen af vedkommende Ejendoms Opførelse eller — for saa vidt angaar helt nye Lejligheder, der indrettes i bestaaende Ejendomme — Paabegyndelsen af Lejlighedens Indretning.

Stk. 3. Den i § 35, Stk. 1, fastsatte Forældelsesfrist af 1 Aar (for Forretningslokaler 2 Aar) begynder i de i Stk. 2 nævnte Tilfælde først at løbe fra Udløbet af Tiaarsfristen. Leje, der er betalt for Tiden indtil Tiaarsfristens Udløb, kan ikke kræves tilbagebetalt.

§ 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.

Stk. 1. 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.

Stk. 2. Saafrømt det er aftalt, at Lejeren skal betale særskilt Bidrag til Ejendommens Opvarmningsomkostninger, er Udlejeren pligtig til paa Lejerens Forlangende at fremlægge Regnskab for Omkostningerne og for deres Fordeling paa Ejendommens Lejligheder.

Stk. 3. Er der forudbetalt Leje for et længere Tidsrum end 4 Maaneder, skal det Beløb, der er betalt ud over 4 Maaneders Leje, forrentes med 5 pCt. aarlig. Ved forudbetalt Leje forstaaes i denne Forbindelse det Beløb, som umiddelbart inden de aftalte Betalingsterminer henstaar som indbetalt hos Udlejeren.

§ 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 stemplet Papir.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 27—36 kan ikke fraviges til Ugunst for Lejeren. Saafrømt der er tilkendt Lejeren en vis Tids Uopsigelighehed, kan han dog retsgyldigt give Afkald paa denne.

§ 38.

Stk. 1. Saafrømt der paalægges Ejendommen nye Vej-, Kloak- eller andre lignende Bidrag til det offentlige, er Udlejeren berettiget til med 3 Maaneders Varsel — eller saafrømt der i Lejeforholdet gælder et kortere Varsel for Opsigelse fra Udlejerens Side, da med dette Varsel — at kræve 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. Saafrømt Lejeren vil gøre Indsigelse mod den af Udlejeren 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 saafrømt 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 Udlejeren inden 2 Uger.

Om Forringelse af det lejede.

§ 39.

Stk. 1. Lider det lejede efter Lejemaalets Ikrafttræden Skade, for hvilken Lejeren ikke har Ansvar, eller opstaar der som Følge af Ejers Forsømmelse af sin Vedligeholdelsespligt eller af anden Lejeren utilregnelig Grund Hindringer eller Ulemper for hans Brugsret, finder Bestemmelserne i §§ 15, 17 og 18 tilsvarende Anvendelse.

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

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 Udlejeren, 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 Udlejeren 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 Udlejeren 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 Udlejeren pligtig til uden Ophold at træffe Foranstaltning til dets Udryddelse. Om Udlejeren kan kræve Erstatning for Utojets Indførelse i Huset, afgøres efter Lovgivningens almindelige Regler.

§ 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 Kakkellovne, 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 sin 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 sine eller sin Ægtefælles nærtstående Slægtninge. 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 sædvanlige 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 opsiges 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 til-lagte 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 Lejeren opsiges 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 ud over sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Lejen;
- 6) naar Udlejeren ønsker selv at bebo den paagældende Lejlighed;
- 7) naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særligt magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet, navnlig hvor en offentlig Interesse eller betydelige erhvervsmæssige Hensyn taler for at imødekomme Udlejerens Ønske.

§ 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 Uopsigelighed er gyldig mod enhver uden Tinglysning. Forinden Uopsigeligheden 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“, og at § 56, Nr. 2, 3 og 4, ikke finder Anvendelse paa Erhvervs- og Forretningslokaler, samt at Nr. 1, 5, 6 og 7 ikke finder Anvendelse paa de Lejemaal, som omfattes af Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom. Stk. 2. Undtaget fra Uopsigeligheden er de Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører med dettes Udløb. Undtaget fra Uopsigeligheden er endvidere Lejemaal om Lokaler til Restauration, Butik, Kiosk eller tilsvarende Brug paa Banegaarde, i Teatre, Foreningsbygninger, Forlystelsesetablissementer og lignende, hvor Forretningen maa antages hovedsagelig at blive søgt af det Publikum, der benytter de nævnte Etablissementer, og hvor Forretningen staar i direkte Tilknnytning til disse.

§ 61.

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

§ 62.

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 og sædvanlige Udhængsskabe, Automater, Varer o. lign.

§ 63.

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

§ 64.

Stk. 1. 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.

Stk. 2. 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 Opsigelse 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 ethvert ham ved Misligholdelsen paaført Tab, 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 inden for 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. Erhvervsmæssig Virksomhed som Mellemmand ved Udlejning af Lokaler, der omfattes af nærværende Lovs § 1, maa kun drives af

- 1) Sagførere,
- 2) Ejendomsmæglere, jfr. Næringslov Nr. 138 af 28. April 1931 § 85,
- 3) Personer, der paa Aaremaal autoriseres, i København af Magistraten, uden for København af den Politimester, under hvis Embedsomraade den Kommune hører, hvori den paagældende agter at have fast Forretningssted. Det er en Betingelse for Opnaaelse af Autorisation, at vedkommende opfylder de i Næringslovens § 3 fastsatte personlige Betingelser for Erhvervelse af Næringsbrev.

Stk. 2. For de under 1) og 2) nævnte Personer gælder de for disses Virksomhed i Almindelighed gældende Regler.

Stk. 3. De under 3) nævnte Personer er pligtige at føre autoriserede Forretningsbøger samt de Bøger, som paalægges dem at føre af Politimesteren (i København Magistraten), der ligeledes kan paalægge dem at gøre Indberetning om deres Forretninger. Taksterne for deres Virksomhed fastsættes af Politimesteren (i København Magistraten), der kan træffe Bestemmelse om deres Ret til at kræve Forudbetaling af Vederlag. Politiet har til enhver Tid Adgang til deres Forretningslokaler og Forretningsbøger.

Stk. 4. Saafernt en af de under 3) nævnte Personer gør sig skyldig i et Forhold, der gør det betænkeligt at lade ham drive den i nærværende Lovbestemmelse omhandlede Virksomhed, kan Autorisationen frakendes ham for et bestemt Aaremaal under en særlig i dette Øjemed rejst Straffesag.

Stk. 5. Personer, der som Administratorer, Inspektører, Viceværter eller i anden lignende Egenskab har foretaget eller været medvirkende til at foretage Opsigelse af et Lejemaal, maa ikke under nogen Form i Anledning af Genudlejningen betinge sig eller oppebære Vederlag fra den eller dem, som ønsker at indtræde i Lejemaalet. Er Vederlag betalt, skal det tilbagebetales til den betalende.

Stk. 6. Overtrædelse af de i nærværende Lovbestemmelse givne Forskrifter straffes med Bøde, saafremt Forholdet ikke efter sin Beskaffenhed medfører højere Straf efter den øvrige Lovgivning. Bøden tilfalder den Kommune, i hvilken Forseelsen er blevet begaaet. Den ved forsætlig Overtrædelse indvundne Fortjeneste kan ved Dommen inddrages i Statskassen.

§ 76.

Stk. 1. Alle egentlige Retssager om Boliger eller Lokaler, der er beliggende i København, Frederiksberg eller Gentofte Kommune, og som omfattes af nærværende Lov, indbringes i første Instans, uden Hensyn til Sagsgenstandens Værdi, for en Voldgiftsret.

Stk. 2. Voldgiftsretten bestaar af en Formand og 2 Lægdommere. Formanden, der skal opfylde de almindelige Betingelser for at kunne beskikkes som Underretsdommer, udnævnes af Kongen efter Indstilling af Justitsministeren. Hans Vederlag fastsættes ved Finansloven. Med Hensyn til Afsættelse og Stilling i øvrigt er Formanden ligestillet med Dommere i Københavns Byret.

Stk. 3. Lægdommere udpeges paa følgende Maade: Der opstilles for 3 Aar ad Gangen af Præsidenten for Østre Landsret 2 Lister, indeholdende et lige stort ved kgl. Anordning

fastsat Antal Personer, der fortrinsvis skal være bosat eller have Forretningslokale i København, Frederiksberg eller Gentofte Kommune. De paa den ene Liste opførte Personer udtages efter Forhandling med de større Foreninger af Grundejere inden for de nævnte 3 Kommuner, medens de paa den anden Liste opførte udtages efter Forhandling med de større Lejerforeninger og de interesserede større Erhvervsorganisationer inden for de nævnte 3 Kommuner. Endelig Bestemmelse om, med hvilke Organisationer og Foreninger der skal forhandles, træffes af Indenrigsministeren. Samtlige paa Listerne opførte Personer skal være kendt med Bolig- og Husleje forhold, have dansk Indfødsret, være fuldmyndige, ikke være dømt for en i den offentlige Mening vanærende Handling eller frakendt de borgerlige Rettigheder og ikke være ude af Raadighed over deres Bo. Det bør ved Udpengningen tilstræbes, at nogle af de paa hver Liste opstillede Personer har særligt Kendskab til de tekniske Forhold, der har Forbindelse med Huslejespørgsmaal.

Stk. 4. Berettiget til at afslaa at lade sig udpege eller til — dog ikke under en Sags Behandling — at frasige sig Hvervet som Lægdommer er:

- 1) den, der er fyldt 60 Aar,
- 2) den, der paa Grund af Sygdom eller lignende Mangler ikke uden betydelig Vanskelighed kan fungere som Lægdommer,
- 3) den, hvem Hvervet som Lægdommer paa Grund af offentlig Stilling eller borgerligt Ombud vilde volde særligt Besvær,
- 4) den, der, om han skulde fungere som Lægdommer, vilde være nødsaget til i væsentlig Grad at tilsidesætte sine egne Anliggender.

Stk. 5. Ingen af Voldgiftsrettens Medlemmer kan deltage i Behandlingen af Sager, hvori han selv paa nogen Maade direkte eller indirekte er interesseret, eller til hvis Parter han staar i Afhængighedsforhold. De i Retsplejelovens § 60, Nr. 2)—5), indeholdte Bestemmelser finder derhos tilsvarende Anvendelse.

Stk. 6. Af de paa Listerne opførte Personer tilkalder Voldgiftsrettens Formand efter Forhandling med Parterne i hvert enkelt Tilfælde en fra hver Liste som Lægdommer.

Stk. 7. Lægdommerne deltager ikke i Forberedelsen af Domsforhandlingen, medmindre Retshandlingen bestaar i Vidneførsel, Afhjemling af Syn og Skøn, Afhøring af Part, Modtagelse af Partsed eller en Kendelse om et omtvistet Punkt. Formanden er dog altid berettiget til at tilkalde Lægdommerne allerede under Forberedelsen.

Stk. 8. Der tilkommer Lægdommerne Vederlag for hver enkelt Sag, hvori de medvirker. Vederlaget udredes af det offentlige. De nærmere Regler for Vederlagets Størrelse fastsættes af Indenrigsministeren, der ligeledes træffer nærmere Bestemmelse om den fornødne Sekretærhjælp og anden Bistand for Voldgiftsretten.

§ 77.

Stk. 1. Voldgiftsrettens eller den almindelige Domstols Afgørelse af Spørgsmaalet om, for hvilken Domstol Sagen rettelig henhører, kan ikke medføre Afvisning, men kun Henvisning af Sagens videre Behandling til den rette Domstol; Kærefristen er 3 Dage.

Stk. 2. Sagerne behandles af Voldgiftsretten i Overensstemmelse med Retsplejelovens Regler for Underretssager med de Ændringer, som Forholdene gør nødvendige.

Stk. 3. Forligsmægling foretages af Voldgiftsretten. Under Forberedelsen af Domsforhandlingen kan Mæglingen dog foretages af Formanden alene.

Stk. 4. Lægdommerne kan ogsaa uden Ledsagelse af Formanden foretage Besigtigelse af det lejede, og saadan Besigtigelse bør i det Omfang, Forholdene tillader det, træde i Stedet for Foretagelse af Syn og Skøn.

Stk. 5. Voldgiftsrettens Afgørelse træffes ved Stemme flerhed. Dom skal, medmindre tvingende Omstændigheder gør sig gældende, afsiges inden en Uge efter Forhandlingens Slutning.

Stk. 6. Anke og Kære sker til Østre Landsret. Ankefristen er 2 Uger, Kærefristen er 1 Uge, jfr. dog Stk. 1. Anke og Kære kan dog undtagelsesvis tillades af Justitsministeren, naar der foreligger tilstrækkelig Grund til at afvige fra de almindelige Frister, dog ikke efter henholdsvis 6 eller 3 Maaneders Forløb. Ankestævning eller Kæreskrift skal indgives inden henholdsvis 2 eller 1 Uge efter Tilladelsens Meddelelse.

Stk. 7. Saafremt Sagen efter sin Beskaffenhed ellers vilde være behandlet ved Underretten, kan Anke af Voldgiftsrettens endelige Afgørelse som Regel ikke finde Sted. Naar særlige Grunde taler derfor, kan Justitsministeren dog tillade, at Sagen indbringes for Landsretten. Andragende herom indgives skriftligt bilagt med Udskrift af Afgørelsen til Justitsministeriet inden 2 Uger efter den endelige Afgørelse.

Stk. 8. Voldgiftsrettens Afgørelser og Forlig indgaaede for Voldgiftsretten kan tvangsfuldbyrdes efter Lovgivningens almindelige Bestemmelser om Fuldbyrdelse af Domme og Forlig.

§ 78.

Indtil den i § 76, Stk. 1, nævnte Voldgiftsret er nedsat, anlægges de sammesteds omhandlede Retssager ved de ordinære Domstole efter de hidtil gældende Regler.

§ 79.

Stk. 1. Denne Lov træder i Kraft den 1. April 1937.

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.

Stk. 3. Har Lejemaalet ved Lovens Ikrafttræden været løbende i mere end 1 Aar, kan det af Udlejeren tidligst opsiges til Fraflytning paa den første ved Lejemaalets Indgaaelse som almindelig forudsatte Flyttedag, der indtræffer 2 Aar efter Lovens Ikrafttræden, jfr. dog §§ 56 og 67.

Stk. 4. Opsigelser til Ophør den 1. April 1937 eller senere af Lejemaal, der den nævnte Dato har været løbende i mere end 1 Aar, er ugyldige, saafremt Opsigelsen enten er afgivet den 5. November 1936 eller senere eller er afgivet inden den 5. November 1936, og der i sidste Fald er givet et Opsigelsesvarsel, der er 1 Maaned eller mere længere end vedtaget i Lejeaftalen, jfr. dog §§ 56 og 67.

Stk. 5. En Lejer kan efter 1. April 1937 give Afkald paa den ham ved nærværende Paragrafs Stk. 3 og 4 tillagte Uopsigelighed.

§ 80.

Stk. 1. Samtidig med nærværende Lovs Ikrafttræden ophæves Plakat af 20. April 1813, 26. April 1817, 8. Marts 1819 og 15. Marts 1821 samt Lov Nr. 133 af 28. April 1931.

Stk. 2. Regeringen bemyndiges til ved kgl. Anordning at sætte nærværende Lov i Kraft paa Færøerne med de Ændringer, som følger af Øernes særlige Forhold.

Hvorefter alle vedkommende sig have at rette.

Givet paa Amalienborg, den 23. Marts 1937.

Under Vor Kongelige Haand og Segl.

Christian R.
(L. S.)

Bertel Dahlgaard.