

Til Paragraffens II. Stykke bemærkés, at nuværende Lovs noget uklare og formentlig irrationelle Bestemmelse om Hensyntagen i visse Tilfælde til Ejendommens Købesum ikke er optaget i Forslaget; Lejens rimelige Størrelse bør fastsættes efter Beliggenhed, Vedligeholdelsesstand etc., uden Hensyn til, om Ejeren maaske har købt Ejendommen for dyrt eller for billigt.

Formuleringen er noget forkortet, men (for bestaaende Lejemaal) udvidet til tillige at gælde, naar Udlejeren kræver urimelig Leje, selv om Affale derom ikke er indgaaet endnu. Man vil derved forhindre, at Lejeren for at kunne benytte sig af Lejeaager-Bestemmelsens Beskyttelse skal være nødsaget til først at indgaa paa „Aagerlejen“ og derefter paa klage den Overenskomst, han saaledes har underskrevet.

Da det undertiden vil kunne virke ubilligt, at Lejeren kan erholde Tilbagebetaling af „Aagerleje“, som er betalt i alle de sidste 5 Aar inden Retssagens Paa-begyndelse, har man (Paragraffens III. Stk.) ment at maatte indskrænke Tilbagebetalingsretten, hvilken synes at kunne begrænses til f. Eks. 2 Aar.

ad § 3 (urimelige Opsigelser).

Man har i Forhold til Lovens § 23 medtaget som § 3 A b det Tilfælde, at Opsigelsen skyldes, at Lejeren har indbragt eller agter at indbringe for Retten Spørgsmaalet, om der foreligger Lejeaager (se foran i de almindelige Bemærkninger).

Paragraffens Afsnit B giver Værn mod, at Lejeren vilkaarligt opsiges efter at have maattet istandsætte Lejligheden i væsentlig Grad, eller, naar det drejer sig om Forretningsvirksomhed, mod, at Ejeren benytter Opsigelse som Middel til at opnaa Fordelen ved en af den opsagte Forretningsmand indarbejdet Virksomhed, samt mod andre lignende vilkaarlige og urimelige Opsigelser (jfr. Forslagets almindelige Bemærkninger), saasom Opsigelser, der skyldes Lejerens beføjede Benyttelse af sin Ret til at gøre sine kontraktmæssige Rettigheder gældende eller maa tilskrives den Omstændighed alene, at Lejeren har Børn.

ad § 4.

Den nuværende livsvarige Uopsigelig-hed for den Lejer (og eventuelt den efter-

levende Ægtefælle og Børn m. m.), som har vundet en Lejeaagersag, foreslaas begrænset til for Boliger 5 Aar og for Forretninger 10 Aar. Desuden er Lovens § 22, II. Stykke, og § 23, sidste Punktum, omformuleret, idet der er angivet forskellige Tilfælde, i hvilke Opsigelse indenfor de 5 og 10 Aar skal godkendes, eventuelt mod Erstatning.

ad § 5 (urimelige Lejekontraktsbestem-melser).

Medens Indenrigsministeriet har under Overvejelse i Forhandling med Repræsentanter for Ejere og Lejere at søge udarbejde en Normal-Lejekontrakt, har man i Forslaget nøjedes med at foreslaa, at der gives Domstolene Adgang til Til-sidesættelse af saadanne Bestemmelser i (skriftlige eller mundtlige) Lejekontrakter, som er aabenbart ubillige overfor Lejeren. Domstolene kan altsaa dels tilsidesætte (ophæve) de paagældende Bestemmelser, dels tilsidesætte Opsigelser, der er begrundet i Overtrædelse af saadanne Bestem-melser. Allerede bestaaende Domspraksis har ikke sjældent i Realiteten tilsidesat saadanne urimelige Bestemmelser i de trykte Kontrakter, ud fra den Betragtning, at disse næsten altid er affattet af Ejerne, og Lejeren ikke altid kan forudsættes at have gennemlæst de mange Detailbestemmelser og hæftet sig ved eventuelle særlig ubillige Bestemmelser.

Selv om vedkommende Lejekontrakts Bestemmelse ikke kan karakteriseres som aabenbar urimelig, maa den dog, saafremt den stiller Lejeren ugunstigere end normalt (jfr. § 1, II. Stk.), tages i Betragtning ved Spørgsmaalet om Lejens Størrelse i Henhold til f. Eks. § 2.

Ordene „naar samtlige Omstændigheder tages i Betragtning“ giver Udtryk for, at en Kontraktbestemmelse, som isoleret set vilde være ubillig, muligvis er rimelig, naar henses til samtlige Omstændigheder, derunder Kontraktens øvrige Bestemmelser.

Paragraffens II. Stk. beskytter paa lignende Maade Lejeren imod et ganske urimelig kort Opsigelsesvarsel, der giver Lejeren en særlig underlegen Stilling overfor Ejeren.

Som en Slags Analogi hertil kan nævnes den svenske præceptive Bestemmelse om, at Forudbetaling af Leje (i Smaalejligheder) højst kan kræves maanedsvis (Bilag 10), uanset Lejekontraktens Bestem-melser.