

ning af de Udvalget stillede Opgaver udarbejdet 2 Lovudkast, nemlig Udkast til Lov om Leje og Udkast til Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

Et Mindretal (*Snog Christensen, Eigil Jørgensen og Suhr*) har ikke kunnet tiltræde de af Flertallet udarbejdede Lovudkast.

Nærværende Lovforslag forelægges i det allervæsentligste i den af Udvalgsflertallet foreslaaede Form. Forslaget har været forelagt Justitsministeriet, der har henstillet Foretagelse af enkelte Ændringer i Udvalgets Udkast, der dog alene gaar ud paa at tydeliggøre dette.

Udvalget har i sin Betænkning fremsat følgende principielle Synspunkter, som Ministeriet i det store og hele kan tiltræde:

»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 over for 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 uundgaaeligt, at disse Regler i stort Omfang er blevet ensidige, idet det kun gennem Lovregler er muligt at søge taget tilbørligt Hensyn til begge Parters 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 Kontraktblanketter kommer — i Betragtning af den Letsindighed, hvormed Folk i Almindelighed underskriver trykte Kontraktblanketter — 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 Kontraktblankettens 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 slaacet 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 Sær-syn, 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.

Inden for Flertallet har der med Hensyn til §§ 8, 11, 23, 60, 61, 62, 64 og 75 været divergerende Meninger; herom skal henvises til den af Udvalget afgivne Betænkning.

Med Hensyn til de enkelte Paragraffer henvises til Udvalgets nedennævnte Bemærkninger: