

*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 Forslagets 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: „Bewærtninger 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.

Forslaget gaar ud fra Formuerettens almindelige Hovedregel, nemlig Aftalefriheden, og dets Bestemmelser er derfor kun at anse som udfyldende 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, § 24, Stk. 2, 2. Punktum, § 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 afværgelig. 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 Lejevillkaar vil være gunstigere stillet end Modparten med Hensyn til Bevisbyrden for det paagældende Vilkaar.

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) Vilkaar og særlige Vilkaar, 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