

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 naturligtvis 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 Fornyelse (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.

§ 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 Praxis 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 før 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 for 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 umuligt; det vil være urimeligt at forlange af Udlejeren, at han skulde genopføre Huset for at skaffe Lejeren den aftalte Brug. Hvad der skal forstaaes 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 Ødelæggelse skyldes Forsæt eller Uagtsomhed fra hans Side, eller han i øvrigt bærer Ansvar 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. Forslaget betegner denne som „den Stand, som Lejeren rettelig kan kræve“. Hvad dermed skal forstaaes, maa ganske afhænge af, hvad Parterne har aftalt, udtrykkeligt eller stiltiende, eller