

hvad der stemmer med den Brug, der ifølge Aftalen skal gøres af det lejede; ofte vil man være henvist til at søge Oplysning i almindelig Skik og Brug, f. Eks. paa det paagældende Sted eller i den Art af Virksomhed, til hvilken det lejede skal bruges.

Hvorledes Aftalen i det enkelte Tilfælde bør forstaas, maa bero paa de sædvanlige Regler om Aftalers Fortolkning.

Den aftalemæssige Tilstand skal være til Stede „ved Lejemaalets Begyndelse“, det vil sige det Tidspunkt, da det ifølge Aftalen skal træde i Kraft. Af forskellige Grunde og paa forskellig Maade kan det hænde, at det lejede ikke paa det nævnte Tidspunkt er i behørig Stand. Dette kan skyldes Aarsager, som forelaa ved Aftalens Indgaaelse, eller Aarsager, som først opstod senere. Manglen kan bestaa i, at det lejede og hvad dertil hører (Port, Trappegang, Vaskerum, Tørreloft, eller hvad der nu i det enkelte Tilfælde kan være Tale om) er behæftet med Fejl, f. Eks. at det ikke er fuldført eller dog ikke færdigt til den aftalte Brug, ikke færdig-repareret o. s. v. Manglen kan ogsaa hidrøre fra, at der i anden Lejlighed i samme Hus udøves Virksomhed, som volder Lejeren utilbørlig Ulempe, f. Eks. ved Larm, ilde Lugt o. lign., eller i øvrigt maa anses for utilladelig. Hvad enten Manglen er nu af den ene eller den anden Art, og hvad enten den er Udlejeren tilregnelig eller ej, har Lejeren, hvis han da ikke ifølge Aftalen er pligtig at finde sig i Forholdet, Ret til at kræve Manglen afhjulpet ved Udlejeren Foranstaltning. Det følger af Lejeaftalens Indhold, at Udlejeren er pligtig at foretage de fornødne Foranstaltninger til Manglens Afhjælpning uden Ophold; Udlejeren har forpligtet sig til at stille Tingen til Raadighed fra den aftalte Tid, og det kan derfor ikke forlanges af Lejeren, at han skal finde sig i Forhaling. Paa den anden Side kan det billigvis kræves af Lejeren, at han gør Udlejeren opmærksom paa Manglen og fordrer den rettet. Sker dette imidlertid ikke uden Ophold, maa Lejeren have Ret til selv at afhjælpe den for Udlejeren Regning. Det er klart, at Lejeren i denne Henseende handler paa egen Risiko; han maa navnlig sikre sig Bevis for, at Manglen foreligger, at Udlejeren forgæves er opfordret til at rette den, og at den er blevet rettet paa behørig Maade og uden uforholden Udgift.

Hertil kan Lejeren Ret dog ikke indskrænke sig. Det kan være, at Manglen slet ikke kan rettes, eller at det dog ikke kan ske uden Ophold, og under alle Omstændigheder kan det ikke være Lejeren Pligt at

bringe Forholdet i Orden. Han maa derfor have Ret til at hæve Lejemaalet, det vil sige meddele Udlejeren, at han giver Afkald paa den aftalte Brug og nægter at betale Leje samt kræver mulig forudbetalt Leje tilbage. Betingelsen for saaledes at træde tilbage maa dog være, at Manglen ikke maa anses for uvæsentlig; er den kun uvæsentlig, vil en fuldstændig Ophævelse af Kontrakten være en uforholdsmæssig Følge og kunne paaføre Udlejeren Tab, som ikke svarer til Manglens Betydning, og det kan i dette Tilfælde ogsaa billigvis forlanges af Lejeren, at han fortsætter Lejeforholdet.

Hvilke Mangler der maa anses for væsentlige, lader sig ikke bestemme ved nogen Lovregel. Det afhænger af en rent konkret Bedømmelse i hvert enkelt Tilfælde og maa derfor i sidste Række afgøres af Domstolene.

Selv ved uvæsentlige Mangler maa Lejeren have Ret til at træde tilbage, hvis der foreligger Svig fra Udlejeren Side. Han har i dette Tilfælde intet rimeligt Krav paa at kunne fastholde Lejeren, og dennes Interesse kræver, at han maa kunne fri sig for at staa i Retsforhold til den, der har ført ham bag Lyset. Herom gives Reglen i § 15, Stk. 2.

At Svig fra Udlejeren Side berettiger Lejeren til Erstatning for Skade, som derved er paaført ham, er en Selvfølge. Der vil her kunne blive Spørgsmaal om Erstatning for Udgifter til Opmagasinerer af Møbler, til Forskaffelse af midlertidig Bolig (eventuelt Hotelophold), til Dækning af Tab, som Lejeren lider ved at maatte træde tilbage fra Lejemaalet og skaffe sig andet Lokale o. s. v.

Det følger endvidere af den gældende Rets almindelige Grundsætninger, at Udlejeren maa ifalde Pligt til Skadeserstatning, naar Manglen er foraarsaget ved Forsømmelse fra hans Side.

Endelig maa Udlejeren ifølge almindelige Retsgrundsætninger være pligtig at erstatte Lejeren Skade, som hidrører fra, at det lejede ved Aftalens Indgaaelse savnede Egenskaber, som maa anses tilsikrede. Dette følger af, at en Tilsikring af visse Egenskaber ved Tingen maa forstaas som en Garanti for, at Tingen har disse Egenskaber, og Udlejeren kan ikke fri sig for Ansvar ved at paavise, at Manglen ikke skyldes hans Forhold; det er ikke Lejeren, men ham, som maa bære Følgerne af, at han har paataget sig mere, end han kan svare til. Hvilke Egenskaber ved det lejede der i det enkelte Tilfælde maa anses tilsikrede, maa selvfølgelig bero paa en Bedømmelse af de foreliggende Omstændigheder. Ved