

Afvejelsen af, hvor langt Udlejerens Garantipligt strækker sig, maa det bl. a. komme i Betragtning, om en ved Aftalens Indgaaelse tilstedeværende Mangel var af saadan Beskaffenhed, at den kunde opdages ved Anvendelse af den Agtpaaagivenhed, man med Rimelighed kan kræve af en hæderlig Udlejer. Er dette ikke Tilfældet, vil der kun kunne paalægges Udlejeren Erstatningspligt, saafremt Manglen skyldes hans Svig eller Forsømmelse.

Om disse Forhold handler Reglerne i § 15, Stk. 3.

Reglen i Stk. 4 om, at Lejeren kan kræve forholdsmæssigt Afslag i Lejen for den Tid, i hvilken det lejede lider af en Mangel, følger af selve Indholdet af Lejeaftalen som er gensidigt bebyrdende Kontrakt, idet Udlejeren ikke kan kræve den Lejeren paahvilende Modpræstation uden paa sin Side at yde, hvad der paahviler ham, nemlig den aftalte Brug. Af tilsvarende Grunde som omtalt ovenfor ved Stk. 1 maa Lejeren dog betale den fulde Leje, naar Manglen maa anses for uvæsentlig.

Den i Stk. 5 foreskrevne Frist af en Uge, inden hvilken Lejeren — under Fortabelse af sin Ret til at gøre Manglen gældende — skal meddele Udlejeren, at han vil paaberaabe sig den, synes tilstrækkelig, naar det drejer sig om Mangler, som han ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaaagivenhed burde have opdaget; andre Mangler maa det staa ham frit for at gøre gældende naar som helst, dog uden uforødent Ophold. At Fristen ikke gælder i Tilfælde, hvor Udlejeren har handlet svigagtigt, skyldes tilsvarende Grunde som de ved Stk. 2 anførte.

Ifølge Bestemmelsen i Stk. 6 kan de foranstaaende Regler i § 15 ikke fraviges ved Aftale til Ugunst for Lejeren. Man gaar formentlig ikke Aftalefriheden for nær ved denne Bestemmelse. Reglerne i Stk. 1—5 er i det hele stemmende med den gældende Rets Grundsætninger om Følgerne af Misligholdelse og paalægger ikke Udlejeren særlige Byrder, og der er derfor næppe nogen Betænkelighed ved at udelukke, at Lejeren ved Aftale kan blive ugunstigere stillet end i Lovteksten angivet. Der er paa dette Punkt en særlig Fare for, at der paatvinges Lejeren ubillige Vilkaar, — en Fare, som han ved Kontraktens Afslutning hyppigt slet ikke har Øje for. Det er ofte vanskeligt for Lægfolk at forstaa de trykte Kontraktblankettens Bestemmelser; i de færreste Tilfælde læser Lejeren dem igennem med tilstrækkelig Omhu; i Reglen slaar han sig til Ro med, at der ikke vil opstaa Vanskeligheder med Udlejeren, og først naar

Misligholdelsen er indtraadt, opdager han, at han i god Tro har fraskrevet sig Retsbeskyttelse.

Det maa vel mærkes, at der ved Bestemmelsen i Stk. 6 ikke gøres Indgreb i Parternes Adgang til at træffe Aftaler om selve Lejeforholdet og navnlig om, i hvilken Tilstand det lejede skal overleveres Lejeren, — Bestemmelsen gaar kun ud paa at regulere Følgerne af Misligholdelse af Udlejeren kontraktmæssige Forpligtelser og værne Lejeren imod, at han i saa Henseende bliver ringere stillet, end Loven hjemler.

Til § 16.

I denne Paragraf omhandles et særligt Tilfælde af Misligholdelse fra Udlejeren Side, nemlig at det lejede ikke i rette Tid er rømmet af den tidligere Indehaver. Tilfældet omfattes i og for sig af de almindelige Regler i § 15, men man har fundet det rigtigst at udsondre det, navnlig fordi det forekommer forholdsvis hyppigt i Praxis. Reglerne svarer i øvrigt til, hvad der er foreskrevet i § 15, saaledes 1ste Punktum om forholdsmæssig Afkortning i Lejen (sammenlign § 15, Stk. 4) og 2det Punktum om Lejeren Ret til at hæve Lejemaalet (sammenlign § 15, Stk. 1, sidste Punktum). Reglen i 3die Punktum om Udlejeren Pligt til at yde Lejeren Skadeserstatning indeholder en Lempelse til Gunst for Udlejeren i Forhold til, hvad almindelige Retsgrundsætninger formentlig vilde medføre. Efter disse maatte det nemlig antages, at Udlejeren ubetinget blev erstatningspligtig, hvis det lejede ikke stilles til Raadighed i rette Tid; naar han udlejer Huset eller Lejligheden fra et bestemt Tidspunkt, maa dette forstaaes saaledes, at han garanterer for Opfyldelsen og ikke kan skyde sig ind under, at en tidligere Lejer ikke vil flytte (eller maaske paa Grund af Sygdom eller lign. ikke i Øjeblikket kan flytte). Man har imidlertid fundet det forsvarligt at foreslaa, at Ansvarsreglen lempes saaledes, at Udlejeren fritages for at betale Skadeserstatning, hvis han godtgør, at Forsinkelsen ikke skyldes noget Forhold, for hvilket han har Ansvar. Herunder indbefattes selvfølgelig ikke blot Handlinger eller Undladelser af Udlejeren selv, men ogsaa af Funktionærer eller andre, der har at optræde paa hans Vegne, og overhovedet ethvert Forhold, som efter Lovgivningens almindelige Grundsætninger kan paadrage ham Ansvar.

Naar han har ment at kunne foreslaa Udlejeren Erstatningspligt lempet som anført, skyldes det i første Række den Omstændighed, at det ved Lejeaftalens Ind-