

gaalse ofte maa staa Lejeren klart, at Udlejeren ikke kan paatage sig en betinget Garanti imod den her omhandlede Hindring for Lejemaalets rettidige Ikrafttræden. Man har derhos taget i Betragtning, at Hindringen i Almindelighed hurtigt vil kunne ryddes af Vejen, idet det maa paaregnes, at vedkommende Fogedret uopholdelig vil efterkomme Udlejeren Begæring om Udsættelse af den uefterrettelige Lejer. Enhver Forhaling fra Udlejeren Side med Henvendelse til Fogedretten vil naturligvis paadrage ham Erstatningsansvar.

Med Hensyn til Bestemmelsen i Stk. 2 gælder de samme Betragtninger som nævnt ved § 15, Stk. 6.

Til § 17.

Medens det, som anført ovenfor ved §§ 14 og 15, normalt maa staa Parterne frit for at aftale, i hvilken Tilstand det lejede skal være, maa der dog af samfundsmæssige Hensyn gøres en Undtagelse herfra i det Tilfælde, at det lejede er behæftet med en saadan Mangel, at det er forbundet med Sundhedsfare at opholde sig der. Det lejede er i dette Tilfælde overhovedet ikke egnet til Udlejning. Man foreslaar, at Lejeren til enhver Tid skal kunne hæve Lejemaalet, hvis Udlejeren ikke efter Lejerens Opfordring straks afhjælper Manglen. Efter Forholdets Beskaffenhed bør Reglen ikke kunne fraviges ved Aftale.

Til § 18.

Det følger af Sagens Natur, at Lejeren, hvor han har Ret til at hæve Lejemaalet af en eller anden Grund, ikke bør kunne benytte denne Ret, efter at Udlejeren har sørget for at bringe Forholdet i Orden. Man foreslaar, at Lejeren fortaber sin nævnte Ret, hvis han ikke gør den gældende senest Dagen efter, at han har faaet at vide, at Forholdet er berigtiget.

Til § 19.

Den samme Virkning, som faktiske Mangler eller Hindringer kan have ved at udelukke eller indskrænke den Lejerens tilsagte Brug af det lejede, kan indtræde paa Grund af retlige Hindringer, enten disse nu skyldes offentlige Forbud eller Privates Rettigheder over den lejede Ting. Bestemmelserne i denne Paragraf giver om disse Forhold tilsvarende Regler, som i det foregaaende er givet om faktiske Mangler m. v., og man kan derfor med Hensyn til Reglernes Begrundelse henvise til det foregaaende. At Lejeren ikke kan hæve Lejemaalet eller kræve Erstatning, hvis han

vidste, at Brugen er retsstridig, trænger ikke til Forklaring. Den samme Regel maa gælde, hvis han burde have vidst, at Forholdet er ulovligt, og hvis det maa tilregnes ham som grov Uagtsomhed, at han ikke er blevet opmærksom derpaa.

Til §§ 20—21.

Bestemmelserne svarer til Reglerne i tidligere Paragraffer, og man kan derfor henvise til, hvad der ovenfor er anført til Begrundelse af dem.

Til § 22.

De almindelige Regler i §§ 13—15, 17 og 18 omfatter ogsaa det Tilfælde, at det lejede ikke er kommet til Eksistens i Aftalens Øjeblik, være sig, at Byggeforetagendet endnu ikke er paabegyndt, eller at Arbejdet vel er i Gang, men ikke bragt saa vidt, at det lejede er færdigt til Indflytning. Efter almindelige Retsgrundsætninger maatte en Lejeaftale om en ufærdig Bygning eller Lejlighed forstaaes som indeholdende en Garanti fra Udlejeren Side for rettidig Opfyldelse, — medmindre Udlejeren har taget Forbehold, eller det dog maa have staaet Lejeren klart, at Udlejeren ikke vilde eller kunde garantere imod Forsinkelse. Et saadant Forbehold tager Udlejeren imidlertid meget hyppigt, og ofte vil Situationen ligge saaledes, at Byggherren, selv om han ikke udtrykkeligt har reserveret sig imod at skulle bære Følgerne af Forsinkelse, dog vil kunne trænge igennem med mere eller mindre plausible Henvisninger til, at Entreprenører, Haandværkere eller deres Folk har forhalet Bygningens Aflevering, — med den Følge, at der paaføres dem, der har ment at sikre sig Lokaler i Bygningen til Flyttedag (eller anden aftalt Tiltrædelsestid), overordentlige Ulemper, ofte relativt betydelige Omkostninger til Opmagasiner af Møbler, Ophold for sig og Familie andetsteds o. s. v.

Der er under disse Omstændigheder Trang til Lovbestemmelser til Værn for Lejerne. Om et Forbud mod at udleje Lokaler i endnu ufærdige Bygninger eller at modtage en vis Forudbetaling af Lejerne vil der dog formentlig ikke kunne være Spørgsmaal, da et saadant Forbud vilde gribe stærkt ind i den vante Forretningsgang ved Byggeforetagendernes Finansiering og medføre Forøgelse af Bygeomkostningerne.

De i Paragraffens Stk. 2 foreslaaede Bestemmelser gaar ud paa, at der vel gives Udlejeren Adgang til at frigøre sig for Pligt til at betale Lejeren Skadeserstat-