

ning i Tilfælde af, at det lejede ikke bliver færdigt i rette Tid, men at han skal sige til i Tide. Man foreslaar, at der sættes ham en Frist af 2 Maaneder før Lejemaalets Ikrafttrædelsesdag, saaledes at han inden denne Fristens Udløb maa give Lejeren Meddelelse om, at han ikke tør garantere for, at det lejede vil blive stillet til Lejeren Raadighed i behørig Stand og i rette Tid. Overholder han dette, fritages han for eventuel Skadeserstatning; i modsat Fald bliver han ubetinget erstatningspligtig. Paa det nævnte Tidspunkt maa det kunne forlanges, at Udlejeren tager sit endelige Standpunkt, og en Frist af 2 Maaneder vil normalt være tilstrækkelig for Lejeren til at skaffe sig Bolig andetsteds. Det maa kunne forlanges af Lejeren, at han, naar han modtager den nævnte Meddelelse fra Udlejeren, træffer sit Valg, om han desuagtet vil fastholde Kontrakten med Risiko for, at den ikke rettidig bliver opfyldt, eller han vil hæve Kontrakten, — selvfølgelig med Ret til uopholdelig Tilbagebetaling af, hvad han maatte have betalt Udlejeren paa Haanden. Det foreslaas, at der gives Lejeren en Frist af en Uge til at træffe sit Valg. Da han imidlertid, selv om han ikke har hævet Lejemaalet inden Fristens Udløb, ikke kan være pligtig at vente i ubegrænset Tid paa Udlejeren, foreslaas der givet ham Ret til under alle Omstændigheder at hæve Kontrakten, hvis Opfyldelsen forhales mere end 2 Uger udover det Tidspunkt, da Lejemaalet ifølge Lejeaftalen skulde træde i Kraft.

Bestemmelsen i Stk. 5 svarer til Reglen i § 15, Stk. 6, og har væsentlig samme Begrundelse som denne. Bestemmelsen foreslaas dog begrænset til at gælde Aftaler, som træffes før det Tidspunkt, da Lejemaalet ifølge den oprindelige Lejeaftale skulde træde i Kraft. Paa dette Tidspunkt vil Lejeren have Oversigt over sin Situation og maa være klar over, hvilke Ulemper Udlejeren Misligholdelse paafører ham, og der ses derfor ikke at være tilstrækkelig Grund til at afskære Parterne fra at træffe en forligsmæssig Ordning af deres Forhold.

### *Om Vedligeholdelse af det lejede.*

Til §§ 23—24.

Saaftremt ingen Aftale er truffet om Vedligeholdelsen af det lejede, maa der gaas ud fra, at den i sin Helhed paahviler Udlejeren, idet Vedligeholdelsen udgør en Del af den Præstation, for hvilken Lejen er Vederlag. Ofte aftales imidlertid en anden

Ordning af Forholdet, og navnlig gaende ud paa, at den indvendige Vedligeholdelse eller dog en Del af denne skal paahvile Lejeren. At give en for Parterne forbindende Lovordning om Forholdet synes der ikke at kunne anføres nogen afgørende Grund for, og Forslaget gaar derfor ud fra, at det maa staa Parterne frit at træffe hvilke som helst Aftaler om Vedligeholdelsen. Hvad der maa lægges Vægt paa, er, at der gælder klare Regler derom, og at Pligten, hvem af Parterne den saa paahviler, ikke blot staa paa Papiret, men er *effektiv*.

Hvad det sidste Spørgsmaal angaar, ses der ikke at være Holdpunkt for at foreslaa særlige Regler om Vedligeholdelsespligtens Haandhævelse. Den af Parterne, som maatte finde sin Ret krænket, vil kunne indtale den ved Domstolene paa sædvanlig Maade, — eventuelt efter at have faaet Misligholdelsen fastslaaet ved lovligt Syn og Skøn.

Hvad dernæst angaar Spørgsmaalet om Klarhed i Reglerne om Vedligeholdelsespligten, vil der formentlig ikke ad Lovgivningsvejen kunne foretages andet end at opstille visse Regler som de normale, saaledes at Afvigelse derfra maa ske ved tydelig Aftale. Man henviser herved til Forslagets § 24, Stk. 2, og til § 5, hvorefter det, saafremt trykt eller lignende Blanket anvendes ved Kontraktens Afslutning, maa kræves, at Bestemmelser, der paalægger Lejeren videregaaende Pligter eller til lægger ham mindre vidtgaaende Rettigheder, end Loven angiver, fremtræder paa utvetydig Maade.

Paa de anførte Betragtninger hviler de i §§ 23 og 24 foreslaede Bestemmelser, hvorefter Udlejeren har den fulde Vedligeholdelsespligt, alene med Undtagelse af de i § 24 nævnte Foranstaltninger (Vedligeholdelse og Istandsættelse af Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gashaner, W.C.-Skaale, Badeovne og elektriske Kontakter). Det synes rimeligt at paalægge Lejeren disse, ogsaa af den Grund, at det er vanskeligt for Udlejeren at føre Bevis for Misbrug af de nævnte Indretninger fra Lejeren, hans Husstands eller Funktionærers Side. Bortset herfra synes det — som Regel — hensigtsmæssigt at lægge Vedligeholdelsespligten paa Udlejeren; det er hans Ejendom, om hvis Bevarelse i ordentlig Stand det drejer sig, og normalt vil Udlejeren, der i Regelen har bestemte Haandværkere, som han benytter, have lettere Adgang end Lejeren til at foretage Vedligeholdelsen paa hensigtsmæssigste Maade og med mindst Omkostning.