

Ofte paalægges det i Lejekontrakterne Lejere af Butikker at foretage Renholdelse af Fortov og Gaard. Imidlertid synes der i og for sig ikke at være nogen Grund til, at Lejeren af en Butik mere end Husets øvrige Beboere skal sørge for den Renholdelse af Fortov og Gaard, der paahviler Udlejeren som Ejer af Ejendommen. Udlejeren og Lejeren kan vel indbyrdes træffe en saadan Aftale; men den bør ikke optages som en Del af selve Lejekontrakten. Det bliver et rent særskilt Forhold imellem Udlejeren og Lejeren.

I Forbindelse med Reglerne om Vedligeholdelse har man i § 23, Stk. 2 og 3, stillet Forslag om Bestemmelser vedrørende Renholdelse og Belysning m. m.

Om Tid og Sted for Betaling af Leje m. v.

Til § 25.

Der savnes i den gældende Ret en almindelig Regel om, hvornaar Lejen eller andet Vederlag, som paahviler Lejeren, skal betales, naar Forfaldsdagen falder paa en Helligdag eller Grundlovsdagen. Man foreslaar — i Overensstemmelse med Veksellov 7. Maj 1880, § 91, jfr. ogsaa § 5, 2, i Udkast til Lov om Gældsbreve, udarbejdet af den ved kgl. Resolution af 13. Juni 1932 nedsatte Kommission —, at Forfaldsdagen i det omhandlede Tilfælde udskydes til den følgende Søgnedag.

Til § 26.

I Almindelighed vil der i Lejeaftalen være truffet Bestemmelse om, paa hvilket Sted Leje og andet Vederlag skal betales, og hyppigt aftales det, at Betalingen skal ske paa Udlejeren Bopæl eller andet af ham anvist Sted (f. Eks. hos en Sagfører eller Bank). Man foreslaar dette fastslaet som almindelig Regel. Medens der næppe er Grund til at gøre Undtagelse fra Regelen i Tilfælde, hvor Udlejeren flytter til et Sted her i Landet, eller hvor Lejekravet ved Overdragelse af den paagældende Ejendom eller paa anden Maade overgaar til en her i Landet boende Person, er Forholdet et andet, hvis Betalingen herefter skulde ske i Udlandet, idet dette vilde medføre en upaaregnet Ulempe for Lejeren. Det foreslaas derfor, at Betalingen skal ske paa et anvist Sted i Indlandet.

Naar Betalingsreglen affattes som anført, altsaa saaledes at Lejeren bliver

pligtig at betale Lejen m. v. paa et hvilket som helst Sted i Indlandet, synes Billighed at tale for, at der til Gengæld indrømmes ham Ret til altid at indbetale Beløbet paa et Posthus, naar saadan Indbetaling senest sker paa Forfaldsdagen. I Betragtning af den Sikkerhed og Hurtighed, hvormed Forsendelser (ved Pengebrev, Postanvisning eller Postgiro) sker, ses der ikke for Udlejeren at være nogen Ulempe af Betydning ved den i Overensstemmelse hermed foreslaaede Regel, og for Lejeren vil det kunne være af Værdi, at han kan frigøre sig ved Indbetaling til Postvæsenet.

Om Nedsættelse eller Forhøjelse af Leje m. v.

Til §§ 27—37.

Bestemmelserne er paa Hovedpunkterne overensstemmende med Reglerne i §§ 1—3 i Lov Nr. 133 af 28. April 1931.

Bestemmelserne i Lov 1931 §§ 1—3 er paa forskellige Punkter formentlig dels ikke helt heldigt affattet, dels utilstrækkelige til at hindre, at der i de enkelte opstaaende Tilfælde indtræder Forhold, som er ubillige for den ene af Parterne, navnlig for Lejeren. Man foreslaar derfor forskellige Regler, sigtende til at ændre og supplere Bestemmelserne i Lov 1931 §§ 1—3. Til Begrundelse heraf henvises til de nedenfor anførte Bemærkninger til §§ 27—37.

Til §§ 27—30.

Reglerne i § 27 svarer til Bestemmelserne i Lov 1931 § 1, Stk. 1.

I §§ 28 og 29 foreslaas den i Lov 1931, § 1, Stk. 2, og § 2, Stk. 1, fastsatte stive Frist af 4 Aar ændret til: fra 2 til 5 Aar, ligesom den tilsvarende Frist af 8 Aar for Forretningslokalers Vedkommende foreslaas ændret til: fra 4 til 8 Aar. Det synes uheldigt, at Domstolene skal være bundet til de omdelte faste Frister, idet det derved udelukkes at tage Hensyn til de i den enkelt-Sag foreliggende Omstændigheder.

Reglerne i § 30 er nye. De gaar ud paa at give Domstolene Beføjelse til helt eller delvis at tilsidesætte saadanne Bestemmelser i Lejeaftaler, som skønnes at være aabenbart ubillige for en af Parterne, saaledes at der ved Afgørelsen vil være at tage Hensyn saavel til den Byrde, som Bestemmelsen paalægger den ene Part, som til den Interesse, den anden Part har i at kræve Bestemmelsen overholdt. Bestemmelserne vil muligvis hyppigst finde Anvendelse, naar det er Lejeren,