

der er forfordelt, men de er affattet saaledes, at de virker til begge Sider i Lejeforholdet.

Aftalelovens Kapitel 3 indeholder ganske vist forskellige Regler, der vil kunne finde Anvendelse paa ubillige Bestemmelser i Lejeaftalen, men det vil dog kun kunne ske i faa Tilfælde. Der er derfor Trang til en almindelig Regel, hvorefter en i øvrigt gyldig Bestemmelse kan tilsidesættes, hvis den vil medføre ubillige Resultater. Hertil sigter de i § 30 foreslaaede Regler. Afgørelsen af, om de i det enkelte foreliggende Tilfælde bør bringes til Anvendelse, maa bero paa et Skøn, og man foreslaar derfor Reglerne begrænset til saadanne Tilfælde, hvor Ubilligheden er aabenbar.

En lignende Regel findes i Forsikringsaftalelovens § 31, jfr. ogsaa § 8 i Udkast til Lov om Gældsbreve, udarbejdet af den ved kgl. Resolution af 13. Juni 1932 nedsatte Kommission.

#### Til §§ 31—32.

Den Beskyttelse, som gives Lejeren ved Bestemmelserne i Lov 1931, §§ 1—3, er formentlig ikke tilstrækkeligt betryggende. Den Lejer, der vil holde paa sin Ret over for Udlejeren, er vanskeligt stillet, idet han, hvad enten han faar Medhold ved Domstolene eller ej, er udsat for, at Udlejeren opsiger Lejeforholdet. Under disse Omstændigheder er det forstaaeligt, om en Lejer vil være yderst betænkelig ved at paatale sin Ret. Forholdet er ensbetydende med at Lejeren ofte er i højere Grad afhængig af Udlejeren Forgodtbefindende end stemmende med Ret og Billighed. Den Ret, som ikke kan haandhæves, eller som den berettigede ikke tør haandhæve, er i Virkeligheden ingen Ret. Det kan ikke nytte, at Loven tilsiger Lejeren bestemte Rettigheder, hvis den ikke samtidig stiller ham saaledes, at han uden betydelig Risiko kan gøre den gældende.

Paa disse Betragtninger er de i §§ 31 og 32 foreslaaede Bestemmelser støttet.

Man foreslaar saaledes i § 31, at vedkommende Domstol, naar den i en Sag mellem Udlejer og Lejer giver den sidstnævnte Medhold eller dog finder, at han har haft Føje til at lade det i Sagen rejste Spørgsmaal paakende, skal kunne bestemme, at han ikke skal kunne opsiges i et vist Tidsrum; dette foreslaas sat til fra 6 Maaneder til 2 Aar, saaledes at Domstolen inden for disse Grænser efter Skøn over samtlige Omstændigheder i hvert enkelt Tilfælde afgør, hvor lang Tids Uopsigelighed der bør indrømmes Lejeren.

Da Billighed kræver, at Udlejeren ikke ved at opsige Lejeren helt skal kunne foregribe Domstolens Afgørelse, foreslaas det

endvidere, at Domstolen skal være beføjet til, hvis Lejeren allerede er flyttet efter Udlejeren Opsigelse, og det skønnes, at der ellers vilde være blevet tilkendt ham en vis Tids Uopsigelighed, i Stedet derfor skal kunne paalægge Udlejeren at betale Lejeren en passende Godtgørelse. Denne foreslaas dog — ogsaa under Hensyn til den i § 32 foreslaaede Bestemmelse — begrænset saaledes, at den ikke kan overstige Lejeren Tab ved Fraflytningen.

Til Værn for Lejeren mod at blive opsagt under en imellem ham og Udlejeren vserende Sag foreslaar man endelig i § 32, at vedkommende Domstol skal være beføjet til, naar Omstændighederne taler derfor, at afgive foreløbig Kendelse om, at Lejeren ikke kan opsiges saaledes, at han skal flytte, førend der er afsagt endelig Dom i Sagen. Det er kun en foreløbig Afgørelse, der her er Tale om, og det foreslaas derfor, at Domstolen til enhver Tid skal kunne omgøre den.

#### Til § 33.

I § 1, Stk. 2, og § 2, Stk. 1, i Lov 1931 bestemmes det, at den der omhandlede Uopsigelighed senere kan ophæves af Retten. I Lighed hermed foreslaar man i Udkastets § 33, at den Uopsigelighed, som maatte være tilkendt en Lejer i Henhold til Udkastets §§ 28, 29 og 31, skal kunne ophæves af Retten. Man foreslaar derhos tilføjet nogle Regler om Fremgangsmaaden ved Sagens Behandling, gaaende ud paa, at Afgørelsen sker ved Kendelse af den Ret, der i første Instans har paadømt Sagen, og at Parterne bør indkaldes til personlig Forklaring, forinden Afgørelsen træffes. Endvidere foreslaar man, at der gives Retten Beføjelse til efter Omstændighederne at gøre Ophævelsen af Uopsigeligheden betinget af, at Udlejeren betaler Lejeren Flyttegodtgørelse efter Retten Skøn. En saadan Ordning vil vistnok undertiden tjene begge Parter bedst.

#### Til § 34.

Efter den foreslaaede Affattelse indrages i Modsætning til Reglerne i Loven af 1931 Nybygninger under Bestemmelserne i §§ 27—33.

#### Til §§ 35—37.

Reglerne i § 35, Stk. 1—3, svarer ganske til Bestemmelserne i Lov 1931 henholdsvis § 1, Stk. 6, samme Paragraf, Stk. 4, og § 2, Stk. 2. Reglen i § 36 indeholder heller intet nyt, og § 37 svarer til Lov 1931, § 3, Stk. 3.

I § 37, Stk. 2, foreslaas, hvad der efter Øjemedet med Bestemmelserne i §§ 27—29 og 33 er nødvendigt, at de ikke kan fraviges ved Aftale mellem Lejer og