

Udlejer. Derimod kan der ikke være noget til Hinder for, at Lejeren, naar han ved Dom har faaet tilkendt en vis Tids Opsigelse, jfr. §§ 28, 29, 31 og 32, ved Overenskomst giver Afkald derpaa; for at afskære Tvivl foreslaar man dette udtrykkeligt udtalt i Lovteksten.

Til § 38.

I denne Paragraf har man foreslaaet optaget Regler, svarende til Bestemmelserne i Lov 1931, § 6, Stk. 2 og 3, der nu er traadt ud af Kraft. Der foreslaas dog nogle Afvigelser fra disse Bestemmelser. For det første er Bestemmelsen om Forhøjelse af Beskatningen af fast Ejendom ikke medtaget i nærværende Lovforslag, idet Bestemmelser, der paa dette Omraade maatte vise sig paakrævede, hører hjemme i den paagældende Skattelovgivning. For det andet er det foreslaaet, at Udlejeren, saafremt det kontraktmæssige Varsel er længere end 3 Maaneder, skal kunne kræve Lejeforhøjelse med 3 Maaneders Varsel, og for det tredje, at det omhandlede Vejbidrag o. lign. skal udlignes paa samtlige Lejligheder og Lokaler i Ejendommen. Den anden Ændring skyldes Hensynet til Billighed imod Udlejeren, der synes at have et rimeligt Krav paa i alt Fald i Løbet af 3 Maaneder at kunne overføre den Ejendommen paalagte forøgede Udgift. Den tredje Ændring tilsigter at gøre det klart, at Udgiftsforhøjelsen ogsaa skal repareres paa den af Udlejeren selv benyttede Del af Ejendommen.

Om Forringelse af det lejede.

Til § 39.

Reglerne om, hvilke Retsvirkninger der indtræder, naar der *efter* Lejemaalets Ikrafttræden sker Skade paa det lejede, eller Lejerens Brugsret paa anden Maade møder Hindringer eller Ulemper, maa i Princippet være de samme, som gælder, naar saadanne Forhold foreligger paa det Tidspunkt, da Brugsforholdet ifølge Lejeforførelsen skal træde i Kraft.

Hvilke Pligter Udlejeren under Lejemaalets Forløb har overfor Lejeren, afhænger naturligvis i vidt Omfang af Parternes Aftaler, bl. a. angaaende Pligten til Vedligeholdelse af det lejede, jfr. §§ 23 og 24. Om dette Punkt taler § 39 altsaa ikke, men kun om Følgerne af, at der under Lejemaalet opstaar unormale Forhold, som Lejeren ikke har Ansvar for, og som hindrer hans fulde Udnyttelse af de ham tilkommende Rettigheder, og henviser i saa Henseende til Bestemmelserne i §§ 15, 17 og 18, der maa finde tilsvarende Anvendelse.

Lejeren vil saaledes f. Eks. efter Omstændighederne være berettiget til selv at afhjælpe indtrædende Mangler, hvis Udlejeren ikke efter Lejerens Paakrav uden Ophold træffer de fornødne Anstalter til at afhjælpe dem (§ 15, Stk. 1); han vil kunne kræve Afslag i Lejen eller endog hæve Lejemaalet (§ 15, Stk. 4 og Stk. 1, 2. Punktum); Lejeren vil som Regel ikke kunne paatale Mangler, hvis han ikke gør dem gældende overfor Udlejeren i Løbet af en Uge efter, at han har opdaget dem (§ 15, Stk. 5) o. s. v.

At Reglerne i § 39 ikke kan fraviges ved Aftale mellem Parterne, følger af Paragraffens Henviisning til § 15, Stk. 6, og § 17, Stk. 2.

Om Lejerens Brug af det lejede.

Til §§ 40—41.

Det følger af Sagens Natur, at Lejeren — som udtalt i § 40, første Punktum — under Lejemaalet er pligtig at omgaaes forsvareligt med det lejede og dettes Tilbehør samt Ejendommen. Hans Pligt til at erstatte Skade, der opstaar som Følge af hans eget pligtstridige Forhold, følger af de almindelige Erstatningsregler, og det er derfor ikke fundet nødvendigt at optage nogen Bestemmelse herom i Forslaget. Ligeledes følger det af Lovgivningens almindelige Regler, jfr. Danske Lovs 3—19—2, at Lejeren i et vist Omfang hæfter for Skade, forvoldt af hans Folk eller andre, der handler paa hans Vegne. Den i § 40, 2. Punktum, foreslaaede Bestemmelse gaar imidlertid videre, idet den paalægger Lejeren Pligt til at erstatte al Skade, som ved Vanrøgt eller Forsømmelse forvoldes paa det lejede af hans Husstand eller andre Personer, som af ham har faaet Adgang til det lejede. Der er formentlig Grundlag for en saadan videregaaende Regel, idet det ofte vil være særdeles vanskeligt for Udlejeren at føre Bevis for, hvorledes Skaden er opstaet, selv om den i Virkeligheden maa henføres til Lejerens egen Forsømmelighed eller Ligegyldighed. Lejeren er nærmest til at passe paa sin Husstand og til at have Ansvar for andre Personer, som han giver Adgang til det lejede; han alene er i Stand til at føre Kontrol med saadanne Personer.

Reglen paalægger dog ikke Lejeren et ubegrænset Ansvar. Den er for det første begrænset til saadanne Tilfælde, hvor Skaden maa antages forvoldt ved Vanrøgt eller Forsømmelse, og for det andet til Skade paa det lejede (derunder ogsaa dettes Tilbehør, f. Eks. Ruder, Laase, Nøgler og andre i § 14 nævnte Genstande og Indretninger) i Modsætning til Skade paa den øvrige Del