

af Ejendommen; paa Skader af sidstnævnte Art passer de Grunde, der motiverer den særlige Ansvarsregel, ikke. Endelig gælder Reglen ikke Skade, der volds af Personer, som Lejeren ikke har givet Adgang til det lejede, men som selv har skaffet sig Adgang dertil, f. Eks. tilfældige Kunder i en Forretning eller et Beværningslokale.

Efter Lejeforholdets Natur maa det endvidere paahvile Lejeren at anmelde indtræffende Skader paa Ejendommen. Herom foreslaar man i § 41 Bestemmelser, som antagelig ikke udkræver nærmere Forklaring. Omfanget af den Lejeren herefter paahvilende Pligt vil selvfølgelig afhænge af Omstændighederne i de enkelte Tilfælde, f. Eks. af, om Udlejeren selv eller en af ham befuldmægtiget (Vicevært eller lign.) bor i Ejendommen, eller denne i sin Helhed benyttes af Lejeren.

Til § 42.

Det er, navnlig i Ejendomme med mange Lejere, af største Vigtighed, at der overholdes god Orden i Ejendommen, og at den ene Lejer ikke forulempes ved utilbørligt Forhold af andre Lejere eller Udlejeren selv. I første Række er det Udlejeren Pligt at gøre sit til, at god Husorden hersker, og dertil svarer en Ret for ham til at give Regler i saa Henseende og en Pligt for Lejeren til at overholde Reglerne og et Ansvar for, at de heller ikke krænkes af hans Husstand eller andre Personer, som med hans Samtykke faar Adgang til det lejede. Herom handler de i § 42, Stk. 1—3, foreslaaede Regler.

I Stk. 4 stiller man Forslag om, at Udlejeren er pligtig uden Ophold at træffe Foranstaltning til Udryddelse af Væggetøj eller lignende (Kakerlakker, Myrer o. s. v.); som maatte findes i det lejede. At Lejeren har Pligt til uden Ophold at anmelde slige Insektangreb til Udlejeren, har man fundet det uforment udtrykkeligt at udtale. Det synes hensigtsmæssigt at lægge Pligten til at lade foretage den nødvendige Renselse paa Udlejeren, der i første Række er interesseret i, at Ejendommen renses, og pligtig at værgе mulige andre Lejere imod, at Angrebet breder sig til deres Lejligheder eller Lokaler. Reglen i det sidste Punktum om, at Lejeren maa tilsvare Udlejeren enhver Udgift, som følger af Insektangrebet, for saa vidt Lejeren er ansvarlig for, at det er opstaaet, stemmer med almindelige Erstatningsregler.

Til §§ 43—44.

De her foreslaaede Regler følger af Lejeforholdets Natur. I § 43 omhandles

dels Anbringelse af Genstande paa Ejendommen, dels Forandring af det lejede, i § 44 Benyttelse af det lejede til andet Øjemed, end Lejeaftalen hjemler. I § 43 har man særlig nævnt enkelte Forhold, om hvilke der i Praksis hyppigt opstaaer Spørgsmaal. Med Hensyn til Anbringelse af Skilte og Maskiner henvises til den særlige Bestemmelse i § 62. Fast Gulybelægning (Parketgulv, Linoleum m. m.) vil det, selv om Gulvet ved dens Fjernelse maatte kunne bringes i samme Stand som oprindeligt, jfr. § 73, næppe kunne lønne sig for Lejeren at borttage.

Særligt Samtykke fra Udlejeren Side udkræves naturligvis ikke, naar det maa antages forudsat ved Lejeaftalens Indgaaelse at Lejeren skal kunne benytte det lejede til et eller andet Øjemed, som ikke udtrykkeligt er omtalt i Kontrakten, eller paa Ejendommen anbringe Ting, som det efter en fornuftig Forstaaelse af Aftalen og sædvanlig Skik og Brug maa forudsættes, at Lejeren vil have Brug for.

For at forebygge Tvistigheder om, hvorvidt Udlejeren har givet Samtykke til Foranstaltninger, som ellers ikke er Lejeren tilladt, eller hvilken Udstrækning et meddelt Samtykke har, er det i Parternes Interesse, at Samtykket bekræftes skriftligt. Se herom Forslagets § 6.

Til § 45.

Efter nugældende Ret maa det antages, at det ikke er tilladt Lejeren at overlade Brugen af det lejede til en anden, medmindre Brugerens Person maa antages at have været Udlejeren ligegyldig, eller Fremleje i øvrigt maa anses for at være indrømmet af ham, være sig udtrykkeligt eller stiltiende, f. Eks. for saa vidt Fremleje i Forhold som det paagældende stemmer med Skik og Brug eller ikke udsætter Udlejeren for andre Ulemper end dem, der følger af Beføjelser, som utvivlsomt tilkommer Lejeren. Det antages saaledes, at Lejeren af en Beboelseslejlighed kan udleje enkelte Værelser til logerende, naar Kontrakten ikke særligt forbyder det. Meget hyppigt indeholder Kontrakterne imidlertid Forbud mod enhver Fremleje, og navnlig er et saadant Forbud blevet en staaende Klausul i de af Udlejningsorganisationerne udarbejdede trykte Kontraktblanketter, saaledes at for Tiden Forbud maa anses som den i Praksis langt overvejende Hovedregel.

Under Organisationernes Udnyttelse af Aftalefriheden har Udviklingen her i Landet saaledes, praktisk taget, ført til et næsten undtagelsesfrit Forbud mod Fremleje. Det