

lader sig nu vel heller ikke bestride, at der, naar Sagen ses fra Udlejerens Standpunkt, kan have været vægtige Grunde for deres Organisationer til at modarbejde Fremleje eller dog overdreven Fremleje ved, at det forbeholdes den enkelte Udlejer at skønne over, om det er forsvarligt at give Samtykke til Fremleje. Navnlig maa det erkendes, at et ikke ringe Antal Lejere under Bolignøden misbrugte deres Beboelseslejligheder, idet de udnyttede dem i utilbørlig Grad ved at have logerende, ikke sjælden for Lejesummer, der oversteg den Leje, som Udlejeren selv fik for Lejligheden.

Naar Lejerens Adgang til at overlade andre Brugen af det lejede helt afhænger af Udlejerens gode Vilje, er denne Stilling ringere, end en rimelig Bedømmelse af de faktiske Forhold synes at give Grundlag for. Udlejeren har vel Krav paa Beskyttelse mod, at det lejede overfyldes med logerende, og mod, at Optagelse af fremmede udsætter ham for Tab eller Ulempe, men en Beføjelse til suverænt at bestemme, hvem Lejeren vil give Adgang til varigt Ophold hos sig, er et alt for vidtgaaende Værn for Udlejerens økonomiske Interesser og kan give Anledning til Misbrug. Den griber ogsaa alt for stærkt ind i Lejerens personlige Frihed.

Erfaringen synes at have vist, at Løsningen af Spørgsmaalet ikke kan overlades til Aftaler mellem Udlejer og Lejer. Det maa ventes, at den Overlegenhed, som Udlejeren, med sin Organisation bag sig, i Reglen vil have ved Bestemmelsen af Lejevilkårene, ogsaa fremdeles i vidt Omfang vil blive anvendt til at kræve et absolut Forbud mod Fremleje indført i Kontrakten. Spørgsmaalet bør derfor løses ad Lovgivningsvejen.

Hertil sigter de foreslaaede Bestemmelser i Forslagets § 45 og § 67, Post 4.

I § 45, Stk. 1, foreslaar man udtalt den almindelige Regel, at det ikke uden Udlejerens Samtykke er tilladt Lejeren at overlade Brugen af det lejede eller nogen Del deraf til andre end Medlemmer af hans Husstand, hvad enten det sker mod eller uden Vederlag til Lejeren. Af Affattelsen følger, at Lejeren ikke skal have Udlejerens Samtykke til at optage Personer som Medlemmer af hans Husstand. En Kontrol med, om saadanne (f. Eks. voksne Børn, Forældre, Svigerforældre eller andre) deltager i Udgifterne til Leje m. v., vilde være upassende og for øvrigt ogsaa uigennemførlig.

I Stk. 2 foreslaar man givet Lejeren Ret til at laane eller leje en mindre Del af sin Beboelseslejlighed til Slægtninge eller

andre nærstaaende Personer. En nærmere Bestemmelse af, hvad der skal foreslaas ved „en mindre Del“, har man fundet uforuden; det brugte Udtryk vil formentlig i det praktiske Liv vise sig at give en passende Begrænsning.

At Lejeren ikke retsgyldigt kan give Afkald paa den omtalte Ret, jfr. Stk. 2, 2det Punktum, følger af det ovenfor bemærkede.

Værnet mod Misbrug af Retten til Fremleje maa søges i Bestemmelserne i § 67, Post 4, hvorefter Udlejeren uden Varsel kan ophæve Lejemaalet, dels hvis Lejeren uden for det i § 45 ommeldte Tilfælde overlader Brugen af det lejede til en anden og trods Udlejerens Indsigelse fortsætter dermed, dels hvis Lejeren udnytter den ham ved § 45, Stk. 2, hjemlede Ret til Fremleje paa en saadan Maade, at det medfører væsentlig Ulempe for Udlejeren eller Ejendommens Beboere. Endelig vil ogsaa § 67, Post 10, — hvorefter Lejemaalet kan ophæves uden Varsel, hvis Lejeren misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paa-krævet, — efter Omstændighederne kunne bringes til Anvendelse i Tilfælde af Misbrug af Fremlejeretten.

Man skønner ikke rettere end, at der ved de foreslaaede Bestemmelser paa passende Maade er gjort op med de modstaaende Interesser, paa den ene Side Udlejerens Krav paa Beskyttelse for hans økonomiske Værdier og paa ordnede Forhold i Ejendommen, paa den anden Side Lejerens Krav paa en vis Frihed inden for det lejedes Grænser. Lejeren faar en begrænset Ret, men underkastes samtidig det strenge Ansvar for dens Brug, at Overskridelser kan medføre den øjeblikkelige Fortabelse af hans Brugsret.

Bestemmelsen i Stk. 3, gaaende ud paa, at Lejeren ikke ved Fremleje fritages for sine Pligter over for Udlejeren, er foreslaaet indsat for Tydeligheds Skyld.

Til § 46.

Saafermt Lejeren anvender det lejede til andet Øjemed end tilladt eller uberettiget overlader Andenmand Brugen af Tingene, helt eller delvis, maa han hæfte for enhver Skade, som flyder deraf, selv om den er hændelig. Denne Regel, der er nødvendig til Udlejerens Beskyttelse mod Misbrug, stemmer med, hvad der allerede antages for gældende Ret; man foreslaar den optaget i Forslaget, — ogsaa for at Lejeren kan være opmærksom paa sit Ansvar.