

### Om Udlejerens Adgang til det lejede.

#### Til § 47.

Bestemmelsen i Stk. 1 er begrundet i Udlejerens Interesse i at føre Tilsyn med det lejede, der kræves, at han eller hans Stedfortræder (Administrator, Vicevært o. lign.) kan faa Adgang dertil. Efter Omstændighederne, f. Eks. naar Lejeren og hans Husstand er bortrejst, og der foreligger en tvingende Grund, maa det endog staa Udlejeren frit for selv at skaffe sig Adgang til det lejede.

Et særligt Tilfælde omhandles i Stk. 2. Det er nødvendigt, at der ved Lejeledighed gives Adgang for lejesøgende til at se paa det lejede, men under denne Situation opstaar der ikke helt sjældent Vanskeligheder, idet Parterne ikke kan enes om, hvor ofte eller paa hvilke Tider af Dagen det lejede skal være tilgængeligt, og ingen af dem naturligvis har Ret til paa egen Haand at træffe Afgørelsen. Man foreslaar derfor Forholdet ordnet saaledes, at Udlejeren faar særlig Interesse i, at der paa Forhaand, det vil sige førend Lejeledighed er indtraadt, træffes Aftale om Forevisningstiderne, idet det i modsat Fald maa være overladt Lejeren at fastsætte Tiden, dog saaledes at den ikke er ubekvem for lejesøgende, og at det lejede skal kunne beses mindst 2 Timer hver anden Søgnedag.

Reglerne i Stk. 3 og 4 tiltrænger formentlig ikke nærmere Forklaring.

#### Til § 48.

At Udlejeren maa have Ret til at lade udføre Reparationer i det lejede, naar Forholdene kræver det, er en Selvfølge. I Bestemmelsen herom har man foreslaaet fremhævet, at det kun er paakrævede Reparationer, som Lejeren er pligtig at finde sig i. Uden for Reglen falder Ombygninger, Forandringer og Nyindretninger, se herom § 51, og nye Installationer, se herom §§ 49, 50 og 52, og ligeledes Reparationer, der ikke kan betegnes som paakrævede. Selv paakrævede Reparationer synes det billigvis ikke er burde paalægges Lejeren at taale, hvis de kan vente, til han er flyttet; de er i saa Tilfælde kun af Interesse for Udlejeren og en eventuel ny Lejer, og man gaar ikke disse for nær ved at lade den nuværende Lejer sidde i Fred til Lejemalets Udløb.

#### Til §§ 49—52.

Under Lejemalets Forløb maa der som Regel være sikret Lejeren Fred i det lejede, og Ombygninger eller andre Arbejder, der berører det lejede, maa det derfor i Almindelighed være forment Udlejeren at for-

anstalte. Denne Hovedregel maa imidlertid være underkastet visse Begrænsninger, idet det Foretagende, om hvilket der er Tale, kan være af den Beskaffenhed, at det ikke vil være forsvarligt at lægge det Hindringer i Vejen. Man foreslaar Forholdet ordnet saaledes, at der skelnes mellem paa den ene Side saadanne Arbejder, som skønnes at paaføre Lejeren væsentlig Ulempe eller forringe Brugsværdien af det lejede eller medføre Lejeforhøjelse, og paa den anden Side Arbejder, der ikke har saadanne Følger.

Den første Gruppe omhandles i § 51. De her foreslaaede Bestemmelser hviler paa den Betragtning, at der ikke bør lægges Udlejeren afgørende Hindringer i Vejen for deres Udførelse, idet det kan være af stor Betydning for ham at forbedre Ejendommen, og samfundsmæssige Hensyn taler for, at en i øvrigt forstandig Bygevirksomhed ikke hemmes uden tvingende Grunde. Ud fra denne Betragtning foreslaar man, at de paagældende Arbejder vel skal kunne bringes til Udførelse, men dog kun med saadan Frist, at Lejeren kan frigøre sig for Lejemaalet ved at opsigte dette med det ham tilkommende Varsel. Hvis han saaledes f. Eks. ifølge Kontrakten har Ret til at opsigte Lejeforholdet med et halvt Aars Varsel til en almindelig Flyttedag, men Udlejeren kun kan opsigte med længere Varsel, er det det førstnævnte kortere Varsel, som det kommer an paa.

Efter Forholdets Natur maa denne Regel være ufravigelig i den Forstand, at Lejeren ikke retsgyldigt kan binde sig til at taale, at de omhandlede Arbejder bringes til Udførelse med kortere Frist end ovenfor nævnt. Herom stilles Forslag i § 51, Stk. 2. Bestemmelsen udelukker ikke, at Lejeren retsgyldigt ved Aftale med Udlejeren sikrer sig en længere Frist.

Den anden Gruppe af Arbejder omhandles i §§ 49, 50 og 52.

I § 49 stilles Forslag om, at Udlejeren har Ret til med mindst to Ugers Varsel at lade føre Ledninger for Lys, Gas, Vand, Varme og Afløb — herunder ikke Affaldskakter — gennem det lejede. Det er kun Ledningerne, Lejeren herved tilpligtes at taale ført gennem sine Lokaler, medens han ikke uden med det ham tilkommende Opsigelsesvarsel kan tvinges til at lade selve Installationerne foretage eller taale den deraf flydende Lejeforhøjelse.

§ 50 omhandler en særlig Beføjelse for Udlejeren i Tilfælde af Installationen af Varmeanlæg i Ejendommen. Dennes hensigtsmæssige Udførelse kræver, at der kan