

Adgang for ham til at gøre denne gældende. Man foreslaar derfor, at der gives ham Ret til at modsætte sig Lejemaalets Overførelse paa Ægtefællen, hvis han gør det antageligt, at han har vægtige Grunde dertil. Spørgsmaalet maa i paakommende Tilfælde afgøres af Domstolene. Under hvilken Form dette skal ske, maa afgøres efter Retsplejelovens almindelige Regler.

Reglerne i § 65, Stk. 3, og § 60, Stk. 3, hvorefter Lejeren ikke gyldigt kan give Afkald paa den hans Ægtefælle efter de foreslaaede Bestemmelser tilkommende Ret, er efter disses Formaal et nødvendigt Tillæg til dem.

### *Om Udlejerens Ret til at hæve Lejemaalet.*

#### Til §§ 67—71.

I disse Paragraffer omhandles et af de allervigtigste Spørgsmaal, vedrørende Udlejers og Lejers indbyrdes Retsforhold, nemlig Spørgsmaalet om, i hvilke Tilfælde Lejeren Brugsret bør ophøre paa Grund af Misligholdelse fra hans Side. I Mangel af Lovbestemmelser, der regulerer Forholdet, maa efter Lovgivningens almindelige Grundsætninger Udlejeren være beføjet til at hæve Lejemaalet, naar der fra Lejerens Side foreligger en væsentlig Misligholdelse af de ham paahvilende Forpligtelser. Hvad der skal betragtes som en væsentlig Misligholdelse, kan efter Sagens Natur ikke afgøres ved nogen almindelig Regel, og Afgørelsen i de enkelte Tilfælde maa derfor ofte give Anledning til Tvivl.

Til Beskyttelse af Udlejernes Interesser er deres Organisationer i Tidens Løb kommet ind paa i de trykte Kontraksblanketter at opstille en Del Regler om, at visse Forhold altid skal anses for væsentlig Misligholdelse fra Lejerens Side. Selv om nu disse Bestemmelser ingenlunde altid gøres gældende med Strenghed fra de enkelte Udlejers Side, og selv om Domstolene har anset sig beføjet til ved Bestemmelsernes Anvendelse i et vist Omfang at paase, at de ikke gennemføres paa ganske vilkaarlig Maade, kan det dog ikke undgaas, at Bestemmelserne kan føre til Resultater, der strider mod Rimelighed og Billighed.

Den nugældende Retsstilstand giver formentlig Udlejerne en Magt, som gaar videre, end det er foreneligt med Hensynet til Lejernes Beskyttelse mod Vilkaarlighed, og ogsaa betydeligt videre, end det er nødvendigt til Værn for Udlejernes berettigede Interesser. Overhovedet kan det ikke erkendes, at det er tilbørligt at overlade til den faktisk stærkere Part i Retsforholdet

at fastsætte ved Kontraktvilkkaar, der tilnærmelsesvis virker som Lovregler, under hvilke Betingelser Lejerens Ret skal bortfalde, og efter den samfundsmæssige Betydning, som Lejeforholdet har for store Klasser af Befolkningen, synes det i høj Grad paakrævet at sætte virkelige Lovregler i de ensidigt fastsatte Kontraktvilkkaars Sted. Kun gennem Lovgivning er det muligt at paase, at begge Parters Interesser iagttages, saaledes at der paa den ene Side sørges for, at Udlejeren ikke udsættes for at skulle beholde en Lejer, som han ikke kan være tjent med, og paa den anden Side for, at Lejeren ikke er udsat for af Aarsager, som der ikke kan tillægges afgørende Vægt, at skulle fortabe sin Brugsret.

#### Til § 67.

I Henhold til de anførte Betragtninger har man i § 67 stillet Forslag om, at Udlejeren skal være berettiget til uden Varsel at ophæve Lejemaalet i en Række nærmere angivne Tilfælde. Da det imidlertid ikke lader sig gøre gennem Enkeltregler udtømmende at angive, hvilke Forhold der maa anses for at være af saa væsentlig Betydning, at Brugsrettens Ophør er nødvendigt til Værn for Udlejerens Interesser, har man i Stk 1, Post 10, foreslaaet optaget en almindelig Regel, gaaende ud paa, at Lejemaalet straks kan ophæves af Udlejeren, „hvis Lejeren i øvrigt“ (d. e. uden for de i Post 1—9 særligt nævnte Tilfælde) „misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet“. I denne Bestemmelse indeholdes altsaa Hovedreglen, medens Bestemmelserne i Posterne 1—9 gør denne Hovedregel anvendelig paa visse Tilfælde.

Under Post 1 foreslaas en Regel om Forlømmelighed med Betaling af Leje eller anden pligtig Pengeydelse, gaaende ud paa, at Lejemaalet kan hæves, hvis Ydelsen ikke senest den tredje Søgnedag efter Forfaldsdagen er betalt til Udlejeren paa hans Bopæl eller af det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsenet.

Det er vel af stor Vigtighed for Udlejeren, at Lejen indgaar rettidig, bl. a. fordi han selv er pligtig at betale skyldige Ydelser af Ejendommen (Skatter, Terminsydelser m. m.) i rette Tid; men til Varetagelse heraf er det ingenlunde nødvendigt (hvad dog ikke sjældent sker i de trykte Blanketter) at bestemme, at enhver Overtrædelse af Forfaldstiden skal give Ret til at hæve Lejemaalet. Der synes at burde gives Lejeren en Frist udover Forfaldsdagen, tilstrækkelig til, at en paapasselig Lejer ikke ved en eller