

**[Indenrigsministeren.]**

helt eller delvis til erhvervsmæssig Virksomhed, og endelig paa de egentlige Forretningslokaler med eller uden Beboelse, det vil sige Butikker, Beværtninger, Kontorer, Værksteder, Lagre o. s. v.

For Oversigtens Skyld tror jeg, det vil være hensigtsmæssigt, at jeg først kort resumerer de Bestemmelser i Lovforslaget, der er gjort ufravigelige. Det gælder først §§ 4, 5 og 6. Det bestemmes her, at en Lejeaftale skal udfærdiges skriftligt, saafremt nogen af Parterne kræver det. Endvidere, at hvis der udfærdiges en Lejekontrakt paa trykt Blanket, skal Udfærdigelsen af denne Lejekontrakt være saadan, at det klart fremgaar deraf, om der tillægges Lejeren mindre vidtgaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaende Forpligtelser, end der er angivet i denne Lov. I saa Tilfælde skal det ved Udfærdigelsen af Kontrakten tydeligt angives, paa hvilke Punkter Aftalen afviger fra Lovens Bestemmelser. Og endelig, at i de Tilfælde, hvor Lejeren skal indhente Udlejerens Samtykke i det ene eller andet Forhold, har Lejeren, saafremt Samtykket gives, Ret til at faa dette skriftligt bekræftet.

I § 15 indeholdes visse ufravigelige Bestemmelser, der fastslaar Lejeren's Rettigheder i det Tilfælde, hvor det lejede ikke ved Lejemaalets Begyndelse er i den Stand, Lejeren rettelig har Krav paa, idet det her bestemmes, at Lejeren i saadanne Tilfælde kan afhjælpe Mangelen for Udlejerens Regning, eller at han i visse Tilfælde ogsaa har Ret til Erstatning.

I § 16 er indsat den ufravigelige Regel, at hvis det lejede ikke i rette Tid er rømmet af den tidligere Indehaver, har Lejeren Ret til forholdsmæssig Afkortning i Lejen for den Tid, i hvilken det lejede ikke har staaet til hans Raadighed. Og i § 17 bestemmes det, at hvis det lejede har saadanne Mangler, at det er forbundet med Sundhedsfare at opholde sig der, og Mangelen ikke efter Opfordring straks afhjælpes af Udlejeren, kan Lejeren til enhver Tid ophæve Lejemaalet.

§ 22 omhandler de Tilfælde, der indtræffer, naar en Nybygning er udlejet fra et vist Tidspunkt, men Lejligheden ikke er færdig til det lovede Tidspunkt. Der er navnlig her i København ofte opstaaet de

beklageligste Forhold for mange Mennesker, der til den lovede Tid har maattet fraflytte deres tidligere Lejligheder og saa ingen Bolig har haft, fordi de nye Lejligheder, de havde lejet, ikke var færdige til det Tidspunkt, der var forudset. Det bestemmes nu, at Lejekontrakten vedrørende Lejligheder i saadanne Nybygninger skal indeholde Bestemmelse om, at Lejemaalet indtræder paa en bestemt Dag, og at Forbehold om, at Lejeren skal være forpligtet til at afvente Husets Fuldførelse eller lignende, er uden Retsvirkning.

Det siges dog i § 22, 2det Stykke, at hvis Udlejeren senest 2 Maaneder, førend Lejemaalet skal træde i Kraft, meddeler Lejeren, at han ikke kan indestaa for rettidig og behørig Overlevering af det lejede, er han fritaget for at betale Lejeren Skadeserstatning, og Lejeren kan, hvis han ikke inden en Uge efter denne Meddelelse har hævet Lejemaalet, ikke senere hæve det, medmindre Overleveringen af Lejligheden trækker mere end 2 Uger ud over den lovede Tid.

Endvidere er Reglerne i §§ 27—36 ufravigelige. Det drejer sig her om de saakaldte Aagerbestemmelser, der allerede nu er gældende i Henhold til Loven af 28. April 1931. Disse saakaldte Aagerbestemmelser er dog paa enkelte Punkter udvidet. Det bestemmes saaledes i § 30, at hvis der i en Lejeaftale er fastsat noget, som skønnes at være aabenbart ubilligt for en af Parterne, kan Bestemmelsen helt eller delvis tilsidesættes af Retten. Endvidere fastslaas det i § 31, at Retten kan bestemme, at en Lejer, der i Henhold til disse Aagerbestemmelser har indbragt en Sag for Domstolene, ikke skal kunne opsiges til Fraflytning til et Tidspunkt, der ligger tidligere end fra 6 Maaneder til 2 Aar fra Sagens Anlæg, naar Retten finder, at Lejeren enten maa have Medhold, eller at han dog kan have haft Føje til at indbringe Sagen for Domstolen. Man maa nemlig i denne Forbindelse erindre, at en Lejer, der vil indbringe en saadan Sag for Domstolene, altid er vanskeligt stillet, fordi han næsten altid kan risikere, at Udlejeren vil ramme ham med Opsigelse, og det derfor er forstaaeligt, at Lejeren er betænkelig ved at rejse Sagen, selv om det er aldrig saa berettiget.