

modtaget skriftlig meddelelse om regnskabet fremlæggelse. Det vil efter forslaget ikke være tilstrækkeligt, at lejereren inden fristens udløb fremsætter en almindelig indsigelse mod regnskabet, men indsigelsen må udtrykkeligt angive, hvilke forhold vedrørende regnskabet lejereren ikke kan anerkende. Fristen gælder dog kun, hvis indsigelsen vedrører forhold, som lejereren har eller burde have været opmærksom på inden fristens udløb. Iøvrigt gælder fristen ikke, hvis udlejereren har handlet svigagtigt.

Til kapitel VII.

Om ødelæggelse og forringelse af det lejede.

Til § 50.

Medens der i lejelovens § 13 findes en bestemmelse vedrørende det lejedes ødelæggelse før den aftalte tiltrædelsesdag, savnes der i lejeloven bestemmelse om, hvorledes retsforholdet er mellem udlejer og lejer, hvis det lejede efter den aftalte tiltrædelsesdag bliver ødelagt. Manglen heraf viste sig stærkt under den tyske besættelse af landet, hvor et betydeligt antal ejendomme gik til grunde ved sabotage o. lign. Man har herefter ment at burde foreslå bestemmelser herom optaget i loven.

Hovedreglen i forslagets stk. 1, 1. pkt., hvorefter lejeaftalen bortfalder i tilfælde af det lejedes ødelæggelse ved ildsvåde eller anden ulykke, indtruffet efter lejemålets ikrafttræden, er den samme, som i medfør af § 13 gælder om det lejedes ødelæggelse før lejemålets ikrafttræden.

De yderligere bestemmelser om lejerens ret til under visse betingelser at fortsætte lejemålet i tilfælde af det lejedes genopførelse er foreslået, fordi man — navnlig ved erhvervslejemål — må finde det ubilligt overfor lejereren og unødvendigt i forhold til udlejerens interesser, at et lejemål, der er trådt i kraft og måske har løbet i en lang årrække, ubetinget skal bortfalde uanset det lejedes genopførelse.

Retten til at fortsætte lejemålet er efter forslaget for det første betinget af, at udlejereren genopfører det lejede i væsentlig uændret skikkelse. Lejereren vil i almindelighed ikke kunne fremsætte noget krav herom, idet det må antages, at udlejereren i forhold til lejereren normalt hverken har pligt til at genopføre det lejede eller — hvis han genopfører — til at genopføre det i væsentlig uændret skikkelse.

Dernæst er lejerens ret betinget af, at genopførelsen sker inden det tidspunkt, til hvilket lejemålet — i henhold til lejeaftalen og gældende lejelovgivning —

kunne være opsagt af udlejereren og iøvrigt inden en rimelig tid. Man har ikke ment i loven nærmere at kunne præcisere, indenfor hvilket tidsrum genopførelsen må være sket, idet dette formentlig må afhænge af de nærmere omstændigheder i det enkelte tilfælde, såsom bygningens art, lejeforholdets karakter (erhverv, beboelse) opsigelsesvilkårene for lejemålet m. v.

Endelig er det i forslagets stk. 2 som et rimeligt hensyn til udlejereren foreslået, at lejerens ret til at fortsætte lejemålet skal bortfalde, såfremt krav om fortsættelse ikke er fremsat over for udlejereren inden en måned efter ulykkens indtræden.

Til § 51.

Bestemmelsen svarer til LL 347 og 348 § 39 med en enkelt ændring, hvortil bemærkes:

I lejelovens § 15, stk. 5, er der fastsat en frist på en uge (i nærværende forslag foreslået ændret til to uger, jfr. bemærkningerne ovenfor til § 15), inden udløbet af hvilken lejereren skal påberåbe sig mangler ved det lejede, som ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed burde være opdaget. Medens det er naturligt, at en sådan frist gælder for påberåbelse af mangler, som det lejede lider af ved lejemålets begyndelse, forekommer det mindre rimeligt, at der — bortset fra hvad der følger af almindelige formueretlige regler — skal gælde nogen lovbestemt frist for påberåbelse af mangler, der opstår efter lejemålets ikrafttræden. Indtræffer der en skade, medens lejemålet løber, bør lejereren uden at være bundet af nogen lovbestemt frist kunne kræve den fornødne reparation. Hertil kommer, at sådanne efterfølgende mangler ofte — navnlig når de er en følge af ejerens forsømmelse af sin vedligeholdelsespligt — først vil visesig efterhånden, uden at det overhovedet er muligt at fastsætte noget bestemt tidspunkt, da manglen burde være opdaget, og fra hvilket fristen kan regnes.

Man har derfor i stk. 1 foreslået henvisningen til § 15, stk. 5, slettet.

Til kapitel VIII.

Om lejerens brug af det lejede.

Bestemmelserne i §§ 52—58 svarer til de hidtil gældende bestemmelser i LL 347 og 348 §§ 40—46, idet der dog på følgende punkter er foretaget ændringer og tilføjelser:

Til § 53.

Man har anset det for ønskeligt udtrykkeligt i loven at fastslå lejerens pligt til uden ugrundet ophold at anmelde vægge-