

ligger misligholdelse fra lejerens side af uvæsentlig betydning, kan ophæve lejemålet med varsel. Dette har ikke været meningen.

Tilsvarende ændring er foretaget til stk. 3.

Den til stk. 2 foreslåede tilføjelse vedrører særligt misligholdelse med betalingen af leje eller anden pligtig pengeydelse. Herom bestemmer stk. 1, nr. 1, at udlejerens kan ophæve lejemålet, dersom betalingen ikke er sket senest den tredje søgnedag efter forfaldsdagen. Om denne bestemmelse hedder det i betænkningen fra huslejeudvalget af 1934: „Det er vel af stor vigtighed for udlejerens, at lejen indgår rettidigt, 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 lejemålet. Der synes at burde gives lejerens en frist udover forfalds dagen, tilstrækkelig til, at en påpasselig lejer ikke ved en eller anden tilfældig hindring eller forglemmelse skal udsættes for at miste sin brugsret. Man foreslår denne frist fastsat til 3 søgnedage, således at betaling (på rette sted) senest skal være sket på den tredje søgnedag. For udlejerens, der har det i sin magt ved lejeaftalen at få fastsat forfaldsdage, der passer til de tider, på hvilke han skal betale skyldige ydelser, synes den foreslåede bestemmelse ikke at kunne medføre nogen ulempe af betydning“.

En række domme fra tiden efter lejelovens ikrafttræden den 1. april 1937 har med støtte i lovens § 67, stk. 2, i overensstemmelse med den før lejeloven gældende domspraksis nægtet ophævelse af lejemålet, hvor forsinkelsen klart ikke skyldtes lejerens manglende evne eller vilje til at betale, men der foreligger også afgørelser i modsat retning. Det ville imidlertid efter ministeriets formening virke urimelig hårdt, om den manglende betaling i tilfælde af nævnte art ubetinget skulle medføre lejerens udsættelse af det lejede. Man har dog ment, at reglen i § 112, stk. 1, nr. 1, sammenholdt med stk. 2, indeholder tilstrækkelig beskyttelse for lejerens, og har blot anset det for ønskeligt udtrykkeligt at lovfæste, at der ved afgørelsen af, om forsinkelse med betalingen af leje eller anden pligtig pengeydelse skal medføre ophævelse, vil være at lægge vægt på, om forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale.

Til §§ 113—116.

Bestemmelserne svarer til L. L. 347 og

Forelagte lovforslag m. m.

348 §§ 68—71 med undtagelse af § 116, stk. 2, om beregning af retsafgifter i domssager vedrørende ophævelse af lejemål inden for de legale uopsigelighedsperioder. Da der ved beregningen af disse afgifter for tiden følges samme fremgangsmåde som anført ovenfor i bemærkningerne til § 69, stk. 2, henviser man med hensyn til det her fremsatte forslag til disse bemærkninger.

Til kapitel XVI.

*Om aflevering af det lejede til udlejerens.*

Til §§ 117—118.

Bestemmelserne svarer til L. L. 347 og 348 §§ 72 og 73, idet man dog i § 117, stk. 2, har forlænget den hidtidige frist, en uge, for udlejerens påberåbelse af mangler ved det lejede ved lejemålets ophør til to uger, jfr. ovenfor om forslaget til § 15 om forlængelse af fristen for lejerens påberåbelse af mangler.

Til kapitel XVII.

*Processuelle bestemmelser m. v.*

Til § 119.

Efter de nugældende regler i L. L. 347 og 348 § 76 skal alle egentlige retssager om boliger eller lokaler, der er beliggende i København, Frederiksberg eller Gentofte kommune, og som omfattes af lejeloven, i første instans uden hensyn til sagsgenstandens værdi indbringes for boligretten i København. Derimod skal retssager om boliger eller lokaler, der er beliggende udenfor de tre nævnte kommuner, i overensstemmelse med retsplejelovens almindelige regler anlægges ved sagsøgtens værneting og i første instans pådømmes af landsretten eller af underretten alt efter sagsgenstandens værdi.

Man foreslår, at de heromhandlede sager i lighed med den for Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner gældende ordning altid anlægges ved og i første instans pådømmes af underretten paa det sted, hvor ejendommen ligger. Det må anses for urimeligt, at sager af samme art, f. eks. om opsigelse af et lejemål, i nogle tilfælde skal behandles ved landsretten i første instans, i andre tilfælde ved underretten, alt efter om lejen er større eller mindre, og den lejeperiode, hvorom der tvistes, er længere eller kortere, hvilke forhold ved beregningen af sagsgenstandens værdi er bestemmende for, om sagen henhører under landsret eller underret. Endvidere er det efter almindelige erfaringer ofte af betyd-