

fremtvinger en sondring i aftalen mellem vilkår, der stemmer med lovens regler, og særlige vilkår, der er ugunstigere for lejerend de, der følger af lovens bestemmelser. Ud fra disse synspunkter foreslår udvalget, at det i alle tilfælde i aftalen tydeligt skal angives på hvilke punkter, der tillægges lejereren mindre vidtgående rettigheder eller pålægges ham mere vidtgående forpligtelser end angivet i loven.

Det er i retspraksis forekommet, at vilkår, som lejereren uden indsigelse har opfyldt i en årrække, desuagtet er blevet tilsidesat af retten, fordi det ikke tilstrækkeligt tydeligt har været angivet, at det pågældende vilkår er mere byrdefuldt end hjemlet ved lovens fravigelige bestemmelser. Da det ikke skønnes rimeligt, at vilkår, som lejereren gennem lang tid har efterlevet, pludselig erklæres ugyldige, har udvalget foreslået en tilføjelse, hvorved lejereren afskæres fra i medfør af den omhandlede formforskrift at gøre indsigelse med hensyn til vilkår, som han har opfyldt i de sidste 2 år. Det forudsættes herved, at det pågældende vilkår iøvrigt er gyldigt. Er dette ikke tilfældet, vil lejereren kunne rejse indsigelse uanset den foreslåede tilføjelse.

Til § 11.

Udvalget foreslår bestemmelsen affattet således, at det klart fremgår, at reglerne i § 10 om opsigelse ikke kommer til anvendelse i lejemål, der har været indgået for en bestemt tid, når parterne efter dennes udløb fortsætter lejemålet og træffer aftale om opsigelsesvarslet.

Til § 12.

For at undgå, at der skal opstå tvivl om retsstillingen mellem parterne i de tilfælde, hvor flyttedagen udskydes, fordi den falder på en helligdag eller dagen før en sådan, har man foreslået en tilføjelse, hvorved det udtrykkelig fastslås, at lejereren må betale leje også for det tidsrum, hvorved lejemålet derved forlænges, og at beløbet skal erlægges sammen med den sidste lejeindbetaling. Samtidig foreslås det fastslået, at den indflyttende lejer, hvis indflytning bliver forsinket som følge af flyttedagens udskydelse, først skal betale leje fra indflytningdagen.

Til § 23.

Som anført i betænkningens afsnit A, har udvalget ikke ment, at forholdene straks tillader gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder i samme omfang som i 1939. Man har under hensyn hertil foreslået tvistigheder

om vedligeholdelsespligtens opfyldelse henlagt til huslejenævnene, jfr. § 78. Da renholdelsespligten er nøje forbundet med vedligeholdelsen, har man ment også at måtte henlægge tvistigheder vedrørende denne til nævnenes afgørelse.

Til § 24.

Reglen er begrundet i, at det er vanskeligt for udlejereren at føre bevis for misbrug af de pågældende indretninger fra lejerens side. Samme grunde taler for at pålægge lejereren ansvaret for varme- og kuldeskabe, og man har derfor foreslået disse indretninger omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

I tilfælde, hvor lejereren har lejet den pågældende lejlighed i forbindelse med ansættelse som vicevært eller gårdmand med pligt til som sådan at renholde fortov og gård, kan misligholdelse af nævnte pligt give udlejereren adgang til at hæve lejemålet, jfr. § 112, stk. 1, nr. 2. Det bør derfor udtrykkelig nævnes, at forbudet mod, med virkning for lejeforholdet, at lade lejereren overtage udlejerens pligt til renholdelse af fortov og gård ikke omfatter de omhandlede tilfælde.

Til § 29.

Efter udvalgets opfattelse bør retten kunne forkaste en opsigelses gyldighed ikke blot, når opsigelsen er foretaget af udlejereren med henblik på at opnå en urimelig leje, men også når opsigelsen står i forbindelse med et ønske fra udlejerens side om at opnå urimelige lejevilkår af anden art som f. eks. ubillige indskrænkninger i brugsretten, urimelige krav om arbejdsydelser el. lign. Bestemmelsen foreslås suppleret i overensstemmelse hermed.

Til § 33.

Om opsigelse til et tidligere tidspunkt end det, der måtte være fastsat af retten under en tidligere retssag, bør tillades, vil ofte i høj grad bero på omstændigheder, som retten bedst kan danne sig et skøn over under en mundtlig procedure. For at skabe mulighed for en sådan under en eventuel appel har udvalget ment det rigtigst at foreslå bestemmelsens stk. 2 ændret således, at afgørelser af den nævnte art skal ske ved dom.

Til § 34.

Efter den gældende lejelovs § 34 kan en lejer ikke anlægge sag mod en udlejer, der oppebærer misforholdsleje, forinden der er hengået 10 år fra påbegyndelsen af vedkommende ejendoms opførelse. Denne bestemmelse var foreslået ophævet ved L. F. 1948—50. Udvalget har kunnet tiltræde, at