

Bestemmelserne fastsætter, hvornår lejereren har beføjelse til at kræve forholdsmæssigt afslag og til at kræve erstatning som følge af oprindelige eller senere opståede faktiske eller retlige mangler, der medfører hindringer eller ulemper for lejerens brugsret. Endvidere er der fastsat regler for lejerens adgang til selv at udbedre mangler.

Visse af de regler, som i den gældende lejelov er optaget om lejerens rettigheder i tilfælde af mangler, følger allerede af dansk rets almindelige regler, herunder aftaleloven og købeloven.

Der har ikke ved domstolene været truffet mange afgørelser om fortolkningen af disse regler.

Til § 9.

Den foreslåede regel har som udgangspunkt lovens § 22, hvor det er fastsat, at udlejereren skal stille det lejede til lejerens disposition i god og forsvarlig stand på tiltrædelsestidspunktet. Samtidig nævnes – som det iøvrigt følger af lovens § 24 – at udlejereren, også medens forholdet består, skal sørge for, at det lejede står til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand.

Reglen i § 22 om, at installationerne skal være funktionsdygtige, er udeladt, idet dette følger af reglerne om vedligeholdelse i forslaget kap. IV og lovens § 30.

Til § 10.

Reglen i stk. 1 fastsætter, ligesom den gældende lovs § 29, at lejereren kan hæve en lejeaftale om en lejlighed eller et lokale, der er under opførelse, hvis ikke der i lejeaftalen er fastsat, på hvilket tidspunkt lejereren kan overtage det lejede.

Derimod foreslås de mere detaljerede regler i lovens § 29, stk. 2–5, udeladt. Det følger af dansk rets almindelige regler, hvornår lejereren kan hæve aftalen og kræve erstatning som følge af forsinkelse.

Stk. 2 omhandler – ligesom lovens § 23 – den situation, at det lejede ikke er rømmet af den hidtidige bruger.

Til §§ 11–14.

De foreslåede bestemmelser skal træde i stedet for lovens §§ 23–26. De har taget deres udgangspunkt i lovens § 24, og de angiver lejerens reaktionsmuligheder over for mangler, enten når disse foreligger ved lejeforholdets påbegyndelse eller indtræder, medens lejeforholdet består. I reglerne fastsættes, hvornår lejereren kan afhjælpe mangler, hvornår han kan hæve, kræve forholds-

mæssigt afslag eller kræve erstatning. Det har i det hele været tanken i overensstemmelse med den gældende lov og retspraksis at fastholde, at dansk rets almindelige regler på dette område er gældende, således at lejelovteksten alene markerer de særregler, der følger af, at et lejeforhold er et vedvarende kontraktsforhold i modsætning til køb og salg.

Den foreslåede § 11, stk. 1, omhandler afhjælpningsretten, jfr. lovens § 24, stk. 1, 1. pkt.

Som noget nyt foreslås det fastsat, at lejereren, når en mangel vedrører det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde etc., om fornødent skal kunne skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen. Bestemmelsen, der er en udbygning af lejerens afhjælpningsret, foreslås indsat for at undgå, at lejere, der mangler sådanne leverancer til ejendommen, skal afvente udfaldet af en retssag mod udlejereren, før de kan opnå adgang til de lokaler, hvori afhjælpningen skal ske. Efter bestemmelsen kan adgang opnås ved en umiddelbar fagedforretning.

Den foreslåede § 11, stk. 2, om afslag i lejen svarer til lovens § 24, stk. 4.

§ 12 vedrører lejerens hævebeføjelser, og reglen svarer til lovens bestemmelser herom i § 24, 1.–2. pkt., § 24, stk. 2, og § 26.

§ 13 i forslaget vedrører erstatning for mangler. Bestemmelsen svarer til lovens § 24, stk. 3.

§ 14 fastsætter – som lovens § 24, stk. 5 – hvornår lejereren fortaber sin ret til at påberåbe sig en oprindelig mangel.

Til §§ 15–16.

Bestemmelserne svarer til lovens § 27 og § 28.

Til § 17.

Lovens § 21, stk. 1, fastsætter, at lejeaftalen bortfalder, hvis det lejede bliver ødelagt ved ildsvåde eller anden ulykke. Om lejereren kan kræve erstatning, afgøres efter lovgivningens almindelige regler.

Lejereren har efter stk. 2 og 3 ret til at leje lokaler, hvis det lejede genopføres i væsentlig uændret skikkelse. Retten er betinget af, at lejereren stiller krav om det inden 1 måned efter ulykken.

Det må afgøres efter lovgivningens almindelige regler, om lejereren kan kræve erstatning, selv om dette ikke udtrykkeligt er fastsat i lejeloven.

Fordele for lejereren ved en ret til at få lejlighed eller lokaler efter genopførelse er næppe store, navnlig også fordi ejeren ikke i almindelighed har