

pligt til at genopføre i en bestemt skikkelse – ofte vil byggelovgivningen endog gøre det umuligt.

De nævnte regler foreslås derfor ophævet, således at man alene opretholder en bestemmelse om, at lejeaftalen bortfalder, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke.

Til § 18.

Den foreslåede bestemmelse træder i stedet for lovens § 29, stk. 5.

Til kap. IV.

Det foreslåede kap. IV om vedligeholdelse svarer til lovens kap. VII om vedligeholdelse af det lejede.

Til § 19.

Den foreslåede bestemmelse svarer til lejelovens § 30.

Reglen i § 30, stk. 2, 2. pkt., hvorefter udlejeren ikke har pligt til at renholde fortovet, hvis dets renholdelse er overtaget af det offentlige, er udeladt. En bestemmelse herom må anses for overflødig. Det samme gælder reglen i § 30, stk. 3, hvorefter udlejeren skal sørge for, at ejendommen i det hele er i ordentlig stand. Den pligt følger allerede af § 9 i forslaget.

Til § 20.

Den foreslåede bestemmelse svarer til lejelovens § 31, stk. 1. Det foreslås, at lejeren får en ubetinget pligt til at vedligeholde gas- og vandhaner, medens pligten i gældende lov ikke gælder, hvis lejeren kan godtgøre, at behovet for fornyelse ikke skyldes hans forsømmelse. Denne undtagelse vil kun kunne anvendes så sjældent, at det ikke kan være rimeligt at opretholde reglen og dermed give anledning til unødige tvister parterne imellem. Den ændrede affattelse afskærer ikke lejeren fra at kræve, at udlejeren skal foretage påkrævede fornyelser, hvor vedligeholdelse ikke er mulig som følge af slid og ælde eller som følge af, at fornødne reserveredele ikke kan fremskaffes.

I forslaget er udeladt reglerne i § 31, stk. 2 og stk. 3.

§ 31, stk. 2, 1. pkt., fastsætter, at lejeren kun har overtaget udlejerens renholdelses- og vedligeholdelsespligt i det omfang, en aftale mellem parterne udtrykkeligt pålægger lejeren denne pligt. Da det er lovens hovedregel, at udlejeren har disse pligter, må det også følge af almindelige retsgrundsætning-

ger, at en fravigelse herfra kun gælder i det omfang, aftalen udtrykkeligt fastlægger, at lejeren har overtaget udlejerens pligter i så henseende. En direkte lovbestemmelse herom skønnes således at være overflødig.

I lovens § 31, stk. 2, 2. pkt., er det fastsat, at det ikke med retsvirkning for lejeforholdet kan aftales, at lejeren skal overtage udlejerens pligt til renholdelse af fortov og gård, medmindre arbejdet er pålagt en ejendomsfunktionær.

Et forbud imod en regel af denne art synes ikke altid at være rimelig. Det vil navnlig kunne være hensigtsmæssigt at indgå en aftale om, at lejeren overtager pligten til renholdelse i tilfælde, hvor lejeren overtager hele ejendommen. Også i andre tilfælde kan der tænkes at være behov for en regel af denne art. På denne baggrund foreslås reglen slettet.

I lovens § 31, stk. 3, er udtrykkeligt fastsat, at hvidtning af lokaler og andre foranstaltninger, der påbydes af fabrikstilsyn eller andet offentligt tilsyn med lejerens virksomhed, skal bekostes af lejeren. Det er i praksis den helt overvejende hovedregel, at en erhvervslejer overtager pligten til vedligeholdelse, og det skønnes derfor helt upåkrævet at opretholde den nævnte specialregel.

Til § 21.

Forslagets §§ 21–24 svarer til lejelovens § 32 om vedligeholdelseskontoordningen. Som hidtil begrænses disse regler til udlejning af beboelseslejligheder, der ikke tillige må anvendes til erhverv. Dog foreslås det, at reglerne også kommer til at gælde for møblerede lejligheder, idet det skønnes rimeligt, at disse i alle henseender får samme regler som umøblerede lejligheder.

Til § 22.

Reglen i stk. 1, 1. pkt., svarer til lejelovens § 32, stk. 3.

Ud over ændringer af redaktionel karakter foreslås der ændringer i omfanget af afsætningen til hvidtning, maling og tapetsering.

Efter den gældende lov skal der afsættes 8 pct., hvis lejligheden har været benyttet i 10 år eller mindre, 9 pct., hvis den har været benyttet i mere end 10 år, men mindre end 25 år, og 10 pct., hvis den har været benyttet længere end 25 år. Den årlige afsætning på vedligeholdelseskontoen skal dog mindst udgøre 6 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Dette foreslås ændret, således at den årlige afsætning skal udgøre 9 kr. pr. m². Ændringen vil