

reslås erstattet af en regel om, at arbejder i det lejede kan gennemføres med 3 måneders varsel, at lederen med 4 ugers varsel må finde sig i arbejder, der ikke er til gene, og at udlejer altid har ret til at foretage uopsættelige arbejder.

*Til § 56.*

Bestemmelsen svarer til lovens § 60, stk. 1, idet det er fundet naturligt navnlig at præcisere, at lederen har krav på, at de arbejder, udlejer iværksætter, skal udføres uden afbrydelse.

Det foreslås, at man udelader reglen i § 60, stk. 2, hvorefter lederen kan kræve erstatning, hvis udlejer udviser forsømmelighed. Også uden denne bestemmelse må det følge af almindelige retsgrundsætninger, at lederen kan kræve erstatning og/eller nedslag i lejen, hvis der udvises forsømmelighed ved arbejdets udførelse.

*Til kap. X.*

Det foreslåede kapitel er nyt. Det foreslås, at man heri samler alle bestemmelser i lejeloven, der vedrører iværksættelse af forbedringer og andre arbejder i det lejede og regler om de lejeforhøjelser, dette kan medføre.

*Til § 58.*

Hovedbestemmelsen om lejeforhøjelse for forbedringer svarer til lejelovens § 35, stk. 3 og 6.

I § 58, stk. 1, fastsættes det – som i lovens § 35, stk. 3 – at en udlejer, der har forbedret det lejede, kan kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

§ 58, stk. 3 og 4, fastsætter, at antenneanlæg og forøgelse af kapaciteten af ejendommens ledningsnet er forbedringer, jfr. lovens § 55, stk. 4 og 5. Reglerne om lejeforhøjelse for disse forbedringer skal dog efter forslaget følge hovedreglerne for forbedringer.

I § 58, stk. 2, fastsættes det – som i lovens § 35, stk. 5, 2. pkt. – at forbedringsforhøjelsen skal kunne dække udlejerens merudgifter som følge af forbedringen.

Derimod er reglen i § 35, stk. 5, 1. pkt., ikke medtaget. Efter denne regel skal der ved afgørelsen af forbedringsforhøjelsen tages hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de udgifter, der er afholdt til forbedringen. Det må nemlig antages, at domstolene også uden denne vejledning vil lade disse forhold indgå i afgørelsen.

*Til § 59.*

Reglerne for proceduren for lejeforhøjelser for forbedringer svarer i det væsentlige til de foreslåede regler for lejeforhøjelser i almindelighed, men for at lette læsningen af loven foreslås de gentaget her.

I § 59, stk. 1, er det fastsat – som hidtil i § 35, stk. 3, 2. pkt. – at lejeforhøjelsen tidligst kan få virkning, når forbedringen er fuldført.

Som noget nyt stilles der krav om, at udlejer i varslingskrivelsen skal give en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter.

Dette krav skønnes at kunne bevirke, at parterne lettere selv når til enighed om lejeforhøjelsen, og det vil således begrænse antallet af retssager.

Som noget nyt er der i § 59, stk. 4, foreslået skabt udtrykkelig hjemmel til, at en udlejer, der iværksætter en forbedring, kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse med adgang til at fremsætte krav om supplerende lejeforhøjelse med virkning for fremtiden, når han har afsluttet sit byggeregnskab. Hvis den endelige beregning viser, at der er krævet for meget, har udlejer pligt til at nedsætte lejen.

De følgende regler i §§ 60–61 er undtagelser fra hovedreglen om lejeforhøjelse for forbedringer, enten med hensyn til lejeforhøjelsens størrelse eller til proceduren ved dens gennemførelse.

*Til § 60.*

§ 60 om gårdrydning, der er påbudt, svarer til lovens § 43, stk. 2. Lejeforhøjelsen er fikseret til et bestemt beløb, og den kan gennemføres efter samme regler som lejeforhøjelser som følge af skattestigninger. Dette er begrundet i, at kommunalbestyrelsen dels har pålagt arbejdet, dels skal godkende udgiften.

*Til § 61.*

Bestemmelsen vedrører godtgørelse til udlejer når han tilslutter en ejendom med centralvarme til et fjernvarmewærk, jfr. lovens § 47. Her skal der finde en særlig opgørelse sted, idet der i udgiften skal ske et nedslag, svarende til udlejerens besparelser. Disse besparelser er især besparelser ved ikke at skulle udskifte de installationer, der bliver overflødiggjort ved tilslutningen. Også her kan skatteforhøjelsesreglerne anvendes ved udgiftens udligning på lejerne. Når 10-års perioden udløber, skal lejen nedsættes pány.

*Til § 62.*