

Reglerne i det foreslåede kapitel svarer til reglerne i lovens Kap. XIV om udlejerens adgang til at hæve lejemålet, suppleret med udlejerens ret til at kræve et gebyr for forsinket lejebetaling, jfr. lovens § 33, stk. 3.

*Til § 93.*

Bestemmelsens stk. 1 svarer til § 63, stk. 1, idet man dog for at lette læsningen har flyttet definitionen af for sen betaling fra stk. 1, nr. 1, til et nyt stk. 2.

Den ændrede rækkefølge af de enkelte ophævelsesgrunde skyldes ønsket om at samle de forhold, der ikke kan medføre ophævelse, hvor de er berigtiget, inden udlejerens hæver under litra a-f.

I stk. 2 fastsættes reglerne for ophævelse som følge af for sen betaling efter at det er blevet bestemt, at en lejer efter forfaldsdag skal have en påmindelse med en frist på 3 uger, inden ophævelsen kan ske. Det foreslås at udelade reglen om, at der ved afgørelsen af, om forsinket betaling er en væsentlig misligholdelse, skal lægges vægt på, hvor vidt forsinkelsen skyldes lejerens manglende evne eller vilje til at betale, jfr. § 63, stk. 2. Denne regel, der synes at være overflødig, er iøvrigt ofte blevet misforstået af lejere, der har ment, at man heri kunne indfortolke, at der ikke direkte måtte ske ophævelse, hvis lejeren uden skyld var ude af stand til at betale lejen. Reglen om gebyr i stk. 2 svarer til lovens § 33, stk. 3. Den ændrede formulering fastsætter, at gebyret kun kan kræves, hvis lejen ikke er betalt, når udlejer fremsætter påkrav. Det foreslås endvidere, at gebyret skal være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

*Til § 94.*

Stk. 1 svarer til lovens § 63, stk. 2, 1. pkt., hvorefter udlejer ikke kan hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning.

*Til § 95.*

Bestemmelsen svarer til § 64, idet det findes ønskeligt udtrykkeligt at fastsætte, at lejeren i tilfælde af ophævelse har pligt til at fraflytte uden varsel.

*Til § 96.*

Forslaget svarer til § 63, stk. 3, og § 66.

*Til kap. XV.*

Reglerne i det foreslåede kap. XV om lejerens fraflytning svarer til lovens kap. XV, suppleret med § 12, stk. 2, og § 58, stk. 2-4.

*Til § 97.*

Den foreslåede regel om lejerens pligt til at forvise det lejede for en ny lejer svarer til lovens § 58, stk. 2-4.

*Til § 98.*

Den foreslåede bestemmelse om fraflytnings-tidspunktet og det lejedes tilstand ved fraflytningen svarer til lovens § 8, stk. 2, og § 67.

Reglen om, hvilke mangler lejeren ikke skal erstatte, har fået samme ordlyd i forslaget § 19 om omfanget af udlejerens vedligeholdelsespligt, medens lejeforholdet løber.

Det er fundet hensigtsmæssigt som noget nyt udtrykkeligt at fastslå, at det ikke kan pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand, end det var ved hans overtagelse.

Reglen i § 98, stk. 2, om udlejers reklamationsret efter fraflytning har samme ordlyd som reglen om lejers reklamationsret efter indflytning. I begge tilfælde fortaber man sin reklamationsret over for mangler, når der er forløbet mere end 2 uger, medmindre mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller den anden part i lejeforholdet har handlet svigagtigt. Selv om fristerne i øvrigt foreslås forlænget til 6 uger har man i disse situationer fundet det hensigtsmæssigt at fastholde den gældende lovs korte reklamationsfrist på 2 uger.

*Til § 99.*

Den foreslåede bestemmelses stk. 1 svarer til lovens § 68, stk. 1.

Reglerne i lovens § 68, stk. 2, om aflevering af nøgler er udeladt, idet en bestemmelse herom må anses for overflødig.

Ved forslaget § 2 foreslås det fastslået, at udlejerens kun kan kræve retablering af en ændring, han har tilladt, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykke til ændringen.

Reglen i stk. 3 om aflysning af lejeaftalen er overført til § 7, stk. 4.

*Til kap. XVI.*

*Til § 100.*

Den foreslåede bestemmelse om iværksættelse af tilbudspligt svarer til lovens § 57 b, stk. 1-3.