

Bet. o. lovf. vedr. midlertidig regulering af boligforholdene m.m.

»Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemaal,
- b) iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemaalene.«

Af boligministeren, tiltrådt af udvalget:

**12)** Nr. 13 affattes således:

»13. § 69, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse.«

Af mindretallet under nr. 1:

**13)** Efter nr. 14 indsættes som nyt nummer:

»012. I § 70, stk. 1, indsættes efter »lejlighed« ordene: »eller et klubværelse«.

**14)** Efter nr. 15 indsættes som nyt nummer:

»013. I § 73, stk. 1, indsættes efter »lejlighed« ordene: »eller et klubværelse«.

**15)** Efter nr. 15 indsættes som nyt nummer:

»014. I § 75, stk. 2, udgår ordene »af en beboelseslejlighed«.

**16)** Efter nr. 15 indsættes som nyt nummer:

»015. I § 76 indsættes efter »beboelseslejlighed« ordene: »eller et klubværelse«.

**17)** Efter nr. 15 indsættes som nyt nummer:

»016. I § 77 a udgår ordene »lejlighed, der har tjent som«.

**18)** Efter nr. 15 indsættes som nyt nummer:

»017. I § 100 indsættes i stk. 2 (2 steder) efter »beboelseslejligheder« ordene: »(herunder klubværelser)«.

**19)** Efter nr. 15 indsættes som nye numre:

9 Udvalgenes betænkninger m.m. (undt. finans- og

»018. I § 103, stk. 1, indsættes efter »beboelseslejligheder« ordene: »(herunder klubværelser)«.

**019.** I § 103, stk. 4, indsættes efter »beboelseslejligheder« ordene: »(herunder klubværelser)«.

**20)** Efter nr. 16 indsættes som nyt nummer:

»020. I § 119 udgår stk. 2.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.«

## Bemærkninger

Til nr. 8

Det har hidtil været den almindelige opfattelse, at såfremt en lejer udfører forbedringer af det lejede, kan udlejer ikke derefter forhøje lejen under henvisning til, at det lejedes værdi er forøget.

Ved en dom, afsagt den 26. september 1983, bryder vestre landsret med dette princip. Sagen vedrører et arkitektfirma, som lejer en række pulterrum, som de derefter med den daværende ejers fulde accept indretter til tegnestue. Der er i kontrakten en bestemmelse om, at under hensyn til, at lejeren selv vil bekoste en ombygning, vil lejestigning ikke finde sted i den tiårige lejeperiode. Kontraktbestemmelsen skulle efter en anden af kontraktens bestemmelser tinglyses på ejendommen, men det skete ikke. Ejendommen blev den 2. oktober 1980 solgt på tvangsauktion. Køberen varsler herefter en lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 47 under henvisning til, at lejen er væsentligt lavere end lejen for tilsvarende lejemål med tilsvarende faciliteter.

Landsretten når til, at der ikke findes at kunne lægges vægt på den omstændighed, at sagsøgte selv har afholdt betydelige udgifter til indretning af det lejede. Landsretten tiltræder herefter den af udlejeren ønskede lejeforhøjelse.

Dommen har konsekvenser. En lejer af en beboelseslejlighed, der med udlejers accept foretager omfattende forbedringer for egen regning, men som ikke har nogen aftale i henhold til lejelovens § 63 om at få en godtgørelse fra udlejeren ved fraflytning inden en vis periodes udløb, har ikke nogen mulighed