

hængsskabe, automater, varer og lign. i sædvanligt omfang.

*Stk. 2.* Lejeren af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang.

*Stk. 3.* Reglerne i § 20, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* Ved lejeren's fraflytning må de i stk. 1 nævnte indretninger kun fjernes, når lejeren retablerer det lejede. Udlejeren kan kræve, at det lejede retableres.

*Stk. 5.* Reglerne i stk. 1-4 gælder også for leaftaler, der omfatter både lokaler, der anvendes til beboelse, og lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse.

## Kapitel 6

### *Udlejeren's adgang til det lejede*

§ 22. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 23. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

*Stk. 2.* Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

*Stk. 3.* Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 24. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

## Kapitel 7

### *Vedligeholdelse*

§ 25. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, jf. dog §§ 20-21. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

*Stk. 2.* Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 26. Lejeren skal i lejeperioden foretage og afholde udgiften til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og holde vand- og gashaner og el-afbrydere forsvarligt vedlige. Lejeren skal endvidere afholde udgiften til vedligeholdelse af ruder, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badefaciliteter, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.

## Kapitel 8

### *Ændring af lejevilkår*

§ 27. Er lejen væsentligt lavere end det lejes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse.

*Stk. 2.* Ved vurderingen af lejen og det lejes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejeren's tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

*Stk. 3.* Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden, og som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der ses her ved bort fra lejemål, hvor der foreligger særlige aftaler om vilkårene, jf. § 4, stk. 2.

*Stk. 4.* Lejeforhøjelsen skal fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.

*Stk. 5.* Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.