

der er intet i vejen for, at det aftales, at udlejeren ikke må udleje til andre i samme branche.

*Til kapitel 6*

*Til §§ 22-24*

Bestemmelserne vedrører udlejers ret til at skaffe sig adgang til det lejede og til at iværksætte arbejder i det lejede og svarer til den gældende lejelovs §§ 54-56.

*Til kapitel 7*

*Til § 25*

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til den gældende lejelovs § 19, stk. 1 og 3, med den ændring, der følger af, at lejeren selv skal vedligeholde forbedringer og installationer. Det foreslås, at den gældende lejelovs § 19, stk. 2, vedrørende indvendig vedligeholdelse af det lejede udgår, således at der ikke i loven findes forordningsregler for, hvem den indvendige vedligeholdelse påhviler.

*Til § 26*

Bestemmelsen svarer stort set til den gældende lejelovs § 20, idet det dog foreslås, at lejerens ubetingede pligt til vedligeholdelse og fornyelse af ruder ændres, således at lejeren kun har vedligeholdelsesforpligtelsen i det omfang, han ikke kan godtgøre, at han er uden skyld i forringelsen. Baggrunden herfor er, at det findes urimeligt, at lejeren skal afholde de ofte ret store udgifter, der følger af, at termoruder ofte efter et vist åremål punkterer.

*Til kapitel 8*

*Til §§ 27-29*

Ifølge de gældende regler om regulering af lejen i lejeperioden kan udlejer, medmindre andet er aftalt, forlange lejen forhøjet hvert andet år til et beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi.

Udlejeren kan endvidere løbende kræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i skatter og afgifter.

De foreslåede §§ 27-29 svarer i deres opbygning til §§ 47-49 i den gældende lov om leje.

Muligheden for at regulere lejen under hensyn til det lejedes værdi foreslås imidlertid begrænset til hvert 4. år mod hidtil hvert 2. år. Herved får lejeren mulighed for på et sikrere grundlag at kunne tilrettelægge sin virksomhed over en længere periode.

Det foreslås endvidere at indføre et krav om, at udlejer under en eventuel boligretssag skal dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de sammenligningslejemål, som

findes i kvarteret eller området, og det foreslås, at nye lejemål, indgået inden for de seneste 12 måneder, ikke kan indgå i denne sammenligning. Herved sikres i videst muligt omfang, at grundlaget for fastsættelsen af værdien af det lejede er så bredt og dækkende som muligt, herunder at denne fastsættelse ikke blot sker på basis af de senest indgåede lejemål.

Det foreslås videre, at den lejeforhøjelse, som udlejer forlanger under henvisning til, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, skal fordeles ligeligt over 4 år. Baggrunden herfor er et ønske om at fordele lejestigningerne over en periode af en sådan længde, at den virksomhed, der drives i det lejede, får mulighed for at tilpasse sig gradvis til det højere lejeniveau.

Endelig foreslås, at udlejeren i de første 4 år efter lejeforholdets indgåelse skal være afskåret fra at kræve lejeforhøjelse som følge af, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Den foreslåede § 29 har til formål at præcisere, hvilke momenter der skal lægges vægt på, når det skal vurderes, om lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi. Der stilles ikke krav om, at lejeren skal fremskaffe sammenligningslejemål.

Endvidere foreslås, at lejeren skal være afskåret fra at kræve lejen ændret under hensyn til det lejedes værdi i det første år efter lejeforholdets indgåelse.

*Til §§ 30-32*

Bestemmelserne vedrører udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelser til dækning af øgede skatter og afgifter og svarer til §§ 50-52 i den gældende lejelov.

*Til § 33*

Bestemmelsen fastslår – i lighed med den gældende lovs § 53 – at reglerne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi ikke kan fraviges til skade for lejeren. Lejeren kan således altid med den begrænsning, der er indeholdt i § 29, stk. 1, ved boligretten få prøvet spørgsmålet, om lejen overstiger det lejedes værdi.

Som efter den gældende lejelov vil parterne herudover frit kunne aftale anden regulering af lejen efter f.eks. index eller omsætning. Lejeregulering kan i så fald, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen, gennemføres såvel efter aftalen herom som efter lovens bestemmelser.

*Til kapitel 9*

*Til § 34*

Bestemmelsen fastslår udlejerens ret til at foretage forbedringer i ejendommen, medmindre sådanne