

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 25–27.

#### *Til § 21*

Bestemmelsen fastslår, at lejerens – i lighed med den gældende lejelovs § 28 – skal indhente samtykke fra udlejer, før han foretager ændringer af det lejede eller anbringer indretninger eller genstande i det lejede.

Ifølge den gældende lejelovs § 29 har lejerens som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Som eksempler herpå kan nævnes termostatventiler, olieamin, komfur og vaskemaskine.

For erhvervslejemåls vedkommende vil det være uhyre svært at afgrænse, hvilke installationer, lejerens skal have ret til at foretage som sædvanlige, idet vurderingen heraf vil afhænge af den enkelte virksomhed. Som følge heraf foreslås, at lejerens også skal indhente samtykke fra udlejer, før han udfører tekniske installationer. Parterne tvinges hermed også til at tage stilling til problemet ved lejeaftalens indgåelse.

Bestemmelsens stk. 2 og 3 indeholder formodningsregler for, at vedligeholdelsesforpligtelserne og erstatningsansvaret for de foranstaltninger, der er meddelt samtykke til at foretage, påhviler lejerens.

#### *Til § 22*

Bestemmelsen svarer for så vidt angår lejerens ret til at foretage skiltning m.v. – i overensstemmelse med planlovgivningen m.v. – til den gældende lejelovs § 30. Bestemmelsen er suppleret med regler om lejerens ansvar, vedligeholdelses- og reableringspligt.

Den gældende lejelovs § 30, stk. 3, indeholder et forbud mod, at ejeren – når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche – udlejer andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytter dem til drift af en sådan. Bestemmelsen er uhensigtsmæssig for så vidt angår butikstørve og -centre. Hertil kommer, at de forskellige brancher udvikler sig mere og mere komplekst. Under hensyn hertil er bestemmelsen ikke medtaget i forslaget, men der er intet i vejen for, at det aftales, at udlejerens ikke må udleje til andre i samme branche.

#### *Til kapitel 6*

##### *Til §§ 23–25*

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*

Bestemmelserne i forslagens kapitel 7 om vedligeholdelse er fravigelige. Lejer og udlejer kan således frit aftale, i hvilket omfang hver af parterne har vedligeholdelsespligt.

#### *Til § 26*

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til den gældende lejelovs § 19, stk. 1 og 3, med den ændring, der følger af, at lejerens 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 regler om omfanget af udlejerens evt. aftalte pligt til indvendig vedligeholdelse.

#### *Til § 27*

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 lejerens ikke har vedligeholdelsesforpligtelsen i det omfang, han ikke kan godtgøre, at han er uden skyld i forringelsen. Baggrunden herfor er, at det findes urimeligt, at lejerens skal afholde de ofte ret store udgifter, der følger af, at termoruder ofte efter et vist åremål punkterer.

#### *Til kapitel 8*

##### *Til §§ 28–30*

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.

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

De foreslåede §§ 28–30 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 lejerens 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 føre bevis for, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for et repræsentativt antal sammenligningslejemål, som findes i kvarteret eller området. Udlejere med specielle lejemål, hvor der ikke i kvarteret eller området umiddelbart er tilsvarende lejemål, f.eks. en biograf, som er den eneste i en købstad, skal kunne anvende biografen i en tilsvarende, nærliggende købstad som sammenligningsgrundlag.