

Stk. 3. Reglen i § 22 finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 24. Bringes et lejeforhold, bortset fra de i § 23 nævnte tilfælde, til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerens kræve erstatning af udlejeren.

Stk. 2. Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejerens kun pligtig at betale leje til den dag, forbudet træder i kraft. Hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejerens dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag på lejen.

§ 25. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Stk. 2. Bortfalder en lejeaftale i henhold til stk. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejerens at leje andre lokaler i ejendommen, hvis der bliver andre lokaler ledige til overtagelse senest 3 måneder efter det tidspunkt, hvor det lejede blev ødelagt.

Stk. 3. Ved bortfald af en lejeaftale efter stk. 1, skal udlejeren tilbyde lejerens at leje lokaler af samme art som de lokaler, der blev ødelagt, hvis der ved genopførelse eller ombygning tilbyrbringes sådanne lokaler.

Kapitel 5

Udlejerens adgang til det lejede og udlejerens ret til at foretage ændringer i det lejede m.v.

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

§ 27. Udlejeren har, uanset en eventuelt aftalt uopsigelig, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Lejerens kan, når udlejeren foretager ændringer efter stk. 1, stille krav om, at lejen skal nedsættes, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejerens.

§ 28. Udlejeren kan iværksætte arbejder i det lejede med det varsel, der er angivet i stk. 2. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uoprettelige reparationer i det lejede.

Stk. 2. Varslingen om iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig, og varslens er 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned.

Stk. 3. Stk. 1-2 finder tillige anvendelse på arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejderens gennemførelse.

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

§ 30. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug. Lejerens kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

§ 31. § 28, stk. 2 og 3, og § 29 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 6

Forbedringer

§ 32. Har udlejeren forbedret det lejede, kan udlejeren forlange lejen forhøjet, jf. stk. 2. Ved forbedringer forstås i denne lov arbejder, der tilfører ejendommen eller det lejede kvaliteter eller egenskaber, som lejerens ikke allerede efter retsforholdet har krav på, og som forøger brugsværdien af det lejede. Ved vurdering af den forøgede brugsværdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende. Ved opgørelse af forbedringsudgiften skal der foretages fradrag for eventuelt sparet vedligeholdelse.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje, kan udlejer forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administrati-