

gifter til drift og administration af fællesantenneanlæg eller fælles programforsyning udefra.

Spørgsmålet om betaling for adgang til fællesantenneanlæg og eventuel regulering af betalingen afgøres af parternes aftale. Det normale vil formentlig være, at betaling for tilslutning til udlejerens antenneanlæg er indeholdt i lejen, men man kan også forestille sig, at betalingen skal ske ud over lejen. I så fald skal dette oplyses i lejeaftalen, jf. § 5, stk. 2, i forslaget.

Hvis betalingen er indeholdt i lejen, eller hvis betalingen sker ud over lejen, og det ikke er aftalt, hvordan betalingen skal reguleres, kan udlejeren i medfør af forslaget § 13 forlange forhøjelse af sine nødvendige og rimelige udgifter til drift og administration af fællesantenneanlægget dækket af lejeren under forudsætning af, at denne er tilsluttet fællesantenneanlægget. Udgifterne fordeles ligeligt mellem de lejere, som er tilsluttet anlægget.

§ 14 svarer til erhvervslejerreguleringslovens § 8.

Til § 15

Det foreslås i bestemmelsen, at udlejeren hvert 5. år fra lejeforholdets begyndelse eller fra det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet ændres væsentligt, ensidigt skal kunne fremsætte krav om en ændring af de gældende vilkår for lejeaftalen. Det foreslås i denne forbindelse, at parterne kan angive i lejeaftalen, om der er tale om en væsentlig ændring.

Fremsætter udlejer ikke rettidigt krav om ændring af de gældende lejevilkår, fortsætter lejeaftalen uændret i de følgende 5 år.

Bestemmelsen er ikke til hinder for aftalte ændringer i løbet af den 5-årige periode. Hvis en sådan ændring er væsentlig, beregnes 5-års perioden efter stk. 1 fra ændringen.

Ønsker udlejer ensidigt at ændre lejevilkårene, og kan der ikke opnås enighed mellem udlejeren og lejeren, kan udlejeren vælge - mod erstatning - at opsige lejeaftalen.

Bestemmelsen foreslås at skulle finde anvendelse ved enhver ændring fra udlejerens side af lejevilkår, herunder om lejens størrelse og om erstatning, ligesom bestemmelsen foreslås at skulle finde anvendelse ved spørgsmål om f.eks. udlejerens ensidige ændringer af det lejedes identitet, som udlejeren ellers ikke ville kunne gennemføre efter forslaget kapitel 5.

I bestemmelsens stk. 2-4 er de formelle regler for forhandlingen mellem udlejeren og lejeren om de fremtidige lejevilkår fastsat. Proceduren tilrettelægges, så parterne får lejlighed til at forhandle de fremtidige vilkår for lejeaftalen/alternativt flytningen med det overordnede formål at skabe et grundlag for,

at lejeaftalen kan fortsætte på vilkår, som begge parter er indforstået med.

Ønsker udlejeren ensidigt at foretage en ændring af de gældende lejevilkår for lejeaftalen, skal udlejeren over for lejeren inden udløbet af det 4. år fra lejeforholdets begyndelse eller fra det tidspunkt, hvor udlejer kunne have krævet lejevilkårene ændret, eller fra det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet efter aftale mellem lejer og udlejer ændres væsentligt, fremsætte krav om en ændring af lejevilkårene. Krav kan dog tidligst fremsættes efter 3 år og 9 måneder. Lejeren har herefter mulighed for at vælge at fortsætte lejeforholdet fra udløbet af det 5. år på de vilkår, udlejeren stiller, såfremt lejeren ønsker dette.

Hvis lejeren ikke gør rettidig indsigelse, anses vilkårene for lejeaftalen for ændret i overensstemmelse med udlejerens krav med virkning fra udløbet af det 5. år.

Ønsker lejeren ikke at fortsætte lejeforholdet på de vilkår, udlejeren stiller, skal lejeren meddele udlejeren dette og samtidig over for udlejeren fremsætte sit krav om erstatning for en eventuel opsigelse efter bestemmelsens stk. 4. Udlejeren har herefter mulighed for at opsige lejeaftalen, ligesom udlejeren i lyset af det potentielle erstatningskravs størrelse kan vælge ikke at opsige lejeren. Opsiges lejeaftalen ikke, fortsætter den uændret i de følgende 5 år.

Hvis udlejeren opsiger lejeren, skal lejeren flytte ved udgangen af det 5. år.

Retten til erstatning i forbindelse med opsigelse efter forslaget § 67 foreslås dog at skulle gælde deklatorisk, jf. forslaget § 69 modsætningsvis. Efter forslaget har lejeren således ingen ret til erstatning (hel eller delvis), såfremt udlejeren ved lejeaftalens indgåelse har taget et forbehold herom.

Erstatningsspørgsmålet kan indbringes for boligretten eller parterne kan aftale at afgøre spørgsmålet ved voldgift, jf. forslaget §§ 16 og 77. Det følger af forslaget § 67, stk. 6, at lejeren ved opsigelse efter § 15 har pligt til at flytte, uanset om lejeren har modtaget erstatning.

For lejeforhold, som fortsætter efter en uopsigelighedsperiode, regnes den 5-årige periode fra udløbet af den aftalte uopsigelighedsperiode, jf. bestemmelsens stk. 6.

Det følger bl.a. af forslaget § 64, stk. 5, at § 15 ikke finder anvendelse på tidsbegrænsede aftaler.

For tidsbegrænsede lejeaftaler gælder endvidere efter forslaget, at ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen, regnes den 5-årige periode fra udløbet af den aftalte lejetid, jf. forslaget § 64, stk. 5.

Hvis parterne har aftalt, at lejevilkårene skal genforhandles efter en længere periode end 5 år, skal udlejerens krav om ændring af lejevilkårene efter be-