

stemmelsens stk. 5 være fremsat tidligst 1 år og 3 måneder før udløbet af den aftalte periode.

Som nævnt under de almindelige bemærkninger foreslås det, at sondringen mellem de erhvervsbeskyttede lejeforhold og de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold ophæves. Sondringen giver i praksis anledning til afgrænsningsproblemer. Det foreslås således, at der skal gælde de samme regler for ændring af lejevilkår, opsigelse og erstatning uanset typen af erhvervslejeforhold, herunder også for de efter den gældende lejelov såkaldte erhvervsbeskyttede lejeforhold.

Til § 16

Det foreslås, at bestemmelsen i § 15 ikke ved aftale skal kunne fraviges til skade for lejeren. Det kan dog som hidtil aftales, at spørgsmålet om ændring af lejevilkår og erstatningsspørgsmålet (forslagets § 67) skal afgøres ved voldgift. Der tænkes hermed på sådanne aftaler om voldgift, der hidtil principielt har været anset for gyldige.

Uanset at bestemmelsen bliver præceptiv, vil parterne dog i de situationer, hvor lejeren har meddelt udlejerens, at lejeren ikke ønsker at fortsætte på de vilkår, udlejerens stiller, altid efterfølgende kunne indgå aftale om, at de i § 15 nævnte frister rykkes frem, eller at parterne ser helt bort fra disse.

Til kapitel 4

Det foreslåede kapitel 4 svarer som udgangspunkt til § 19 om vedligeholdelse i den gældende lejelov og til kapitel III om mangler ved det lejede.

I kapitlet er udeladt en bestemmelse svarende til den gældende lejelovs § 20, hvorefter lejeren i lejeperioden skal foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Det er oftest forekommende, at lejer og udlejer i en lejeaftale om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, træffer helt særlige aftaler om fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelsen, hvorfor en regel svarende til den nugældende lejelovs § 20 er overflødig.

Efter forslaget har udlejerens således - medmindre andet er aftalt - vedligeholdelsespligten af ejendommen og det lejede i det hele.

Det foreslås, at den nugældende bestemmelse i lejelovens § 9, stk. 1, om lejemålets stand ved lejemålets begyndelse og i lejeperioden, udelades i erhvervslejeloven, idet bestemmelsen må anses for at være uden reel betydning, bl.a. fordi den er deklaratorisk.

Til § 17

Det er foreslået præciseret, at udlejerens vedligeholdelsespligt omfatter alle indretninger på ejendommen, som stilles til rådighed for lejerne.

Endvidere er det præciseret, at det er udlejerens pligt at sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af udendørs opholdsarealer.

Der er ikke ved de foreslåede ændringer tilsigtet ændringer i den bestående retstilstand vedrørende udlejerens vedligeholdelsespligt.

Stk. 3 svarer som udgangspunkt til den gældende lejelovs § 19, stk. 2. Det foreslås præciseret, at fornyelse af hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve skal forestages så ofte, det er »sædvanemæssigt« påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Der er ikke tilsigtet en realitetsændring herved.

Til § 18

Den gældende § 10 i lejeloven foreslås erstattet af § 18 om forsinkelse. Bestemmelsen er udformet efter dansk rets almindelige principper gældende ved forsinkelse.

I stk. 1 foreslås, at såfremt der foreligger hindring for overtagelse af de lejede lokaler til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

I stk. 2 foreslås, at lejeren kan hæve aftalen, hvis der er tale om væsentlig forsinkelse, medmindre forsinkelsen af udlejerens måtte forudsættes at være af uvæsentlig betydning for lejeren. Hæveretten er betinget af, at lejeren har fremsat påkrav over for udlejerens og fortsat ikke kan overtage de lejede lokaler i rimelig tid derefter. I de tilfælde, hvor lejeren udtrykkeligt har betinget sig at kunne overtage lokalene til en bestemt tid, kan lejeaftalen hæves ved enhver forsinkelse.

I stk. 3 er beskrevet, at lejeren har ret til at kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejerens er ansvarlig.

Til § 19

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 11.

Til § 20

Det foreslås, at det af bestemmelsen, der i øvrigt svarer til den gældende lejelovs § 12, kommer til at fremgå klart, at lejerens ret til at hæve lejeaftalen er betinget af, at lejeren har givet udlejerens et påkrav om at afhjælpe manglen.