

*Til §§ 21-25*

Bestemmelserne svarer i hovedtræk til den gældende lejelovs §§ 13-17.

I § 25, stk. 2 og 3, foreslås to nye bestemmelser, der tilsigter at øge lejerens beskyttelse i de tilfælde, hvor det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke. I stk. 2 foreslås således, at hvis en lejeaftale bortfalder i henhold til stk. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejereren 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.

Hvis der ved genopførelse eller ombygning tilvebringes lokaler af samme art som de lokaler, der blev ødelagt, skal udlejeren i medfør af stk. 3 tilbyde lejereren at leje disse lokaler.

Som anført i de almindelige bemærkninger er det et gennemgående træk ved forslaget, at reguleringen af lejeforholdet mellem udlejer og lejer i højere grad end hidtil overlades til parternes aftale.

Det foreslås i overensstemmelse hermed, at bestemmelserne i dette kapitel skal kunne fraviges ved parternes aftale, hvorfor den gældende bestemmelse i lejelovens § 18 ikke er medtaget i forslaget.

Gyldigheden af aftaler, der forringer lejerens retsstilling i forhold til de deklaratoriske bestemmelser i erhvervslejeloven, vil skulle afgøres efter forslagets § 8.

Ved vurderingen af, om der foreligger et urimeligt aftalevilkår, der vil kunne tilsidesættes efter § 8, må det inddrages, om der på grund af konkrete omstændigheder er et særligt beskyttelsesbehov for lejereren.

*Til kapitel 5*

I kapitel 5 om udlejers adgang til det lejede foreslås indført regler om udlejers ret til og mulighed for at foretage ændringer i det lejede. Endvidere foreslås en bestemmelse om udlejers adgang til at disponere over kælder- og loftsrum til varmeinstallationer placeret i dette kapitel. Herudover svarer kapitlet til den gældende lejelovs kapitel IX.

*Til § 26*

Bestemmelsen i § 26 er identisk med den gældende lejelovs § 54.

*Til § 27*

Bestemmelsen i § 27, som er en nydannelse, vedrører udlejers ret til at foretage ændringer dels i ejendommen, dels i det lejede.

Efter den indtil 1980 gældende lejelovs § 59 var der i loven en udtrykkelig hjemmel for udlejeren til at

foretage ændringer i det lejede. Den udtrykkelige hjemmel udgik pr. 1. januar 1980, men det er i retspraksis antaget, at der fortsat består en ret for udlejeren til på dette punkt at udøve en ejers rettigheder over ejendommen og det lejede. I praksis gælder der dog den modifikation, at udlejeren ikke ensidigt kan foretage ændringer i det lejede, som betager det dets identitet, således at der sker en væsentlig ændring af genstanden for lejeaftalen.

Det foreslås at genindføre en udtrykkelig hjemmel for udlejeren til at foretage ændringer i det lejede i § 27 svarende til den ret, udlejeren antages at have efter retspraksis.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det findes væsentligt at undgå, at en for snæver adgang for udlejeren til at gennemføre ændringer, herunder forbedringer, tilskynder udlejeren til at indgå lejeaftaler af kortere varighed.

Det foreslås derfor, at udlejeren skal have 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. Som eksempel på ændringer, der efter omstændighederne ikke vil være omfattet af udlejers ret, kan nævnes etablering af badeværelse i et lejemål, hvor der ikke tidligere var hverken toilet- eller badefaciliteter, og hvor der til formålet inddrages en ikke uvæsentlig del af det lejedes areal.

Bestemmelsen fastslår således, at udlejeren har en ubetinget ret til at foretage ændringer i ejendommen, som ikke er væsentlige. Udlejeren har ligeledes en ubetinget ret til at foretage ændringer, som ganske vist væsentligt ændrer det lejedes identitet, men ikke varigt. Sådanne ændringer kan f.eks. være en midlertidig nedtagning af en altan.

Udlejeren kan endvidere foretage ændringer, som varigt men ikke væsentligt ændrer det lejedes identitet. Dette vil efter omstændighederne kunne ske ved installation af et centralvarmeanlæg.

Lejereren kan efter forslagets stk. 2 kræve lejenedsættelse, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede.

Hvis udlejeren har et ønske om at gennemføre mere vidtgående ændringer, end § 27 giver mulighed for, kan udlejeren fremsætte krav om gennemførelse af sådanne ændringer i forbindelse med en genforhandling af lejevilkårene efter § 15.

*Til § 28*

I § 28 er foreslået regler vedrørende varsling af adgangen til det lejede for at gennemføre alle typer arbejder, det vil sige såvel reparationer som vedligeholdelse, forbedringer og ændringer.