

Den gældende lejelovs § 55 indeholder en bestemmelse om, at iværksættelse af arbejder i det lejede, der ikke er til væsentlig ulempe for lejerens, skal ske med 6 ugers varsel, medens lejerens har krav på 3 måneders varsel inden iværksættelsen af andre arbejder.

Det foreslås, at der ved udlejerens iværksættelse af arbejder i det lejede altid skal gives et varsel på 8 uger, uanset om der er tale om arbejder, der er til væsentlig ulempe for lejerens. Begundelsen herfor er, at en ensartet varslingsfrist for forskellige typer af arbejder vil kunne virke konfliktforebyggende. Samtidig er varslet så langt, at der er rimelig tid for lejerne til at indrette sig på forholdene.

Herudover foreslås det, at udlejerens i visse af de tilfælde, hvor udlejerens ønsker at foretage ændringer uden for det lejede, skal varsle iværksættelsen af arbejderne over for de berørte lejere. Det drejer sig om tilfælde, hvor arbejderne medfører hindringer for lejerens adgang til det lejede eller er til væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede. Bestemmelsen vil kunne finde anvendelse både på hindringer og væsentlig ulempe under arbejderens gennemførelse og efter færdiggørelsen.

Hensigten med denne bestemmelse er, at ændringer uden for det lejede kan medføre så omfattende gener for lejerens, at det er rimeligt at varsko lejerens om iværksættelsen af arbejderne. Ændringer, der udløser pligt til at varsle, vil eksempelvis kunne omfatte midlertidig eller permanent ændring af adgangsforholdene til et lejemål.

Til § 29

Bestemmelsen er identisk med den gældende lejelovs § 56.

Til § 30

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 62 om udlejerens adgang til at disponere over kælder- og loftsrum til installation af varme anlæg.

Bestemmelsen har hidtil været placeret i lejelovens kapitel om forbedringer, men synes indholdsmæssigt at høre hjemme i et kapitel om udlejerens adgang til at foretage ændringer i det lejede.

Til § 31

Det foreslås, at reglerne i § 28, stk. 2 og 3, og § 29 ikke skal kunne fraviges til skade for lejerens.

Til kapitel 6

Til § 32

§ 32, stk. 1, svarer i det væsentlige til lejelovens § 58, stk. 1.

Bestemmelsen foreslås tilføjet en udtrykkelig fastlæggelse af det lejeretlige forbedringsbegreb. Det er ikke hensigten med denne fastlæggelse at foretage realitetsændringer i den gældende retsstilling, idet hensigten alene er at præcisere det indhold, som begrebet er tillagt gennem en omfattende retspraksis.

Med det udgangspunkt, at der alene findes enten vedligeholdelsesarbejder eller forbedringsarbejder, fastlægges forbedringsarbejder som de arbejder, hvorved der tilføres ejendommen eller det lejede kvaliteter og egenskaber, som lejerens ikke allerede efter retsforholdet har krav på tilstedeværelsen af, og som forøger brugsværdien af det lejede.

Det, lejerens i denne henseende efter lejelovens system har krav på, er, at det kvalitetsniveau, som det lejede efter retsforholdet skal svare til, opretholdes. De arbejder, som har dette formål, udgør i lejelovens forstand vedligeholdelse. I modsætning hertil udgør de arbejder, som i forhold til dette niveau indebærer en forhøjelse af kvalitetsniveauet, forbedringer.

Formålet med at præcisere denne sondring er især at understrege det forhold, at der ved vurderingen af et arbejde, som indebærer, at eksisterende bygningsdele udskiftes med nye, nøje skal ses på, om denne udskiftning i realiteten indebærer en reel kvalitetsniveauforhøjelse, eller om der alene er tale om, at en eksisterende kvalitet ved forandringen sikres på en anden måde.

Forholdet kan illustreres ved udskiftning af vinduer. I sådanne tilfælde vil der efter omstændighederne kunne være tale om, at de eksisterende vinduer i vel vedligeholdt stand med forsatsvinduer eller koblede rammer vil have en kvalitet, hvad angår varme- og støjsoleringsevne, som ikke er dårligere end nye vinduer med termoruder. En sådan udskiftning vil derfor i forbedringsmæssig henseende repræsentere en meget begrænset brugsværdiforøgelse, idet der dog typisk vil ligge en komfortmæssig forbedring i, at nye og mere moderne bygningsdele isættes.

Som eksempel på en forbedring, hvor forøgelsen af brugsværdien typisk svarer til hele ombygningsinvesteringen, kan nævnes, at der installeres ventilationsanlæg eller trækkes kabler til brug for EDB.

Hensigten med ændringen set i sammenhæng med den foreslåede § 32, stk. 2, er at præcisere, at stk. 2 indeholder beregningsreglen, mens stk. 1 fastlægger forbedringsbegrebet.

I § 32, stk. 2, der svarer til lejelovens § 58, stk. 2, foreslås det ligeledes præciseret, at der i forbindelse med forbedringsarbejder, hvor eksisterende bygningsdele erstattes med nye, skal ske en reduktion af forbedringsudgiften for den del heraf, som modsvarer af den aktuelle og fremtidig sparede vedligeholdelse.