

delse af de udskiftede bygningsdele, som opnås ved udskiftningen.

Forholdet, som er fast forankret i retspraksis, tager udgangspunkt i den grundlæggende sondring imellem forbedring og vedligeholdelse, idet den lejelmæssige virkning af sondringen er, at lejeforhøjelse alene kan beregnes for de udgifter, som efter sondringen vedrører forbedringer.

I tilfælde af udskiftninger vil en del af udgiften i realiteten dække over en forhøjelse af kvaliteten op til det niveau, som lejereren allerede efter retsforholdet har krav på. Det indgår i lejelovgivningens system, at der via lejen betales til denne vedligeholdelse. Virkningen af denne sammenhæng er således, at der kun skal beregnes en forbedringsforhøjelse for den del af udgifterne ved en udskiftning, som bevirker, at kvaliteten forøges udover dette niveau.

I beregningsmæssig henseende kommer dette forhold til udtryk ved, at der i forbedringsudgiften foretages et fradrag for den sparede vedligeholdelse.

§ 32, stk. 3, svarer til lejelovens § 58, stk. 3.

I § 32, stk. 4, foreslås det, at udlejereren kan få godtgjort rimelige etablerings- og forbedringsudgifter i forbindelse med etablering eller forbedring af fællesantenneanlæg eller tilslutning til programforsyning udefra. Bestemmelsen foreslås medtaget af hensyn til de blandede ejendomme med både erhvervs- og beboelseslejemål.

§ 32, stk. 5, svarer til lejelovens § 61, stk. 1, idet der dog ikke længere stilles krav om, at lejerens indsigelse over for udlejereren skal være begrundet.

§ 32, stk. 6, er identisk med lejelovens § 58, stk. 6.

Til § 33

§ 33, stk. 1, svarer til lejelovens § 59, stk. 1.

I § 33, stk. 2, foreslås det, at det ved formelle mangler kan bestemmes, at kravet om lejeforhøjelse bevarer sin gyldighed, hvis udlejereren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 11.

§ 33, stk. 3 og 4, er identiske med lejelovens § 59, stk. 3 og 4.

§ 33, stk. 5, svarer til lejelovens § 59, stk. 5, bortset fra, at bestemmelsen om, at beboerrepræsentanterne (for så vidt angår ejendomme, hvor der er beboerrepræsentation) kan gøre indsigelse mod forhøjelsen på alle lejernes vegne, er taget ud.

Til kapitel 7

Til § 34

Bestemmelsen svarer som udgangspunkt til den gældende lejelovs § 25.

Det foreslås dog, at ordet »husstand« i den gældende bestemmelse i lejelovens § 25 i forslagets § 34, stk. 2, som mere relevant erstattes med »personale«.

I forhold til den gældende bestemmelse i lejelovens § 25 foreslås endvidere, at der i forslagets § 34, stk. 2, tilføjes »herunder ved fremleje«, hvorved det kommer til at fremgå af bestemmelsen, at lejereren også er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes af andre, som lejereren har givet adgang til det lejede ved fremleje. Der er ikke tilsigtet en realitetsændring herved.

Til § 35

Bestemmelsen svarer som udgangspunkt til den gældende lejelovs § 26.

Bestemmelsens stk. 1 er identisk med lejelovens § 26, stk. 1.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 26, stk. 2, at lejereren ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand.

Det foreslås, at bestemmelsen i erhvervslejelovens § 35, stk. 2, formuleres således, at lejereren ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede til andre.

Til § 36

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 27, dog således at der er indføjet en henvisning til § 19, stk. 2, og §§ 20 og 21 vedrørende lejerens mangelsbeføjelser.

De gældende misligholdelsesbeføjelser i lejelovens §§ 11-13 finder efter retspraksis anvendelse i situationer, hvor udlejereren tilsidesætter sin forpligtelse til at holde orden i ejendommen.

Dette indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper som følge af, at udlejereren ikke griber ind over for husordensovertrædelser i ejendommen, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hæve lejeaftalen eller kræve erstatning.

Det foreslås på denne baggrund, at det udtrykkeligt præciseres i loven, at lejereren kan gøre de omtalte misligholdelsesbeføjelser gældende.

Sager herom skal som i dag anlægges ved boligretten.

Til § 37

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 28.

Til § 38

Forslagets § 38 svarer til § 29, stk. 1, i den gældende lejelov.