

I stk. 4 foreslås, at såfremt flere lejere uden udlejers deltagelse efter stk. 1 etablerer et fællesantenneanlæg i ejendommen, kan udlejer forlange, at fællesantenneanlægget skal etableres og drives af en antenneforening. Udlejer kan herved sikre sig, at der ikke opstår tvivl om, hvem udlejer med frigørende virkning kan rette henvendelse til i spørgsmål angående antennen.

Der er ingen nærmere regler om antenneforeninger i anden lovgivning. Telestyrelsen har imidlertid udarbejdet et vejledende regelsæt vedrørende etablering af en antenneforening m.v., som kan anbefales anvendt.

Forlanger udlejer således, at der skal stiftes en antenneforening, følger det af den foreslåede bestemmelse, at der skal vælges en bestyrelse for foreningen, og at udlejer skal have et eksemplar af foreningens vedtægter. Det vil være overladt til foreningen at fastlægge det nærmere indhold af vedtægterne, dog skal disse som minimum indeholde bestemmelse om, at antenneforeningen skal tegne en ansvars- og en kaskoforsikring, således at udlejer sikres dækning for eventuelle udlæg som følge af skader m.v., som forårsages af antennen.

I stk. 4, sidste punktum, foreslås, at udlejer også i forhold til en antenneforening kan opnå sikkerhed for foreningens forpligtelser over for udlejer, jf. herved bemærkningerne til stk. 3.

Som en konsekvens af udvidelsen af lejerens adgang til at opsætte antenner m.v. foreslås det i stk. 6, at udlejer sikres mulighed for at kræve, at lejereren i tilfælde af fraflytning skal tage antennen ned og udbedre de eventuelle huller eller andet, som har været forårsaget af opsætning af antennen.

Til § 40

Det foreslås, at der i loven som § 40, stk. 1, indsættes en bestemmelse, hvorefter lejereren har ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejereren skal give meddelelse til udlejer, inden ombygningen foretages. Bestemmelsen indebærer, at lejereren, såfremt det lejede ifølge parternes aftale f.eks. skal benyttes til supermarked, kan foretage en sådan ombygning, som må betragtes som sædvanlig for at drive supermarked fra lokalerna, uden at indhente udlejerens samtykke. Bestemmelsen kan fraviges ved aftale.

I stk. 2 foreslås ligeledes en ny bestemmelse, hvorefter lejereren har ret til at foretage ændringer, når ændringen sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Der kan være tale om påbud om opsætning af udsagningsanlæg, indretning af toilet- og ba-

defaciliteter og lignende. Bestemmelsen omhandler krav fra en offentlig myndighed, der nødvendiggør installationer eller ombygninger i de lejede lokaler, men også ændringer, der berører den øvrige bygning.

Da udlejereren imidlertid især i sidstnævnte situationer kan have en interesse i, på hvilken måde et påbud efterkommes, foreslås det, at lejereren skal foretage de pågældende arbejder efter udlejerens rimeligt begrundede anvisninger.

Et eksempel på udlejerens ret til at give lejereren anvisninger kan være det tilfælde, hvor ejeren af en ejendom med både erhverv og beboelse lejer stueetagen ud til restaurationsvirksomhed, og hvor lejereren af en offentlig myndighed pålægges at opsætte et (større) ventilationsanlæg. I et sådant tilfælde vil udlejereren af hensyn til beboelseslejerne i ejendommen have en rimeligt begrundet interesse i at få indflydelse på, hvor ventilationsanlægget placeres.

Ligeledes kan udlejerens fremtidige planer for ejendommens anvendelse betyde, at udlejereren har en rimeligt begrundet interesse i, hvorledes et påbud efterkommes.

I fortsættelse af forslaget om lejers udvidede installations- og ombygningsret, foreslås indsat et stk. 3 i § 40, hvorved det bestemmes, at såfremt lejereren har foretaget ændringer efter stk. 1 og 2, er lejereren ved lejerforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede. Bestemmelsen kan fraviges ved aftale.

Til § 41

§ 41 svarer til den gældende lejelovs § 30, stk. 1.

I § 41, stk. 2, der som udgangspunkt svarer til den gældende lejelovs § 30, stk. 2, foreslås 1. pkt. formuleret, således at bestemmelsen kommer til at gælde for »en butik, et hotel, en restauration og lignende«.

Det foreslås endvidere, at 2. pkt. i den gældende lejelovs § 30, stk. 2, hvoraf det fremgår, at det ikke kan pålægges lejere af forretninger i butikcentre eller lignende butiksfællesskaber at holde åbent efter kl. 20.00, medtages.

Endelig foreslås det, at den gældende § 30, stk. 3, i lejeloven, hvoraf det fremgår, at når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan, udelades. Rækkevidden af bestemmelsen giver i praksis anledning til mange problemer, hvorfor det forekommer mere hensigtsmæssigt, at parterne i forbindelse med lejeaftalens indgåelse indgår en konkret aftale herom.

Til § 42

§ 42 svarer til den gældende lejelovs § 29, stk. 4,