

tilfælde varsle på ny, hvis vilkårsændringerne ønskes gennemført.

Lejeren kan dog allerede i sin indsigelse meddele, at lejeren ikke vil forhandle, jf. bestemmelsens stk. 8. I sådanne tilfælde behøver udlejeren ikke indkalde lejeren til forhandling for at opretholde sit krav om vilkårsændringer.

Lejeren kan som nævnt, inden forhandlingen påbegyndes, give meddelelse om, at forhandlingsmulighederne anses for udtømt, mens udlejer først kan afgive en sådan meddelelse, når den i stk. 7 anførte forhandling har fundet sted.

Der er ikke fastsat formelle krav til den anførte forhandling mellem parterne, men det er en betingelse for, at udlejeren kan fastholde kravet om vilkårsændringer, at der har fundet en forhandling sted mellem parterne.

Det fremgår af stk. 8, at hvis parterne efter at have forhandlet i kortere eller længere tid ikke kan blive enige, har begge parter mulighed for at afbryde forhandlingerne ved at meddele den anden part, at forhandlingsmulighederne anses for at være udtømt. Der er ikke fastsat nogen tidsfrist for, hvornår forhandlingsforløbet skal være afsluttet. Hvis lejeren allerede i forbindelse med sin indsigelse har meddelt, at der ikke er mulighed for forhandling om ændringer, det vil sige, at forhandlingsmulighederne er udtømt, behøver udlejeren som nævnt ikke indkalde lejeren til forhandlinger for at fastholde sit krav om vilkårsændringer.

Efter at forhandlingene er afbrudt, kan udlejeren senest 6 uger herefter opsige lejeaftalen med mindst 6 måneders varsel til ophør tidligst ved udløbet af det 8. år, som det fremgår af stk. 1. Opsigelsen kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter sidste leje forhøjelse efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen.

Opsiges lejeaftalen ikke af udlejer inden for denne frist, fortsætter leje forholdet på de hidtidige vilkår, og udlejeren må varsle på ny, hvis vilkårsændringerne ønskes gennemført.

Til § 15

Det foreslås, at § 14, stk. 1-3, og stk. 5-7 ikke skal kunne fraviges til skade for lejeren. Stk. 4 om erstatning for opsigelse skal derimod kunne fraviges ved aftale.

Endelig foreslås det, at stk. 8 ikke skal kunne fraviges ved aftale til skade for lejeren, så længe udlejeren ikke har opsagt lejeren. Dette indebærer, at parterne kan aftale et kortere opsigelsesvarsel i den situation, hvor forhandlingsmulighederne er udtømt, og udlejeren har opsagt lejeren.

Til kapitel 4

Det foreslåede kapitel 4 svarer som udgangspunkt til § 19 om vedligeholdelse i den gældende lejelov og til den gældende lejelovs 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 udlejeren 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 erhvervsleje-loven, idet bestemmelsen må anses for at være uden reel betydning, bl.a. fordi den er deklaratorisk.

Til § 16

Efter lejelovens § 19, stk. 1, skal udlejeren holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Det foreslåede § 16, stk. 1, er uændret i forhold hertil, bortset fra at ordlyden i 2. pkt. er ændret, så det præciseres, at udlejers vedligeholdelsespligt omfatter alle indretninger på ejendommen, som stilles til rådighed for lejeren. Endvidere er indretninger til forsyning med kulde taget ud, fordi det skønnes, at der ikke længere eksisterer sådanne indretninger.

Stk. 2 om udendørs arealer svarer bortset fra mindre sproglige tilretninger til lejelovens § 19, stk. 3.

Det foreslåede stk. 3 om den indvendige vedligeholdelse svarer til lejelovens § 19, stk. 2, bortset fra at det i overensstemmelse med praksis er anført, at den indvendige vedligeholdelse også omfatter lakering, og at det er anført, at vedligeholdelse skal foretages så ofte, det er »sædvanemæssigt« påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Der er ikke hermed tilsigtet nogen realitetsændring.

Lejelovens § 20 indeholder en bestemmelse om lejerens vedligeholdelsespligt. Denne bestemmelse er ikke medtaget, og det er derfor efter forslaget lovens udgangspunkt, at udlejeren har såvel den udvendige som den indvendige vedligeholdelsespligt.