

Forslagets § 16 kan fraviges ved aftale, og parterne har derfor mulighed for at aftale den fordeling af vedligeholdelsespligten, som passer til det pågældende leje forhold.

#### Til § 17

Lejelovens § 10 omhandler forsinkelse fra udlejerens side i nogle særlige situationer. § 10, stk. 1, vedrører lejerens beføjelser i den situation, hvor det lejede ikke er fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og hvor overtagestidspunktet ikke er aftalt, og stk. 2 omhandler lejerens beføjelser, hvis den tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagestidspunktet.

Med forslaget § 17 er det hensigten at udforme en bestemmelse, som kan anvendes generelt i tilfælde af forsinkelse fra udlejerens side. Bestemmelsen er udformet efter dansk rets almindelige principper gældende ved forsinkelse.

I stk. 1 foreslås, at såfremt der foreligger hindring for overtagelse af de lejede lokaler til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

I stk. 2 foreslås, at lejeren kan hæve aftalen, hvis der er tale om væsentlig forsinkelse, medmindre forsinkelsen af udlejerens side måtte forudsættes at være af uvæsentlig betydning for lejeren. Hæveretten er betinget af, at lejeren har fremsat påkrav over for udlejerens og fortsat ikke kan overtage de lejede lokaler i rimelig tid derefter. I de tilfælde, hvor lejeren har betinget sig at kunne overtage lokalerne til en bestemt tid, kan lejeaftalen hæves ved enhver forsinkelse.

I stk. 3 er beskrevet, at lejeren har ret til at kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejerens er ansvarlig.

#### Til § 18

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 11.

#### Til § 19

Det foreslås, at det af bestemmelsen, der i øvrigt svarer til den gældende lejelovs § 12, fremgår, at lejerens ret til at hæve lejeaftalen er betinget af, at lejeren har givet udlejerens et påkrav om at afhjælpe mangelen.

#### Til §§ 20-24

Bestemmelserne svarer i hovedtræk til den gældende lejelovs §§ 13-17 om lejerens misligholdelsesbeføjelser. Bestemmelserne foreslås med de nedenfor nævnte ændringer videreført.

Det bemærkes, at §§ 13-17 i den gældende lejelov ikke kan fraviges til skade for lejeren, medens forslaget §§ 20-24 er fravigelige, jf. nedenfor.

§ 20 om lejerens adgang til at kræve erstatning er identisk med den gældende lejelovs § 13.

§ 21, der svarer til den gældende lejelovs § 14, vedrører lejerens 2 ugers frist til at påberåbe sig mangler ved det lejede over for udlejerens.

I bestemmelsen foreslås som sidste pkt., at i de tilfælde, hvor udlejerens har handlet svigagtigt, eller mangelen ikke har kunnet erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, skal lejeren gøre kravet gældende uden grundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget. Forslaget svarer til praksis i forbindelse med reklamation over mangler.

§ 22 vedrører lejerens misligholdelsesbeføjelser i det tilfælde, hvor brugen af det lejede er i strid med lovgivning, offentlige forskrifter, servitutter o.lign. Bestemmelsen er identisk med den gældende lejelovs § 15 bortset fra, at »og heller ikke, hvis hans ukendskab« foreslås ændret til »eller, hvis lejerens ukendskab«. Der er tale om en sproglig ændring.

Bestemmelsen i § 23, stk. 1, vedrørende tilfælde, hvor et leje forhold bringes til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, er identisk med den gældende lejelovs § 16, stk. 1. § 23, stk. 2, der er identisk med § 16, stk. 2, i den gældende lejelov, vedrører den situation, hvor det skyldes udlejerens forhold, eller forhold, som udlejerens bærer risikoen for, at det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug. Bringes leje forholdet til ophør i utide i denne situation, skal lejeren kun betale leje til den dag, hvor forbudet træder i kraft.

§ 24, stk. 1, der er identisk med den gældende lejelovs § 17, hvorefter aftalen bortfalder, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke, foreslås videreført uændret.

I § 24, 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, at hvis en lejeaftale bortfalder i henhold til stk. 1, skal udlejerens uden unødigt ophold tilbyde lejeren 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 tilvejebringes lokaler af samme art som de lokaler, der blev ødelagt, skal udlejerens i medfør af stk. 3 tilbyde lejeren at leje disse lokaler.

Som anført i de almindelige bemærkninger er det et gennemgående træk ved forslaget, at reguleringen af