

lejeforholdet mellem udlejer og lejer i højere grad end hidtil overlades til parternes aftale.

Det foreslås i overensstemmelse hermed, at bestemmelserne i dette kapitel skal kunne fraviges ved parternes aftale, hvorfor den gældende bestemmelse i lejelovens § 18 ikke er medtaget i forslaget.

En aftalt fravigelse, der forringer lejerens retsstilling i forhold til de deklaratoriske bestemmelser i erhvervslejeloven, vil efter en konkret bedømmelse kunne tilsidesættes efter forslagens § 7.

Til kapitel 5

I kapitel 5 om udlejers adgang til det lejede foreslås indført regler om udlejers ret til og mulighed for at foretage ændringer i det lejede. Endvidere foreslås en bestemmelse om udlejers adgang til at disponere over kælder- og loftsrum til varmeinstallationer placeret i dette kapitel. Herudover svarer kapitlet til den gældende lejelovs kapitel IX.

Til § 25

Bestemmelsen i § 25 er identisk med den gældende lejelovs § 54.

Til § 26

Bestemmelsen i § 26, som er en nydannelse, vedrører udlejers ret til at foretage ændringer dels i ejendommen, dels i det lejede.

Efter den indtil 1980 gældende lejelovs § 59 var der i loven en adgang for udlejeren til at foretage ændringer i det lejede. Denne adgang udgik pr. 1. januar 1980, men det er i retspraksis antaget, at der fortsat består en ret for udlejeren til på dette punkt at udøve en ejers rettigheder over ejendommen og det lejede. I praksis gælder der dog den modifikation, at udlejeren ikke ensidigt kan foretage ændringer i det lejede, som fratager det dets identitet, således at der sker en væsentlig ændring af genstanden for lejeaftalen.

Det foreslås at genindføre en adgang for udlejeren til at foretage ændringer i det lejede i § 26 svarende til den ret, udlejeren antages at have efter retspraksis.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det findes væsentligt at undgå, at en for snæver adgang for udlejeren til at gennemføre ændringer, herunder forbedringer, tilskynder udlejeren til at indgå lejeaftaler af kortere varighed.

Det foreslås derfor, at udlejeren skal have ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet. Som eksempel på ændringer, der efter omstændighederne ikke vil være omfattet af ud-

lejerens ret, kan nævnes etablering af badeværelse i et lejemål, hvor der ikke tidligere var hverken toilet- eller bade faciliteter, og hvor der til formålet inddrages en ikke uvæsentlig del af det lejedes areal.

Bestemmelsen fastslår således, at udlejeren har en ubetinget ret til at foretage ændringer i ejendommen, som ikke er væsentlige. Udlejeren har ligeledes en ubetinget ret til at foretage ændringer, som ganske vist væsentligt ændrer det lejedes identitet, men ikke varigt. Sådanne ændringer kan f.eks. være en midlertidig nedtagning af en altan.

Udlejeren kan endvidere foretage ændringer, som varigt, men ikke væsentligt, ændrer det lejedes identitet. Dette vil efter omstændighederne kunne ske ved installation af et centralvarmeanlæg.

Lejeren kan efter forslagens stk. 2 kræve lejenedsættelse, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede.

Hvis udlejeren har et ønske om at gennemføre mere vidtgående ændringer, end § 26 giver mulighed for, kan udlejeren eventuelt fremsætte krav om gennemførelse af sådanne ændringer i forbindelse med en genforhandling af lejevilkårene efter § 14, hvis parterne har aftalt, at § 14 skal finde anvendelse i lejeforholdet.

Til § 27

I § 27 er foreslået regler vedrørende varsling af adgangen til det lejede for at gennemføre alle typer arbejder, det vil sige såvel reparationer som vedligeholdelse, forbedringer og ændringer.

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

Det foreslås, at der ved udlejers 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 lejeren. Begrundelsen herfor er, at en ensartet varslingsfrist for forskellige typer af arbejder vil kunne virke konfliktforebyggende. Samtidig er varsellet så langt, at der er rimelig tid for lejerne til at indrette sig på forholdene.

Herudover foreslås det, at udlejeren i visse af de tilfælde, hvor udlejeren 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 hin-