

dringer og væsentlig ulempe under arbejdernes gennemførelse og efter færdiggørelsen.

Hensigten med denne bestemmelse er, at ændringer uden for det lejede kan medføre så omfattende gener for lejereren, at det er rimeligt at varsko lejereren om iværksættelsen af arbejderne. Ændringer, der udløser pligt til at varsle, vil eksempelvis kunne omfatte midlertidig eller permanent ændring af adgangsforholdene til et lejemål.

Til § 28

Bestemmelsen er identisk med den gældende lejelovs § 56.

Til § 29

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 62 om udlejers adgang til at disponere over kælder- og loftsrum til installation af varmeanlæg.

Bestemmelsen har hidtil været placeret i lejelovens kapitel om forbedringer, men hører indholdsmæssigt hjemme i et kapitel om udlejers adgang til at foretage ændringer i det lejede.

Til § 30

Af hensyn til lejerens beskyttelse foreslås det, at reglerne i § 27, stk. 2 og 3, og § 28 ikke skal kunne fraviges til skade for lejereren.

Til kapitel 6

I kapitlet foreslås de gældende regler i lejelovens §§ 58 og 59 om udlejers ret til at kræve lejeforhøjelse som følge af gennemførte forbedringer i det lejede videreført. Endvidere foreslås § 31, stk. 4 om fællesantenner og stk. 5 om omlægning af varmforsyningsanlæg.

Til § 31

Stk. 1 om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse som følge af forbedringer, svarer til lejelovens § 58, stk. 1, bortset fra, at forøgelsen af »det lejedes værdi« er ændret til forøgelsen af »det lejedes brugsværdi«. Ved brugsværdi forstås, at der skal være tale om forbedringer i sædvanlig lejeretlig forstand.

Stk. 2 er identisk med lejelovens § 58, stk. 2.

Stk. 3 svarer til lejelovens § 58, stk. 3. I bestemmelsen henvises til § 46 a, stk. 3, i lov om leje, hvorefter beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve, at udlejereren gennemfører arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en energiplan for ejendommen. Bestemmelsen foreslås medtaget i erhvervslejeloven for at sikre, at en udlejer i en blandedt ejendom med både erhvervs- og beboelseslejemål

får en adgang til at opkræve en lejeforhøjelse over for erhvervslejerne i ejendommen til dækning af de udgifter, der følger af gennemførelsen af de nævnte arbejder i henhold til en energiplan for ejendommen.

I 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, der svarer til lejelovens § 46 f, stk. 1, foreslås medtaget for at give udlejereren adgang til at få godtgjort sådanne udgifter i de blandede ejendomme med både erhvervs- og beboelseslejemål.

Stk. 5, hvorefter udlejereren kan få godtgjort udgifter ved omlægning af ejendommens varmeinstallation til et kollektivt varmforsyningsanlæg, svarer til lejelovens § 61, stk. 1. Der stilles dog ikke som i lejelovens § 61, stk. 2, jf. § 50, stk. 5, krav om, at lejerens indsigelse over for udlejereren skal være begrundet, jf. forslagens § 32, stk. 5, om lejerens indsigelse.

Stk. 6, hvorefter foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- og afløbsledninger, anses for forbedringer, er identisk med lejelovens § 58, stk. 6.

Til § 32

Stk. 1 svarer til lejelovens § 59, stk. 1, bortset fra, at det foreslås, at lejeforhøjelse kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

I 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 § 10.

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

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 lejerens vegne, er taget ud.

Til kapitel 7

Til § 33

Bestemmelsen svarer som udgangspunkt til den gældende lejelovs § 25.

Det foreslås dog, at ordet »husstand« i den gældende bestemmelse i lejelovens § 25 i forslagens stk. 2 erstattes med »personale«, da dette er mere relevant i erhvervsforhold.

I forhold til den gældende bestemmelse i lejelovens § 25 foreslås endvidere, at der i forslagens stk. 2 tilfø-