

jes »herunder ved fremleje«, hvorved det kommer til at fremgå af bestemmelsen, at lejerens også er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes af andre, som lejerens har givet adgang til det lejede ved fremleje. Der er ikke tilsigtet en realitetsændring herved.

Til § 34

Bestemmelsen svarer som udgangspunkt til den gældende lejelovs § 26.

Bestemmelsens stk. 1 er identisk med lejelovens § 26, stk. 1.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 26, stk. 2, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand.

Da bestemmelsen kun gælder for erhvervsleje forhold m.v., foreslås det, at bestemmelsen i stk. 2 formuleres således, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede til andre. Der er ikke tale om nogen realitetsændring.

Til § 35

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 27, dog således at der er indføjet en henvisning til § 18, stk. 2, og §§ 19 og 20 vedrørende lejerens mangsbeføjelser.

De gældende misligholdelsesbeføjelser i lejelovens §§ 11-13 finder efter retspraksis anvendelse i situationer, hvor udlejerens tilsidesætter sin forpligtelse til at holde orden i ejendommen.

Dette indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper som følge af, at udlejerens ikke griber ind over for husordensovertrædelser i ejendommen, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, hæve lejeaftalen eller kræve erstatning.

Det foreslås på denne baggrund, at det udtrykkeligt præciseres i loven, at lejerens kan gøre de omtalte misligholdelsesbeføjelser gældende.

Sager herom skal som i dag anlægges ved boligretten.

Til § 36

Bestemmelsen fastslår som den gældende lejelovs § 28, at lejerens som udgangspunkt ikke må ændre det lejede, medmindre det følger af loven.

Til § 37

Forslaget svarer til § 29, stk. 1, i den gældende lejelov.

Efter forslaget § 36 gælder ligesom i den gældende lejelovs § 28, at lejerens som udgangspunkt ikke må

foretage ændringer i det lejede uden udlejerens samtykke.

Lejerens har imidlertid ifølge den gældende lejelovs § 29, stk. 1, ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Denne bestemmelse foreslås videreført for erhvervslejemål med § 37. Bestemmelsen giver lejerens adgang til for egen regning at opsætte f.eks. termostatventiler eller hårde hvidevarer. Det foreslås præciseret, at lejerens meddelelse til udlejerens om påtænkte installationer skal gives med rimeligt varsel. Dette indebærer, at meddelelsen skal gives med et varsel, som giver udlejerens rimelig tid til at overveje og svare på meddelelsen.

Til § 38

Det foreslås i stk. 1, at der indsættes en bestemmelse, hvorefter lejerens har ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejerens skal give udlejerens 8 ugers varsel, inden ombygningen foretages. Bestemmelsen indebærer, at lejerens, såfremt det lejede ifølge parternes aftale f.eks. skal benyttes til supermarked, som udgangspunkt kan foretage en sådan ombygning, som må betragtes som sædvanlig for at drive supermarked fra lokalerne. Udlejerens kan dog modsætte sig, at lejerens gennemfører ombygningen, hvis udlejerens kan godtgøre, at ombygningen vil være til ulempe for ejendommen eller lejerne i ejendommen.

Som eksempler på saglige grunde til, at udlejerens modsætter sig en ombygning, kan nævnes ejendommens konstruktive forhold eller bevaringsmæssige hensyn. Udlejer vil også kunne modsætte sig ombygningen, såfremt denne indebærer en overtrædelse af anden lovgivning, f.eks. planlovgivningen. Endelig vil udlejerens af hensyn til lejerne kunne modsætte sig f.eks. installation af et støjende klimaanlæg.

I stk. 2 foreslås en bestemmelse, hvorefter lejer 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 udsugningsanlæg, indretning af toilet- og badefaciliteter 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 udlejerens imidlertid især i sidstnævnte situationer kan have en interesse i, på hvilken måde et påbud efterkommes, foreslås det, at lejerens skal foretage de