

pågældende arbejder efter udlejerens rimeligt begrundede anvisninger.

Et eksempel på udlejerens ret til at give lejereren anvisninger kan være det tilfælde, hvor ejeren af en ejendom med både erhverv og beboelse lejer stueetagen ud til restaurationsvirksomhed, og hvor lejereren af en offentlig myndighed pålægges at opsætte et (større) ventilationsanlæg. I et sådant tilfælde vil udlejereren af hensyn til beboelseslejerne i ejendommen have en rimeligt begrundet interesse i at få indflydelse på, hvor ventilationsanlægget placeres.

Ligeledes kan udlejerens fremtidige planer for ejendommens anvendelse betyde, at udlejereren har en rimeligt begrundet interesse i, hvorledes et påbud efterkommes.

I fortsættelse af forslaget om lejers udvidede installations- og ombygningsret, foreslås indsat i stk. 4, at såfremt lejereren har foretaget ændringer efter stk. 1 og 2, er lejereren ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede.

Udlejereren kan efter stk. 3 forlange, at lejereren, inden den ombygning eller installation foretages, som bestemmelsen giver ret til, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udlejerens krav om retablering.

Hvad der skal forstås ved rimeligt, er ikke muligt at fastlægge nærmere. Størrelsen af beløbet vil afhænge blandt andet af ombygningens og installationens karakter.

Bestemmelsen i § 38, stk. 2, kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejereren.

#### Til § 39

§ 39 svarer til den gældende lejelovs § 30, stk. 1.

I stk. 2, der som udgangspunkt svarer til den gældende lejelovs § 30, stk. 2, foreslås 1. pkt. formuleret, således at bestemmelsen kommer til at gælde for »en butik, et hotel, en restauration og lignende«.

Det foreslås endvidere, at 2. pkt. i den gældende lejelovs § 30, stk. 2, hvoraf det fremgår, at det ikke kan pålægges lejere af forretninger i butikscentre eller lignende butiksfællesskaber at holde åbent efter kl. 20.00, medtages.

Endelig foreslås det, at den gældende § 30, stk. 3, i lejeloven, hvoraf det fremgår, at når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må ejeren ikke udleje andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytte dem til drift af en sådan, udelades. Rækkevidden af bestemmelsen giver i praksis anledning til mange problemer ikke mindst på grund af brancheglidning, og da reglen derfor ikke længere giver lejereren den forudsatte beskyttelse, forekommer det mere hensigtsmæssigt, at parterne i for-

bindelse med lejeaftalens indgåelse indgår en konkret aftale herom.

#### Til § 40

§ 40 svarer til den gældende lejelovs § 29, stk. 4, bortset fra, at det foreslås præciseret, at lejerens erstatningsansvar omfatter skade forårsaget af såvel installationer, som ombygninger og ændringer, som lejereren har foretaget.

#### Til § 41

Det foreslås, at reglerne i §§ 37, 38, stk. 2, og § 39, stk. 2, 2. pkt., ikke skal kunne fraviges til skade for lejereren.

#### Til kapitel 8

#### Til § 42

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32, idet det dog er tilføjet, at betaling udover på udlejerens bopæl kan ske på udlejerens forretningssted. Det foreslås desuden bestemt, at frigørende betaling til et pengeinstitut kun kan ske til et pengeinstitut her i landet.

#### Til § 43

Bestemmelsens stk. 1, der er identisk med den gældende lejelovs § 33, stk. 1, om månedsvis forudbetaling, foreslås indført i erhvervslejeloven.

Bestemmelsens stk. 2, der svarer til den gældende lejelovs § 33, stk. 3, om forfaldsdagen og rettidig betaling, foreslås indført i erhvervslejeloven, idet det i lighed med det, der gælder om forfaldsdagen, foreslås fastsat, at sidste rettidige betalingsdag, som falder på grundlovsdag, udskydes til den følgende hverdag.

Den nuværende lejelovs § 33, stk. 2, om, at lejen kan kræves betalt forud for den periode, den vedrører, hvis lejen er beregnet for en kortere periode end en måned, foreslås ikke medtaget, idet der ikke ses at være behov for en sådan bestemmelse i erhvervsleje-forhold.

#### Til § 44

Det foreslås, at reglerne i §§ 42 og 43, stk. 2, ikke ved aftale skal kunne fraviges til skade for lejereren. Dette svarer til den gældende lejelovgivning.

Ifølge den gældende lejelovs § 33, stk. 5, er lejereren i tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte leje-forholds udløb kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Der foreslås ikke medtaget en bestemmelse svarende til den gældende lejelovs § 33, stk. 5. I øvrigt over-