

F.t.l. om leje af erhvervslokaler m.v.

forbedringen. Herudover skal lejeforhøjelsen dække afskrivning eller henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer, sædvanlige udgifter til administration, vedligeholdelse, forsikring og lignende.

Stk. 3. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

§ 37. Lejeforhøjelse efter § 36 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis kravet om lejeforhøjelse fastholdes.

§ 38. Er forbedringen ikke fuldført på det tidspunkt, hvortil lejeforhøjelsen er varslet, kan udlejeren uden fornyet varsel efter § 37 gennemføre lejeforhøjelsen, når forbedringen er fuldført, og efterreparationer er foretaget.

§ 39. Udlejeren kan i overensstemmelse med reglerne i § 37 kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger. Medfører reguleringen en lejeforhøjelse, skal denne varsles efter reglerne i § 37.

Stk. 2. Byggeregnskabet skal være afsluttet senest 6 måneder efter, at den foreløbige lejeforhøjelse er betalt første gang.

Stk. 3. Overskrides den i stk. 2 nævnte frist kan lejereren undlade at betale lejeforhøjelsen, indtil lejeregulering foretages eller varsles.

§ 40. Er sag indbragt for boligretten, kan udlejeren, indtil rettens afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Boligretten kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil retten har truffet sin afgørelse.

§ 41. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejereren andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejereren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

Kapitel 10

Brugsrettens overgang til andre (fremleje, afståelsesret m.v.)

§ 42. Udnytter lejereren en fremlejeret, der er tilladt efter lejeaftalen, er lejereren erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af fremlejeforholdet benytter det lejede.

Stk. 2. Lejereren er over for udlejeren ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejereren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 20, stk. 3, og § 21, stk. 3, for skade forårsaget af foranstaltninger og indretninger, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget efter § 20, stk. 1, og § 21, stk. 1.

§ 43. Lejereren må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20 i lov nr. 56 af 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 44. Har lejereren efter lejeaftalen afståelsesret, og er omfanget af denne ret ikke nærmere fastlagt i aftalen, har lejereren ret til at lade en anden lejer fortsætte lejemålet, medmindre udlejeren har vægtige grunde, herun-