

skellige brancher udvikler sig mere og mere kompleks. Under hensyn hertil er bestemmelsen ikke medtaget i forslaget, men der er intet i vejen for, at det aftales, at udlejeren ikke må udleje til andre i samme branche.

*Til kapitel 6*

*Til §§ 22-24*

Bestemmelserne vedrører udlejers ret til at skaffe sig adgang til det lejede og til at iværksætte arbejder i det lejede og svarer til den gældende lejelovs §§ 54-56.

*Til kapitel 7*

*Til § 25*

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til den gældende lejelovs § 19, stk. 1 og 3, med den ændring, der følger af, at lejeren selv skal vedligeholde forbedringer og installationer. Det foreslås, at den gældende lejelovs § 19, stk. 2, vedr. indvendig vedligeholdelse af det lejede udgår, således at der ikke i loven findes formodningsregler for, hvem den indvendige vedligeholdelse påhviler.

*Til § 26*

Bestemmelsen svarer stort set til den gældende lejelovs § 20, idet det dog foreslås, at lejerens ubetingede pligt til vedligeholdelse og fornyelse af ruder ændres, således at lejeren kun har vedligeholdelsesforpligtelsen i det omfang, han ikke kan godtgøre, at han er uden skyld i forringelsen. Baggrunden herfor er, at det findes urimeligt, at lejeren skal afholde de ofte ret store udgifter, der følger af, at termoruder ofte efter et vist åremål punkterer.

*Til kapitel 8*

*Til § 27*

Ifølge de gældende regler om regulering af lejen i lejeperioden kan udlejer, medmindre andet er aftalt, forlange lejen forhøjet hvert andet år, til et beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi. Såfremt lejeren skal undgå denne form for lejeforhøjelse, skal han dels have kendskab til udlejers adgang til efter loven af kræve lejeforhøjelse, og dels skal han (ved lejeaftalens indgåelse) formå udlejer til at fraskrive sig retten hertil.

For at give fremtidige lejere bedre beskyttelse foreslås det, at udlejer *kun* skal kunne regulere lejen i lejeperioden, såfremt adgangen hertil fremgår udtrykkeligt af kontrakten. Undtaget herfra er

dog adgangen til at kræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i skatter og afgifter. Såfremt en udlejer ikke udtrykkeligt har forbeholdt sig at kunne regulere lejen, er denne altså fastlåst i hele lejeperioden – dog undtaget de nævnte skatte- og afgiftsreguleringer.

*Til §§ 28-30*

Bestemmelserne svarer stort set til §§ 47-49 i den gældende lov om leje. Muligheden for at regulere lejen under hensyn til et lejedes værdi begrænses dog til hvert 3. år mod hidtil hvert 2. år. Herved får lejeren mulighed for på et sikrere grundlag at kunne tilrettelægge sin virksomhed over en længere periode.

Da der i praksis er set en del urimelige tilfælde, hvor en lejer umiddelbart efter en lejeaftales indgåelse har indbragt lejens størrelse for boligretten, er det i § 30, stk. 1, foreslået, at lejen i de første 3 år efter aftalens indgåelse ikke kan nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejeforholdets begyndelse.

*Til §§ 31-33*

Bestemmelserne vedrører udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelser til dækning af øgede skatter og afgifter og svarer til §§ 50-52 i den gældende lejelov.

*Til § 34*

Bestemmelsen fastslår – i lighed med den gældende lovs § 53 – at reglerne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi ikke kan fraviges til skade for lejeren. Lejeren kan således altid med den begrænsning, der er indeholdt i § 30, stk. 1, ved Boligretten få prøvet spørgsmålet, om lejen overstiger det lejedes værdi.

*Til kapitel 9*

*Til § 35*

Bestemmelsen fastslår udlejerens ret til at foretage forbedringer i ejendommen, medmindre sådanne foranstaltninger væsentligt vil forringe lejerenes muligheder for at benytte det lejede til det forudsatte formål. Reglerne i §§ 22-24 skal iagttages ved forbedringernes udførelse.

*Til § 36*

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til stk. 1 og 5 i den gældende lejelovs § 58, idet der dog ikke er