

medtaget særbestemmelser om lejeforhøjelser som følge af de energibesparende foranstaltninger og antenneanlæg, som beboelseslejere har ret til at kræve udført. Hvis sådanne arbejder udføres, kan lejeforhøjelse for andre lejemål end beboelseslejemål kræves som almindelig forbedringsforhøjelse efter § 36, stk. 1 og 2.

Stk. 2 er ændret i forhold til den gældende lejelovs § 58, stk. 2, om lejeforhøjelsens beregning, idet denne bestemmelse ikke tager stilling til i hvilket omfang såvel afskrivninger som henlæggelser til fornyelser kan indgå i lejeforhøjelsen.

Det foreslås, at det præciseres, at i det omfang en lejeforhøjelse dækker henlæggelser til fornyelser, hvorved genanskaffelse sikres, kan der ikke også samtidig indgå afskrivningsbeløb i forhøjelsen.

En sådan ordning findes rimelig ikke mindst, fordi lejeforhøjelsen er stedsevarende og derfor gyldigt kan opretholdes, selvom låntagning til finansiering af forbedringen er afviklet.

Til § 37

Bestemmelsen svarer til § 59, stk. 1, 2 og 4, i den gældende lejelov.

Til § 38

Bestemmelsen præciserer, at fornyet varsling er unødvendig, når en forbedring ikke er fuldført på tidspunktet for en varslet forhøjelses ikrafttræden.

Til § 39

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lovs § 59, stk. 3. For at sikre at byggeregnskabet kommer frem, og lejen bliver reguleret, foreslås en frist på 6 mdr. efter betaling af den første lejeforhøjelse. Overskridelse af fristen fritager lejeren for pligt til at betale lejeforhøjelsen, indtil der sker lejeregulering eller varsling.

Til § 40

Bestemmelsen svarer til § 27, stk. 5, i den gældende boligreguleringslov.

Til § 41

Bestemmelsen svarer til § 62 i den gældende lejelov.

Til kapitel 10

Til § 42

I lighed med den gældende lejelov indeholder dette forslag ikke bestemmelser om fremlejeret for ikke-beboelseslejere. Bestemmelsen præciserer således blot lejerens ansvar i tilfælde af, at en ved aftale erhvervet fremlejeret udnyttes.

Til § 43

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 72.

Til § 44

Bestemmelsen skal forstås som en udfyldningsregel i tilfælde, hvor omfanget af en aftalt afståelsesret ikke er nærmere fastlagt i aftalen.

Derimod er det ikke fundet hensigtsmæssigt at fastsætte yderligere lovbestemmelser om afståelsesrettens omfang, idet der specielt på dette område må tages hensyn til forskellige kutymer inden for de enkelte brancher og typer af erhvervslejemål.

Til § 45

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 75, stk. 1, 3 og 4, og vedrører ægtefællens og livsarvingers muligheder for at fortsætte/overtage lejemålet ved lejers død.

Til § 46

Bestemmelsen præciserer, at ægtefællen har ret til at fortsætte lejeforholdet, hvis en lejer har forladt sin ægtefælle og sin eller deres virksomhed.

Til kapitel 11

Til § 47

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 80, idet det dog foreslås, at man kan udleje erhvervslokaler tidsbestemt i en periode, uden at tidsbegrænsningen kan tilsidesættes. Herved begrænses den usikkerhed, som eksisterer efter gældende lovgivning med hensyn til, om boligretten, hvis lejer anlægger sag, vil tilsidesætte en tidsbegrænsning.

Til §§ 48-50

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 81-83 med de ændringer, der følger af, at forslaget ikke gælder for beboelseslejemål. Desuden foreslås adgang til at opsigte en lejer, når denne trods udlejers påmindelse ikke betaler lejen på den anviste måde (§ 50, nr. 4).