

Information til lejere i Kødbyen som står overfor at skulle bygge om / renovere

Lejers ombygningsarbejder i lejemålet

Når man som lejer skal bygge om i sit lejemål, er der en række forholdsregler, man skal tage. For det første skal man indhente udlejers samtykke til sine ombygningsarbejder. For det andet skal man følge udlejers retningslinjer. Vi har i Københavns Ejendomme blandt andet udarbejdet retningslinjer for lejers ombygningsarbejder i Kødbyen, som til enhver tid skal følges. Derudover er der en række forholdsregler, man som lejer skal tage i forbindelse med egne ombygningsarbejder i sit lejemål.

Følgende skal ses som en generel rettesnor og beskrivelse af nogle af forholdsreglerne. Der tages i nedenstående alene højde for de erhvervslejeretlige forhold og f.eks. ikke byggelovgivningen og det er samtidig ikke en udtømmende opremsning af alle nødvendige forholdsregler.

Herudover er der stor forskel på, om der er tale om vedligeholdelse, mindre renoveringer, eller større ombygningsarbejder. I det følgende lægges til grund, at der er tale om større ombygningsarbejder og at man allerede i planlægningsfasen er klar over, at arbejderne vil være til gene for andre lejere og at man muligvis skal have adgang til deres lejemål.

Ombygningsarbejder påfører typisk andre lejere gener i form af bl.a. støj-, støv- og rystegener, eller begrænsede adgangsforhold og nogle gange kræves der adgang til nabo lejeren. F.eks. hvis der skal trækkes nogle installationer fra nabo lejemålet. Den udførende lejer er forpligtet til at varsle arbejderne over for nabo lejeren, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for nabo lejernes adgang eller brug af deres lejemål.

Lejers varslings af nabo lejer(e) og varslings af adgang

Man er som udførende lejer nødt til at inddrage udlejer som mellemlid. Forudsat, at udlejer godkender ombygningsprojektet, giver udlejer den udførende lejer en fuldmagt til, at udførende lejer selv kan varsle arbejderne over for øvrige lejere, herunder til at varsle eventuel adgang til andre lejemål, hvis der også er behov for det.

Da det er lejers egne arbejder og ikke udlejers, som lejer skal varsle, er det lejer selv, der f.eks. har ansvaret for at loven overholdes – både før, under og efter byggeperioden. Lejer er med lovens ord "udlejers stedfortræder", som der står i erhvervslejelovens § 25, og lejer må tage behørigt hensyn til de øvrige lejere på samme måde, som ved udlejers egne arbejder. Varslingsfristen er 8 uger (juli

måned tæller ikke med) også med et eventuelt krav om adgang til naboledemålet, hvilket følger af principperne i erhvervslejelovens § 27.

Nabolejerne vil være forpligtede til at give lejeren og dennes håndværkere adgang i nødvendigt omfang, forudsat at udførende lejer har indhentet fuldmagt fra udlejer og overholdt varslingsreglerne i § 27.

Afsluttende bemærkninger

Alle lejekontrakter er ikke ens. Og det samme kan man sige om de ombygningsarbejder, man står over for. Ovenstående er derfor kun nogle af de retningslinjer, som varierer alt efter lejekontraktens og arbejdernes indhold.

Vi opfordrer stærkt til, at man som udførende lejer altid indgår en tæt dialog med os og den eller de nabolejere, man forudser, bliver berørt af ombygningsarbejderne, og at man naturligvis søger sagkyndig bistand.

