

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til kapitel 1**Til §§ 1 og 2*

Bestemmelserne i § 1, stk. 1 og 2, samt § 2 præciserer, at loven finder anvendelse på alle lejemål, der ikke er omfattet af lov om leje.

For blandede lejemål, der hidtil fuldt ud er blevet betragtet som beboelseslejemål, foreslås, at erhvervslokaler, der er fysisk adskilt fra beboelsedelen i sådanne lejemål, omfattes af erhvervslejeloven, mens beboelsedelen fortsat omfattes af lov om leje. Blandede lejemål, hvor erhvervs- og boligdelen ikke er fysisk adskilt, foreslås fortsat fuldt ud omfattet af lejevlovgivningen for beboelseslejemål.

Bestemmelsen i § 1, stk. 3, er medtaget, for derved at få visse af denne lovs særlige erhvervsbeskyttelsesregler til at omfatte de blandede lejemål med såvel beboelses- som erhvervslokaler, som ellers udelukkende omfattes af reglerne i lov om leje.

*Til kapitel 2**Til §§ 3, 4 og 5*

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 4, 7 og 8. I § 3, stk. 2, præciseres endvidere, at loven alene finder anvendelse i det omfang, der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Det er en forudsætning, at lejeaftalens bestemmelser ikke strider mod lovens få ufravigelige bestemmelser, f.eks. §§ 27–29, 57–64 og 66. Afståelsesret er ikke længere en videregående retlighed efter den foreslåede § 4, stk. 2, idet forslaget i § 51 indeholder en generel bestemmelse om, at erhvervslejere som udgangspunkt har afståelsesret.

*Til kapitel 3*

Kapitlet svarer til §§ 9–17 i den gældende lov om leje. I § 13, stk. 3, er lejerens adgang til at gøre mangelsbeføjelser gældende, når det offentlige nedlægger forbud mod lejerens brug, dog indskrænket til kun at omfatte situationer, hvor forbudet ikke nedlægges på grund af lejerens egne forhold.

*Til kapitel 4**Til § 15*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32, idet der dog er givet udlejerens mulighed for også at anvisе betalingsmåden, f.eks. således at lejeren skal anvende girokort, der er udstyret med tekst, der kan aflæses maskinelt.

*Til § 16*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 33. Det er dog præciseret, at udskydelsen af forfaldstidspunktet ikke alene vedrører leje, men også andre pligtige pengeydelse.

*Til kapitel 5**Til §§ 17–19*

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 25–27.

*Til § 20*

Bestemmelsen fastslår, at lejeren – i lighed med den gældende lejelovs § 28 – skal indhente samtykke fra udlejer, før han foretager ændringer af det lejede eller anbringer indretninger eller genstande i det lejede.

Ifølge den gældende lejelovs § 29 har lejeren som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Som eksempler herpå kan nævnes termostatventiler, olieamin, komfur og vaskemaskine.

For erhvervslejemåls vedkommende vil det være uhyre svært at afgrænse, hvilke installationer, lejeren skal have ret til at foretage som sædvanlige, idet vurderingen heraf vil afhænge af den enkelte virksomhed. Som følge heraf foreslås, at lejeren også skal indhente samtykke fra udlejer, før han udfører tekniske installationer. Parterne tvinges hermed også til at tage stilling til problemet ved lejeaftalens indgåelse.

Bestemmelsens stk. 2 og 3 indeholder formodningsregler for, at vedligeholdelsesforpligtelserne og erstatningsansvaret for de foranstaltninger, der er meddelt samtykke til at foretage, påhviler lejeren.

*Til § 21*

Bestemmelsen svarer for så vidt angår lejerens ret til at foretage skiltning m.v. – i overensstemmelse med planlovgivningen m.v. – til den gældende lejelovs § 30. Bestemmelsen er suppleret med regler om lejerens ansvar, vedligeholdelses- og reableringspligt.

Den gældende lejelovs § 30, stk. 3, indeholder et forbud mod, at ejeren – når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche – udlejer andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytter dem til drift af en sådan. Bestemmelsen er uhensigtsmæssig for så vidt angår butikstørre og -centre. Hertil kommer, at de forskellige brancher udvikler sig mere og mere komplekst. Under hensyn hertil er bestemmelsen ikke medtaget i forslaget, men