

Lovforslag nr. L 22. Fremsat den 5. oktober 1988 af boligministeren (Agnete Laustsen)

## Forslag

til

# Lov om leje af erhvervslokaler mv.

### Kapitel 1

#### *Lovens anvendelsesområde*

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

*Stk. 2.* Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der anvendes til beboelse, som lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, og er lokalene beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder loven for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse.

*Stk. 3.* I det omfang, det særskilt fremgår af lovens bestemmelser, gælder disse for alle lejeaftaler, der omfatter både lokaler, der anvendes til beboelse, og lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse.

*Stk. 4.* Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

§ 2. Loven gælder ikke i det omfang, leje forholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

### Kapitel 2

#### *Lejeaftalen*

§ 3. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

*Stk. 2.* En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

*Stk. 3.* Er lejens størrelse ikke aftalt, anses

den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 28, stk. 3.

§ 4. Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

*Stk. 2.* Reglen i stk. 1 gælder også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede.

*Stk. 3.* Inden lejeaftalens indgåelse skal udlejereren gøre lejeren bekendt med en af Boligministeren autoriseret vejledning vedrørende erhvervslejemål. Er lejeren ikke gjort bekendt med denne vejledning, betragtes lejemålet som indgået på lovens vilkår.

§ 5. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger 6 måneders leje. Ved leje forholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

*Stk. 2.* En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelig eller ret til fremleje, kan kræve aftalens tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.