

Med henblik på at give specielt erhvervslejere vejledning om, hvad de i medfør af lovforslaget bør være opmærksomme på ved indgåelse af lejekontrakter, vil der blive udarbejdet en af Boligministeren autoriseret vejledende oversigt over punkter, som bør indgå i forhandlingerne ved indgåelsen af en lejeaftale, herunder spørgsmål om installationsret, afståelsesret og udlejerens ret til udlejning af lokaler til samme branche, jf. bemærkningerne til §§ 21, 22 og 52. Herudover er det hensigten, at der efter drøftelser med organisationerne skal udarbejdes yderligere vejledningsmateriale indeholdende bl.a. vejledende kontraktudkast for flere kategorier af erhvervslejemål, f.eks. butikker, håndværksvirksomheder og kontorlokaler.

Udgifterne til sidstnævnte vejledningsmateriale anslås at udgøre et beløb i størrelsesordenen 500.000 kr. Beløbet forventes anvendt med 300.000 kr. i 1989 og 200.000 kr. i 1990.

Herudover forventes lovforslaget ikke at få administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.

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

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 4. 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. §§ 28-30, 58-65 og 67.

Til § 4

Ved § 4, stk. 1 og 2, foreslås opretholdelse af den gældende lejelovs bestemmelse om fremhævelse af bestemmelsen i blanketter, der pålægger lejerens større pligter eller giver lejerens mindre rettigheder end efter loven.

Som en ny bestemmelse foreslås ved stk. 3, at udlejerens har pligt til inden indgåelse af lejeaftale at oplyse lejerens om en af Boligministerens autoriseret vejledning, der indeholder en oversigt over punkter, som bør indgå i forhandlingerne ved indgåelse af en lejeaftale om erhvervslejemål. Er lejerens ikke orienteret herom betragtes lejemålet som indgået på lovens vilkår, dvs. at såvel lejerens videregående pligter som aftalte rettigheder bortfalder.

Til §§ 5 og 6

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 7 og 8. Afståelsesret er ikke længere en videregående rettighed efter den foreslåede § 5, stk. 2, idet forslagens § 52 indeholder en generel bestemmelse om, at erhvervslejerne som udgangspunkt har afståelsesret.

Til kapitel 3

Kapitlet svarer til §§ 9-17 i den gældende lov om leje. I § 14, 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 § 16

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32, idet der dog er givet udlejerens mulighed for også at anvise betalingsmåden, f.eks. således at lejerens skal anvende girokort, der er udstyret med tekst, der kan aflæses maskinelt. Udlejerens kan efter det foreslåede stk. 2 ikke afskære lejerens fra at indbetale lejen til postvæsenet.

Til § 17

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 §§ 18-20