

Til § 80

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1989.

Til § 81

Bestemmelsen fastslår, at de udfyldende regler i denne lov, som i forhold til den hidtil gældende lov indskrænker lejerens rettigheder eller pålægger ham større forpligtelser, ikke finder anvendelse, hvis kontrakten er indgået før 1. januar 1989. F.eks. vil reglerne i den hidtidige lovs § 30, stk. 3 (forbud mod at udleje flere lokaler i samme ejendom til samme branche) og § 29 (ret til at foretage sædvanlige installationer) stadig finde anvendelse på »gamle« lejeaftaler.

Til § 82

Det foreslås, at lejeforhøjelser efter den foreslåede § 28 kan opkræves med virkning fra lovens ikrafttræden 1. januar 1989 såfremt forhøjelsen varsles overfor lejerne senest 1. april 1989.

Lejeforhøjelsen skal være i overensstemmelse med § 28. Det betyder, at der skal være gået 4 år siden sidste lejeforhøjelse under hensyn til det lejedes værdi eller siden lejemålets begyndelse. Lejeforhøjelsen skal endvidere fordeles over fire år efter § 28, stk. 4.

Forslaget indebærer, at varsling i øvrigt skal ske efter den foreslåede § 29, dvs. med tre måneders varsel og med en indsigelsesfrist på 6 uger for lejereren.

Ved § 82, stk. 2 foreslås at den efterbetaling, der herved kan opstå, af lejereren kan kræves fordelt over lige så måneder, som efterbetalingen vedrører.

Til § 83

Bestemmelsen begrænser den lejestigning, der kan blive en følge af bestemmelsen i § 1, stk. 2, hvorefter 2 eller flere fysisk adskilte lokaler omfattet af samme aftale, men med forskellig benyttelse, nu i henseende til lejefastsættelse skal betragtes som selvstændige, mens de hidtil samlet har været betragtet som en beboelseslejlighed.

Den forhøjelse, der følger af stigninger i den omkostningsbestemte leje for så vidt angår beboelsesdelen, begrænses ikke, men den samlede lejestigning begrænses til 25 kr. pr. m² pr. år.

Til § 84

Det foreslås, at en ejer, der inden lovens ikrafttræden har varslet iværksættelsen af forbedringsarbejder, vil kunne udføre disse og kræve lejeforhøjelser som følge af forbedringerne efter de gældende regler i lejeloven.

Til § 85

Efter det foreslåede kapitel 10 gælder, medmindre andet er aftalt, de dér fastsatte bestemmelser om betaling for varme og aflæggelse af varmeregnskab.

Varmeregnskabsperioden varierer fra lejemål til lejemål, idet udgangspunktet efter den gældende lejelovs § 39 er 1. juni–31. maj.

Det foreslås, at forslaget §§ 46–47 finder anvendelse første gang vedrørende det varmeregnskabsår, som begynder efter erhvervslejelovens ikrafttræden.

Til § 86

Efter den gældende lejelov har lejereren kun afståelsesret, hvis dette er aftalt med udlejereren. Efter den foreslåede § 52 har lejereren afståelsesret, medmindre andet er aftalt.

For ikke at gribe ind i bestående retsforhold foreslås, at det i eksisterende lejemål fortsat vil være en betingelse for afståelsesret, at der foreligger en aftale herom. På denne måde undgås, at lejere, der ikke har ønsket og derfor ikke aftalt afståelsesret med den deraf følgende forøgelse af det lejedes værdi, automatisk får tillagt en sådan ret.

Til §§ 87 og 88

Bestemmelserne svarer til §§ 115a–116 i den gældende lejelov.

Til § 89

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 117.