

Til lovforslag nr. L 22. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 16. december 1988*)

Forslag

til

Lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

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 lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder loven for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

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

Stk. 2. Lejevilkår, der ikke er reguleret ved denne lov, reguleres ved lov om leje.

Kapitel 2

Ændring af lejevilkår

§ 3. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for for-

bedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

Stk. 3. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejerens dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden, og som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsestilstand og vilkår.

Stk. 4. Såfremt lejeforhøjelsen overstiger 20 pct. af den leje, der er gældende på varslings-tidspunktet, skal forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.

Stk. 5. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelse, når udlejerens har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 4. Lejeforhøjelse efter § 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 3, stk. 4. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter