

Lovforslag nr. L 122. Fremsat den 22. november 1991 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om retsafgifter

(Erhvervslejemål)

§ 1

I lov nr. 829 af 21. december 1988 om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, indsættes efter »begyndelse«:

»eller 4 år efter, at der sidst er trådt en leje-forhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi«.

2. I § 3, stk. 2, indsættes som nr. 3:

»3) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejer efter aftale med lejeren har ladet udføre i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.«.

3. I § 3 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi tages der hensyn til vederlag, som lejeren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejer for at overtage lejemålet. Har lejeren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.«.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

4. § 3, stk. 3, der bliver stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejer dokumentere, at den leje, som for-

langes, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og genindtrædelsesret for lejer, og om der ved siden af lejen skal betales andre udgifter vedrørende lejemålet, f.eks. driftsudgifter.«.

5. § 3, stk. 4, der bliver stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede leje-forhøjelse.«.

6. I § 4, stk. 2, ændres »§ 3, stk. 4« til: »§ 3, stk. 5«.

7. § 5 affattes således:

»§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

Stk. 2. Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter leje-forholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse vil tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn