

opmærksom på, at der er tale om anslåede tal. Det bemærkes, at det ikke får konsekvenser for udlejeren, hvis det efterfølgende viser sig, at han har skønnet forkert, medmindre han har handlet svigagtigt.

Herudover foreslås med samme begrundelse som ovenfor at indføre en bestemmelse om, at det skal fremgå af erhvervslejekontrakter, hvilke udgifter, der indgår i varmeregnskabet ud over selve brændselsudgiften. Efter § 36, stk. 2, i lejeloven kan udlejeren kun modtage brændselsudgiften i varmeregnskabet, medens de øvrige varmeudgifter skal være indeholdt i lejen, men denne bestemmelse kan netop fraviges for erhvervslejemål jf. § 46, og hvis det er tilfældet i den konkrete lejeaftale, kan det være svært for lejeren at overskue, hvor meget de samlede udgifter for lejemålet andrager.

For så vidt angår størrelsen af de omhandlede varmeudgifter (altså ikke-brændselsudgifter) gælder det samme som anført ovenfor.

Indeholder kontrakten ikke ovennævnte specificerede oplysninger, er udlejeren afskåret fra at opkræve udgifterne.

Til nr. 3

Efter den gældende lejelov har lejeren kun ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, såfremt der er truffet aftale herom med udlejer.

I stedet foreslås, at lejeren som udgangspunkt skal have ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, dog kun inden for samme branche. Herved opnår lejeren ret til afståelse, med mindre andet er aftalt.

Herudover foreslås, at lejeren under visse betingelser har ret til at genindtræde i lejemålet, hvis den lejer, der er afstået til, misligholder lejemålet.

Endelig foreslås – i overensstemmelse med, hvad der gælder ved fremleje – at lejeren ikke uden sin ægtefælles samtykke må afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet.

Henvisningen til § 72 indebærer, at værger meddeler dette samtykke, hvis den anden ægtefælle er umyndig.

Henvisningen indebærer tillige, dels at der efter retsvirkningsloven er mulighed for omstødelse, hvis den ene ægtefælle afstår et lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet, uden det fornødne samtykke, dels at statsamtet kan tillade afståelsen, hvis den anden ægtefælle eller værger nægter at meddele samtykket.

Som anført ovenfor indeholder den gældende lejelov ingen bestemmelser, der giver lejeren ret til at afstå sit lejemål til en anden lejer, og det har derfor udelukkende beroet på fortolkning af ordlyden i de enkelte kontrakter, hvad afståelsesretten indebærer.

Til nr. 4

Efter den gældende ordlyd af § 112, stk. 3, som omhandler sagsbehandlingen i boligretten, kan lægdommerne – også uden ledsagelse af formanden – foretage besigtigelse af det lejede. Meningen med den nu foreslåede affattelse af bestemmelsen er at tydeliggøre, at udgangspunktet er, at hele retten – dvs. den juridiske dommer og lægdommerne – deltager i besigtigelserne. Meningen er således ikke at afskære lægdommerne fra at foretage besigtigelse alene, hvis boligrettens formand finder det forsvarligt.

Til § 3

Efter den gældende retsafgiftslovs § 12, stk. 2, er sager, der anlægges i henhold til § 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., afgiftsfri.

Dette gælder ikke tilsvarende, såfremt udlejer anlagger retssager vedrørende lejeforhøjelser efter lovens §§ 3 og 4, og det foreslås derfor, at afgiftsfritagelsen ophæves.

Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1992, dog således at de foreslåede ændringer med hensyn til lejenedsættelse får virkning allerede fra lovforslagets fremsættelse, dvs. den 22. november 1991. Den foreslåede affattelse af forslagens § 4, stk. 3 indebærer, at lejere, som inden lovforslagets fremsættelse har rejst krav over for udlejer om lejenedsættelse, men som måske ikke har anlagt retssag om lejenedsættelse inden dette tidspunkt, vil være omfattet af de nugældende regler og dermed af den gældende 1-års frist i lovens § 5, stk. 1. Det er lejeren, der under en eventuel retssag har bevisbyrden for, at han har gjort sit krav gældende over for udlejeren inden lovforslagets fremsættelse. Omvendt betyder affattelsen af forslagens § 4, stk. 3, at de lejere, som først rejser krav om lejenedsættelse over for udlejer efter lovforslagets fremsættelse, bliver omfattet af de nye regler – dvs. først og fremmest den nye 4-års frist.

Endvidere foreslås, at reglerne om særindretninger og »sale and lease back« (forslagets § 1, nr. 2 og 3) og om udvidet aftalefrihed m.v. (forslagets § 1, nr. 8) alene får virkning for nye aftaler, dvs. aftaler, der indgås efter udgangen af 1991.

Det samme gælder de foreslåede regler i § 2, nr. 2, om krav til udformningen af lejeaftalen på en mere gennemskuelig måde, og i § 2, nr. 3, om afståelsesret.

Endelig foreslås, at de foreslåede ændringer af retsafgiftsloven kun finder anvendelse på sager anlagt efter udgangen af 1991.