

Lovforslag nr. L 129. Fremsat den 10. december 1997 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

Forslag

til

Lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerna beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder §§ 8, 10, 11, 12 og 14 for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

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

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

§ 3. Ved én ejendom forstås i denne lov, jf. dog stk. 2 og 3,

- 1) ét matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, eller
- 3) én ejerlejlighed.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 3. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som én ejendom.

§ 4. Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem

lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i aftalen.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 5. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. Det skal specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgiftsarter lejeren ud over lejen skal betale til udlejeren vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejeren ikke opkræve de pågældende udgifter.

Stk. 3. Det skal endvidere specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der indgår i forbrugsregnskabet, herunder udgifter til brændsel, jf. § 47, stk. 2. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. I lejeaftalen skal der oplyses om øvrige udgiftsarter vedrørende det lejede, som udlejeren på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har kendskab til, at lejeren skal betale til andre end udlejeren.

Stk. 5. I lejeaftalen skal det oplyses, hvilken dato der tages udgangspunkt i ved regulering for fremtidige skatte- og afgiftsændringer efter §§ 11, 12 og 14. Har udlejeren undladt at give disse oplysninger, lægges ved regulering af lejen, jf. §§ 11, 12 og 14, den størrelse af skatter og afgifter til grund, som påhviler ejendommen ved lejeforholdets begyndelse, og som er pålagt ejendommen ved lejeaftalens indgåelse.