

Dette indebærer, at loven skal gælde for såvel leje som fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Det er i øvrigt hensigten, at der skal gælde den samme afgrænsning for lovens anvendelsesområde, som i dag gælder for lejelovens § 1 med hensyn til lejebegrebet og begrebet hus eller husrum.

Det foreslås, at loven som udgangspunkt skal indeholde al regulering af lejeforholdet mellem lejer og udlejer, således at de omfattede lejeforhold ikke samtidig skal være reguleret af andre lejelove, jf. nærmere herom i de almindelige bemærkninger. Lov om leje skal således ikke længere gælde for de lejeforhold, der er omfattet af nærværende forslag. På de områder, hvor der skal gælde ensartede regler for private boliger og erhvervslejemål, er det hensigten, at disse regler skal indeholdes i begge love. I de tilfælde, hvor lejeloven regulerer forhold, der ikke er reguleret i nærværende lovforslag, bliver lejeloven således ikke »tilbagefaldslov«, således som det er tilfældet i dag, jf. erhvervslejeruleringslovens § 2, stk. 2.

Lovforslaget omfatter som hidtil i den gældende erhvervslejeruleringslov såvel erhvervslejemål beliggende i private udlejningsejendomme som erhvervslejemål beliggende i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer.

I bestemmelsen præciseres det, at det er afgørende for, om en lejeaftale er omfattet af lovens bestemmelser, om lokalerne ifølge *aftalen* er udlejet til andet end beboelse (udelukkende). Den faktiske anvendelse er således ikke afgørende for, om loven finder anvendelse. Bestemmelsen får dermed en udformning, der svarer til den måde, hvorpå erhvervslejeruleringslovens § 1, stk. 1, hidtil i praksis er blevet fortolket. Der er således ikke tale om en realitetsændring.

Efter den nugældende lejelovgivning betragtes de såkaldte blandede lejemål som en helhed, hvor lejelovgivningens regler om beboelseslejligheder finder anvendelse, jf. den nugældende lejelovs § 3, 1. pkt. Er der tale om et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder erhvervslejeruleringslovens regler - der alene indeholder regler om lejefastsættelse - for erhvervsdelen, jf. den nugældende lejelovs § 3, 2. pkt., og erhvervslejeruleringslovens § 1, stk. 2.

Det foreslås som en videreførelse heraf, jf. forslagens § 1, stk. 2, at erhvervsdelen i et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, skal være omfattet af lejefastsættelsesreglerne i denne lov, det vil sige §§ 10, 11, 12 og 14 i forslagens kapitel 3 om lejefastsættelse og lejeregulering. I sammenhæng hermed foreslås det, at generalklausulen i § 8 skal kunne anvendes i tilfælde, hvor der er indgået en urimelig aftale om lejens fastsættel-

se eller regulering. I alle andre relationer end lejefastsættelse vil et blandet lejemål - fysisk adskilt eller ej - være omfattet af reglerne om beboelseslejemål i lov om leje eller det fremsatte lovforslag om leje af almene boliger.

Bestemmelsen i forslagens § 1, stk. 3, er identisk med de gældende bestemmelser i erhvervslejeruleringslovens § 1, stk. 3, og lejelovens § 1, stk. 2.

Til § 2

Bestemmelsen er identisk med § 2, stk. 1, i erhvervslejeruleringsloven og § 2, stk. 1, i lejeloven. Som eksempler på lovgivning med særlige regler, der træder i stedet for reglerne i nærværende forslag, kan nævnes lov om Københavns Frihavn (lov nr. 141 af 31. marts 1960) og lov om benzinforhandlerkontrakter (lov nr. 234 af 6. juni 1985, ændret ved lov nr. 376 af 7. juni 1989).

Til § 3

I § 3 foreslås indsat en ny bestemmelse, som fastlægger lovens ejendomsbegreb i overensstemmelse med det begreb, som anvendes i den gældende boligreguleringslov, jf. § 4 a.

Forslaget tager udgangspunkt i gældende retspraksis, hvorefter det lejeretlige ejendomsbegreb svarer til det tingsretlige ejendomsbegreb, således som det er fastlagt i udstykningslovens § 2, sammenholdt med ejerlejlighedslovens ejendomsbegreb, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1. Dette ejendomsbegreb fremgår af den foreslåede § 3, stk. 1, nr. 1, 2 og 3.

I stk. 2 og 3 foreslås begrebet modificeret i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 4 a, hvorefter flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom, ligesom flere ejendomme, der ejes af samme ejer, og som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, anses som én ejendom, hvis de har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab.

Loven regulerer som udgangspunkt lejeforholdet mellem udlejer og lejer af lokaler.

I bestemte sammenhænge skal det konkrete lejeforhold imidlertid vurderes i forhold til forholdene i ejendommen, og loven indeholder derfor i forslaget til § 3 en definition af en ejendom.

Som eksempel på en situation, hvor der er behov for at kunne definere en ejendom, kan nævnes det i forslagens § 47, stk. 2, nævnte forbrugsregnskab for ejendommen.

Forslaget anses ikke at have større betydning for rene erhvervslejemål. For blandede ejendomme, det vil sige ejendomme, som indeholder beboelse så-