

jeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede. Begrundelsen herfor er, at det med forslaget til erhvervslejelov overlades til parterne at aftale, i hvilken stand lejemålet skal afleveres ved fraflytningen.

I bestemmelsens stk. 2 foreslås fristen for udlejerens indsigelse forlænget fra 2 til 4 uger fra fraflytningdagen. Det foreslås endvidere, at i de tilfælde, hvor lejeren har handlet svigagtigt eller mangelen ikke har kunnet erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, skal udlejeren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.

Til § 76

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 99, stk. 1.

Bestemmelsens stk. 2 svarer til den gældende lejelovs § 99, stk. 2, dog således, at såfremt lejeren med udlejerens samtykke har foretaget ændringer, kan udlejeren kræve retablering, såfremt udlejeren har taget et generelt forbehold ved lejekontraktens indgåelse eller et konkret forbehold ved meddelelse af samtykke.

Til kapitel 14

Det foreslås, at tvister i erhvervslejeforhold - medmindre parterne har aftalt voldgiftsbehandling - fortsat skal afgøres ved de almindelige domstole, dvs. ved boligretten i 1. instans.

Til § 77

§ 77, stk. 1 og 2, svarer til den gældende lejelovs § 107, stk. 1 og 2.

I § 77, stk. 1, foreslås, at retssager, som udspringer af denne lov eller lejeaftalen, om lokaler m.v., der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten. Det foreslås præciseret, parterne kan aftale voldgiftsbehandling. Der tænkes hermed på sådanne aftaler om voldgift, der hidtil principielt har været anset for gyldige.

Det kan i mange tilfælde være hensigtsmæssigt at styrke domstolens indsigt i spørgsmål af regnskabs-teknisk og erhvervsøkonomisk karakter, og det foreslås derfor i et nyt stk. 3 til bestemmelsen, at boligretten på parternes begæring skal kunne udpege en sagkyndig på dette område for hver af parterne.

§ 78, stk. 2-4, om lægdommerlister gælder ikke for de lægdommere, der udpeges med henblik på særlig regnskabsmæssig og erhvervsøkonomisk sagkundskab. Lægdommerne skal således udpeges af boligrettens formand efter forhandling med sagens parter.

Det er ikke hensigten, at anvendelse af lægdommere skal være til hinder for, at parterne gør brug af den gældende mulighed for at få udmeldt syn og skøn.

Til § 78

§ 78 er identisk med den nugældende lejelovs § 108.

Til § 79

§ 79 svarer til den gældende lejelovs § 109, dog således at bestemmelsen ligeledes finder anvendelse ved udpegningsafdele i § 77, stk. 3, nævnte lægdommere.

Til § 80

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 110.

Kravene efter retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 62 om habilitet, jf. den gældende lejelovs § 110, stk. 1, 3. pkt., skal efter forslaget ligeledes finde anvendelse på lægdommere, udpeget efter § 77, stk. 3.

Som en styrkelse af lægdommersystemet foreslås der i § 80, stk. 1, sidste pkt. indsat en bestemmelse om adgang til at beskikke lægdommere, selv om de står på lægdommerlisten for andre retskredse.

Til § 81

§ 81 er identisk med den gældende lejelovs § 111.

Til § 82

§ 82 svarer til den gældende lejelovs § 112, idet det foreslås præciseret, at syn og skøn kan finde sted efter retsplejelovens regler.

Til § 83

§ 83 er identisk med den gældende lejelovs § 113.

Til kapitel 15

Til § 84

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1999, og har virkning for lejeaftaler, der indgås fra og med denne dato.

Tidspunktet for lejeaftalens indgåelse vil normalt være den dato, hvor lejeaftalen er underskrevet. Det kan dog også afhængig af den konkrete situation være et tidligere tidspunkt, f.eks. indflytningstidspunktet, hvis indflytningen er sket før lejeaftalens underskrivelse.