

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til kapitel 1**Til § 1*

Det foreslås i stk. 1, at loven skal gælde for de samme lejeforhold, som er omfattet af den gældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. denne lovs § 1, stk. 1.

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. 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 bestemmelsens stk. 1 præciseres det, at det er afgørende for, om en lejeaftale er omfattet af lovens bestemmelser, om lokalene ifølge aftalen udelukkende er udlejet til andet end beboelse. 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 lejfastsættelse - for er-

hvervsdelen, jf. den nugældende lejelovs § 3, 2. pkt., og erhvervslejeruleringslovens § 1, stk. 2.

Princippet om, at blandede lejemål betragtes som boliger omfattet af den nugældende lejelov, videreføres. Som konsekvens heraf foreslås i stk. 2, at erhvervsdelen i et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, skal være omfattet af lejfastsættelsesreglerne i denne lov, det vil sige §§ 9, 10, 11, 12 og 13 i forslagens kapitel 3 om lejfastsættelse, lejeregulering og ændring af lejevilkår. I perioden 1. januar 2000 til 31. december 2002 gælder lejfastsættelsesreglerne i kapitel 16 for erhvervsdelen.

Det foreslås desuden, at erhvervsdelen i et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, skal være omfattet af forslagens §§ 31 og 32 om forbedringsforhøjelser. I alle andre relationer end lejfastsættelse og forbedringsforhøjelser vil et blandet lejemål, hvor erhvervsdelen er fysisk adskilt, være omfattet af reglerne om beboelseslejemål i lov om leje eller lov om leje af almene boliger.

Bestemmelsen i forslagens stk. 3, er identisk med de gældende bestemmelser i erhvervslejeruleringslovens § 1, stk. 3, og lejelovens § 1, stk. 2, hvorefter loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde. Bestemmelsen foreslås videreført uændret.

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

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

I bestemte sammenhænge skal det konkrete lejeforhold imidlertid vurderes i forhold til forholdene i ejendommen. Det foreslås derfor som noget nyt i forhold til den gældende lovgivning for erhvervslejeforhold, at det defineres i loven, hvad begrebet »en ejendom« omfatter i erhvervslejeloven. Bestemmelsen indeholder derfor en definition af en ejendom.

Som eksempel på en situation, hvor der er behov for at kunne definere en ejendom, kan nævnes det i forsla-