

gets § 45, stk. 2, nævnte forbrugsregnskab for ejendommen.

Forslaget tager udgangspunkt i gældende retspraksis, hvorefter det lejeretlige ejendomsbegreb svarer til det tingsretlige ejendomsbegreb, således som det er fastlagt i udstykningslovens § 2, ejerlejlighedslovens ejendomsbegreb, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, og ejendomsbegrebet i tinglysningslovens § 19 om bygninger på lejet grund med eget ejendomsblad i tingbogen. Dette ejendomsbegreb fremgår af den foreslåede § 3, nr. 1-4.

Til § 4

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 2, anses en lejeaftale for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Det har i praksis givet anledning til fortolkningsproblemer, at der efter lejelovens § 4, stk. 2, gælder en speciel regel om, at ændring af lejerens retsstilling til skade for lejeren i forhold til retsstillingen efter loven skal være udtrykkelig.

Det foreslås derfor, at kravet om, at aftalen udtrykkeligt skal tage stilling til en fravigelse af lejelovgivningens regler, ikke medtages. Herefter vil det bero på en fortolkning af aftalen efter aftalerettens almindelige regler, om der i et konkret tilfælde er aftalt en fravigelse.

Den foreslåede bestemmelse svarer til bl.a. købelovens, forsikringsaftalelovens og kommissionslovens bestemmelser.

Til kapitel 2

Til § 5

Bestemmelsen indeholder de ufravigelige krav som ifølge lovforslaget stilles til lejeaftalen.

Bestemmelsen i stk. 1 om skriftlighed, er identisk med § 4, stk. 1, i den nugældende lejelov.

Forslagets stk. 2 svarer til lejelovens § 4, stk. 4, hvorefter det skal udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejeren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede, bortset fra, at ordet »udtrykkeligt« ikke er medtaget, jf. bemærkningerne til forslagens § 4. Udgangspunktet er fortsat, at virkningen af, at lejeaftalen ikke indeholder de krævede oplysninger, er, at udlejeren ikke kan opkræve de pågældende udgifter. Det foreslås dog, at udlejeren skal kunne opkræve de pågældende udgifter, hvis udlejeren kan godtgøre, at de manglende oplysninger i lejeaftalen ikke har bevirket en forringelse af lejeren retsstilling.

Der henvises nærmere til bemærkningerne til forslagens § 10.

Forslagets stk. 3 vedrørende oplysning om udgifter, der indgår i forbrugsregnskabet, svarer til lejelovens § 4, stk. 5, bortset fra, at ordet »udtrykkelig« ikke er medtaget, jf. bemærkningerne ovenfor til forslagens § 4.

Det foreslås endvidere i stk. 4, som noget nyt, at det i lejeaftalen skal oplyses, hvilket skatte- og afgiftsniveau der er indregnet i lejen. Dette indebærer, at udlejeren skal oplyse det tidspunkt, de i lejen indregnede skatter og afgifter knytter sig til. Er der tale om flere datoer, skal alle datoer oplyses.

Såfremt udlejeren undlader at give oplysninger om niveauet i lejeaftalen, lægges det til grund, at der er indregnet de skatter og afgifter på ejendommen, som påhviler ejendommen på det tidspunkt, hvor lejeforholdet begynder, og som var kendt på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået, fordi udlejeren har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse stiller lejerne, som de kunne påregne at være stillet, hvis lejen var fastsat på grundlag af et aktuelt udgiftsniveau på tidspunktet for aftalens indgåelse.

I de tilfælde, hvor udlejeren ikke har oplyst i aftalen, hvilken dato skatter og afgifter knytter sig til, vil bestemmelsen være til hinder for, at en udlejer på et tidspunkt, hvor lejen i ejendommens lejemål i en længere periode ikke har været reguleret for stigninger i skatter og afgifter, kræver regulering af lejen i forhold til et skatte- og afgiftsniveau, der er lavere end niveauet ved lejeaftalens indgåelse.

Det bemærkes, at lovforslaget ikke indeholder en bestemmelse som lejelovens § 5, stk. 1, om blanketter. Det bemærkes endvidere, at lovforslaget ikke indeholder en bestemmelse svarende til den gældende erhvervslejerereguleringslovs § 9. Der henvises til bemærkningerne til forslagens § 9.

Til § 6

Det foreslåede stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 7, stk. 1, hvorefter lejeren retigheder efter loven og aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når beløbene tilsammen ikke overstiger et halvt års leje, er beskyttet mod godtroende omsætningserhververe og retsforfølgende kreditorer uden tinglysning.

Derimod er aftalte retigheder, som er videregående end de i stk. 1 nævnte retigheder, ikke beskyttet mod disse erhververe og kreditorer uden tinglysning.

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., om, at lejeren krav ved lejeforholdets ophør