

Til lovforslag nr. L 33. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 10. december 1999*)

Forslag

til

Lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)

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 lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder §§ 9-13, 31 og 32 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

- 1) ét matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet,
- 3) bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, eller
- 4) én ejerlejlighed.

§ 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 lejereren ud over lejen skal betale til udlejereren 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 en eller flere af disse oplysninger, kan udlejereren ikke opkræve den eller de pågældende udgifter, medmindre udlejereren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 3. Det skal endvidere specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i forbrugsregnskabet, jf. § 45, stk. 2. Stk. 2, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. I lejeaftalen skal det oplyses, hvilken dato der tages udgangspunkt i ved regulering for fremtidige skatte- og afgiftsændringer efter §§ 10-12. Har udlejereren undladt at give disse oplysninger, lægges ved regulering af lejen, jf. §§ 10-12, den størrelse af skatter og afgifter til grund, som påhviler ejendommen ved lejeforholdets begyndelse, og som er meddelt udlejereren ved lejeaftalens indgåelse.

§ 6. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt. Endvidere skal bekræftet genpart