

Lovforslag nr. L 57. Fremsat den 29. oktober 1986 af boligministeren (Thor Pedersen)

Forslag

til

Lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje – herunder fremleje – af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale dels en eller flere enheder, der er registreret i bygnings- og boligregistret som beboelsesareal og dels en eller flere enheder, der er registreret som andet end beboelsesareal, gælder loven for de enheder, der er registreret som andet end beboelsesareal. Det er dog en forudsætning, at arealerne benyttes i overensstemmelse med registreringen til andet end beboelse.

Stk. 3. I det omfang, det særskilt fremgår af lovens bestemmelser, gælder disse for alle lejeaftaler, der omfatter både beboelsesrum og lokaler, der benyttes til erhverv.

Stk. 4. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

§ 2. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 3. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet lovligt i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jfr. § 28, stk. 2.

§ 4. Lejeres 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 6 måneders leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Stk. 3. Har ejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejereren har forlangt det, har lejereren ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejereren lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejereren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejereren har forlangt det, har udlejereren ret til at lade aftalen aflyse.

§ 5. Reglerne i § 4, stk. 1 og 3, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 3

Mangler ved det lejede