

Udgifterne til vejledningen anslås at udgøre et beløb i størrelsesordenen 500.000 kr. Beløbet forventes anvendt med 300.000 kr. i 1987 og 200.000 kr. i 1988.

Herudover forventes lovforslaget ikke at få administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Lovforslaget påregnes ikke at medføre ændringer i lejeniveau og udviklingen heri.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Til §§ 1 og 2

Bestemmelserne i § 1, stk. 1 og 2, samt § 2 præciserer, at loven finder anvendelse på alle lejeaftaler om lokaler, der ikke er omfattet af det fremsatte forslag til lov om leje af boliger m.v. eller af anden lovgivning.

Bestemmelsen i § 1, stk. 3, er medtaget, for derved at få visse af denne lovs særlige erhvervsbeskyttelsesregler til at omfatte de blandede lejemål med såvel beboelses- som erhvervslokaler, som ellers udelukkende omfattes af reglerne i den foreslåede lov om beboelseslejemål.

Til kapitel 2

Til §§ 3, 4 og 5

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 4, 7 og 8. I § 3, stk. 2, præciseres endvidere, at loven alene finder anvendelse i det omfang, der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Det er en forudsætning, at lejeaftalens bestemmelser ikke strider mod lovens få ufravigelige bestemmelser, f.eks. §§ 28-30, 50-57 og 59.

Til kapitel 3

Kapitlet svarer til §§ 9-17 i den gældende lov om leje. I § 13, stk. 3, er lejerens adgang til at gøre mangelsbeføjelser gældende, når det offentlige nedlægger forbud mod lejerens brug, dog indskrænket til kun at omfatte situationer, hvor forbudet ikke nedlægges på grund af lejerens egne forhold.

Til kapitel 4

Til § 15

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32, idet der dog er givet udlejereren mulighed for også at anvise betalingsmåden, f.eks. således at

lejereren skal anvende girokort, der er udstyret med tekst, der kan aflæses maskinelt.

Til § 16

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 33. Det er dog præciseret, at udskydelsen af forfaldstidspunktet ikke alene vedrører leje, men også andre pligtige pengeydelse.

Til kapitel 5

Til §§ 17-19

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 25-27.

Til § 20

Bestemmelsen fastslår, at lejereren - i lighed med den gældende lejelovs § 28 - skal indhente samtykke fra udlejer, før han foretager ændringer af det lejede eller anbringer indretninger eller genstande i det lejede.

Ifølge den gældende lejelovs § 29 har lejereren som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede.

For erhvervslejemåls vedkommende vil det være uhyre svært at afgrænse, hvilke installationer, lejereren skal have ret til at foretage som sædvanlige, idet vurderingen heraf vil afhænge af den enkelte virksomhed. Som følge heraf foreslås, at lejereren også skal indhente samtykke fra udlejer, før han udfører tekniske installationer. Parterne tvinges hermed også til at tage stilling til problemet ved lejeaftalens indgåelse.

Bestemmelsernes stk. 2 og 3 indeholder formodningsregler for, at vedligeholdelsesforpligtelserne og erstatningsansvaret for de foranstaltninger, der er meddelt samtykke til at foretage, påhviler lejereren.

Til § 21

Bestemmelsen svarer for så vidt angår lejerens ret til at foretage skiltning m.v. til den gældende lejelovs § 30. Bestemmelsen er suppleret med regler om lejerens ansvar, vedligeholdelses- og retableringspligt.

Den gældende lejelovs § 30, stk. 3, indeholder et forbud mod, at ejeren - når et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche - udlejer andre lokaler i samme ejendom til en tilsvarende forretning eller selv benytter dem til drift af en sådan. Bestemmelsen er uhensigtsmæssig for så vidt angår butikstorve og -centre. Hertil kommer at de for-