

Til § 51.

I forhold til den gældende lejelovs § 84, litra b, foreslås indført en bestemmelse, der betyder, at udlejerens alene kan opsigse en lejer med den begrundelse, at udlejer selv ønsker at benytte det lejede, når udlejer har haft tinglyst skøde eller anden tinglyst adkomst på ejendommen i mindst 2 år. Herved begrænses såvel lejerens som udlejerens usikkerhed med hensyn til, hvornår der kan opsiges med den begrundelse, at udlejer selv skal benytte det lejede, ligesom længden af udlejerens ejer-tid og virksomhedens levetid ikke længere kan indgå i rimelighedsvurderingen med samme vægt som hidtil.

Til § 52

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 85, stk. 2.

Til §§ 53 og 54

Bestemmelserne vedrører opsigelsesvarsler og svarer f.s.v. angår opsigelse efter §§ 49 og 50, nr. 1 og 3, til den gældende lovs § 86, stk. 1 og 2. Det foreslås at forlænge opsigelsesvarset fra 3 til 6 måneder fra udlejerens side i ombygnings/nedrivningssituationen (§ 50, nr. 2), og når der foreligger særlige vægtige grunde (§ 50, nr. 5).

Til § 55

Bestemmelsen vedrører de formelle krav til en opsigelse og svarer til § 87 i den gældende lov.

Til § 56

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lovs § 88, stk. 1, og foreskriver en vurdering af opsigelsens rimelighed som betingelse for opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål efter § 50, nr. 2-5.

Stk. 2, 3 og 4 svarer til § 89 i den gældende lov om leje, idet det dog foreslås at lade forretningens handelsværdi indgå i vurderingen af erstatningens størrelse. Herved forbedres lejerens muligheder for at etablere sig andetsteds.

Til § 57

Bestemmelsen præciserer, at erhvervsbeskyttelsen også gælder blandede lejemål.

Til § 58

Bestemmelsen svarer til § 92 i lov om leje.

Til kapitel 12

Bestemmelserne i dette kapitel om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen svarer stort set til den gældende lejelovs kapitel 14. Gebyret i den gældende lovs § 93, stk. 2, foreslås dog forhøjet.

Til kapitel 13

Kapitlet svarer til §§ 97-99 i den gældende lejelov med en enkelt teknisk ændring samt den ændring, der følger af §§ 20 og 21 om retablering af det lejede som følge af udførte forbedringer, skiltninger m.v.

Til kapitel 14

Kapitlet svarer til den gældende lejelovs kapitel 18, idet det dog vedrørende lægdommere er præciseret, at lejerrepræsentanter skal udpeges efter forhandling med større foreninger af lejere af erhvervslokaler i retskredsen, eller udpeges blandt erhvervslejere i retskredsen.

*Til kapitel 15**Til § 72*

Ved bestemmelsen fastsættes det, at loven træder i kraft den 1. januar 1988, hvilket er det tidspunkt, som er tilsigtet som ikrafttrædelsestidspunkt for forslaget til lov om leje, og fra hvilket tidspunkt den gældende lejelov ophæves.

Til § 73

Bestemmelsen fastslår, at de udfyldende regler i denne lov, som i forhold til den hidtil gældende lov indskrænker lejerens rettigheder eller pålægger ham større forpligtelser, ikke finder anvendelse, hvis kontrakten er indgået før 1. januar 1988.

F.eks. vil reglerne i den hidtidige lovs § 30, stk. 3 (forbud mod at udleje flere lokaler i samme ejendom til samme branche), og § 29 (ret til at foretage sædvanlige installationer) stadig finde anvendelse på »gamle« lejeaftaler.

Til § 74

Bestemmelsen begrænser den lejestigning, der kan blive en følge af bestemmelsen i § 1, stk. 2, hvorefter 2 eller flere selvstændigt registrerede enheder omfattet af samme aftale, men med forskellig benyttelse, nu i henseende til lejefastsættelse skal betragtes som selvstændige enheder, mens de hidtil samlet har været betragtet som en beboelseslejlighed.