

[Boligministeren]

Det er lovforslagets udgangspunkt, at loven finder anvendelse, i det omfang der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Begrundelsen for denne principielle aftalefrihed er, at loven skal gælde generelt for de meget forskellige lejemål, lovforslaget omfatter, uden at komme på tværs af sædvaner, der har udviklet sig inden for forskellige brancher og typer af erhvervslejemål.

Som en undtagelse fra den principielle aftalefrihed foreslås, at bestemmelserne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi og bestemmelserne om opsigelse og ophævelse ikke kan fraviges til skade for lejeren.

For så vidt angår regulering af lejen foreslås, at den periode, der skal hengå, før en udlejer kan varsle lejeforhøjelse under hensyn til det lejedes værdi, udvides fra de nuværende 2 år til 4 år. Samtidig foreslås, at sådanne forhøjelser skal fordeles ligeligt over 4 år.

Kravene til udlejernes bevisbyrde med hensyn til at få gennemført lejeforhøjelser under henvisning til, at den gældende leje ligger væsentligt under det lejedes værdi, foreslås skærpet. Udlejeren skal således dokumentere, at den leje, der kræves, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige. Derudover foreslås, at lejemål, der er indgået inden for de sidste 12 måneder, ikke kan bruges som sammenligningsgrundlag. Endelig foreslås, at der ved sammenligningen skal tages højde for, om der for det indbragte eller de sammenlignelige lejemål foreligger særlige aftaler om vilkårene f.eks. med hensyn til uopsigelighed og fremlejeret.

Den gældende tidsbegrænsning for lejeren på 1 år for anlæggelse af retssag og nedsættelse af lejen foreslås ophævet, dog således at lejeren i det første år efter lejeaftalens indgåelse ikke kan anlægge en sådan sag.

I forhold til L 57 indeholder forslaget bestemmelse om, at erhvervslejere som udgangspunkt har afståelsesret, ligesom forslaget indeholder mindsteregler om udlejerens aflæggelse af varmeregnskab.

Herudover indeholder lovforslaget en overgangsbestemmelse, som indebærer, at de bestemmelser i forslaget, som pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren færre rettigheder end i henhold til gældende ret, ikke finder anvendelse på lejeaftaler indgået før lovforslagets ikrafttrædelsesdato.

Det er hensigten, at der i tilknytning til lovforslaget skal udarbejdes en vejledende oversigt over punkter, som bør indgå i forhandlingerne ved indgåelse af en lejeaftale. Vejledningsmaterialet vil blive suppleret med vejledende kontraktudkast for flere kategorier af erhvervslejemål.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Boligministeren (Agnete Laustsen):

Jeg skal herved tillade mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om leje.
(Lovforslag nr. L 23).

Lovforslaget er en genfremsættelse af L 262 fra folketingsåret 1987-88 (2. samling), der bortfaldt som følge af udskrivelse af folketingsvalg.

Lovforslaget er en konsekvens af forslaget til lov om leje af erhvervslokaler m.v., som fremsættes for Folketinget samtidig med nærværende lovforslag.

Erhvervslejeloven skal efter forslaget gælde for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse og – under visse omstændigheder – for erhvervsdelen af blandede lejemål.

På denne baggrund foreslås de bestemmelser i den gældende lejelov, der udelukkende finder anvendelse for erhvervslokaler, ophævet. Det samme gælder de bestemmelser i lejeloven, som gælder for blandede lejemål, og for hvilke der i erhvervslejelovforslaget er optaget bestemmelser, der dækker disse lejemål.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Boligministeren (Agnete Laustsen):

Jeg skal herved tillade mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje. (Långivning i forbindelse med ejerskifte, udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande, fremme af privat udlejningsbyggeri m.v.).

(Lovforslag nr. L 24).