

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF og FP):

8) I den under nr. 2 foreslåede nye § 4, stk. 4, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse.«

2. og 3. pkt. bliver herefter 3. og 4. pkt.

Bemærkninger

Til nr. 1

Det vil være helt urimeligt, hvis selv bagatelagtige lejeforhøjelser skal udlignes over 4 år. Den del af den hidtidige erhvervslejelov har da heller ikke givet anledning til problemer. Sigtet med ændringen må derfor tages som udtryk for en politisk holdning, Fremskridtspartiet ikke er enig i. Hvis der ikke kan foretages mindre lejeforhøjelser straks, vil det betyde, at forbedringer, der er til gavn for ejendommen, ikke vil blive lavet, og dermed vil der ikke blive skabt arbejdspladser, som der på grund af den ekstremt høje ledighed i byggefagene er så hårdt brug for.

Til nr. 2

Ændringsforslaget vil betyde, at den frie aftaleret kommer til at gælde alle lejemål, der indgås efter den 31. december 1991.

Til nr. 3 og 5

Der indsættes et nyt stk. 3 i § 9, som giver mulighed for at fravige §§ 3–5 i tilfælde, hvor udlejer og lejer har indgået en lejeaftale, før ejendommen påbegyndes opført, og hvor ejendommens udformning og indretning derefter sker efter lejers anvisninger.

Der foreslås således indført aftalefrihed i denne specifikke del af nybyggeriet.

Da aftalefriheden alene gælder i forhold til den lejer, med hvem aftalen er indgået inden byggeriets påbegyndelse, vil lejen ved genudlejning skulle fastsættes efter § 9, stk. 1 og 2.

Bestemmelsen omfatter alene lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden. Da byggeriet skal være påbegyndt efter lejeaftalens indgåel-

se, omfatter bestemmelsen alene egentligt nybyggeri og ikke eksisterende ikke-ibrugtagne ejendomme.

Til nr. 4

Det foreslås, at den afståelses- og genindtrædelsesret, som skal gælde som betingelse for den gensidige fraskrivelse af reguleringsmuligheden efter §§ 3 og 5, mindst skal svare til, hvad der er foreslået fastsat i lejelovens § 74 a. Da denne bestemmelse er deklaratorisk, kan parterne have aftalt et andet indhold af lejers rettigheder. Dette skal være muligt også i relation til forlængelse af fredningsperioden, blot afståelses- og genindtrædelsesretten ikke indskrænkes i forhold til § 74 a.

Til nr. 6

Med ændringsforslaget præciseres, at de regneeksempler, som skal angives i kontrakten, skal være relevante og oplysende set i relation til indholdet af de aftalte reguleringsklausuler.

Er der således aftalt en pristalsregulering, skal eksemplerne vise, hvorledes netop den aftalte regulering får lejen til at udvikle sig, eventuelt ud fra nogle angivne forudsætninger, med hensyn til pristallets udvikling, da denne jo ikke er kendt på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Videre foreslås præciseret, at regneeksemplerne alene skal dække den fredningsperiode, som parterne har aftalt, jf. § 9, stk. 2.

Til nr. 7

De specielle formkrav til lejekontrakter anses for overflødige.

Til nr. 8

Med ændringsforslaget præciseres udlejers pligt til at oplyse, hvilke udgifter der skal betales ud over »grundlejen«, således at pligten alene vedrører udgifter, som er kendte ved lejeaftalens indgåelse.

Pålægges ejendommen senere nye skatter eller afgifter, vil udlejer i medfør af §§ 6–8 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. kunne opkræve disse, medmindre andet er aftalt.