

[Indenrigsministeren.]

Forretning paa et bestemt Sted, er det urimeligt, at den Værdi, der ligger heri, skal kunne overføres til andre, enten det nu er Værten selv, der vil overtage Forretningen, eller han har fundet en ny Lejer, der er villig til at give en større Leje, netop under Hensyn til, at han tillige faar en fast Kundekreds. En saadan Overtagelse af en Værdi, andre har skabt, bør ikke kunne ske gratis."

Og man fortsætter:

„Den Skade, der paa denne Maade kan tilføjes en Lejer, som driver Erhverv i lejet Lokale, er langt større end den, der kan tilføjes en almindelig Lejer. Den erhvervsdrivende staar derfor langt svagere end den almindelige Lejer, og Chancen for, at han udnyttes, er langt større end for den almindelige Lejer."

Derfor er Grundtanken i dette Lovforslag følgende: at lige saa vel som Udlejerens Ejendomsret er beskyttet, saaledes bør det ogsaa anerkendes, at den forretningsdrivende har en virkelig Ret over de af ham skabte Værdier, og at Lovgivningen bør søge at finde en Løsning af Kollisionen mellem Ejerens og Lejerens Interesser.

Lovforslagets Omraade er angivet i § 1:

„Den, der driver en Erhvervsvirksomhed eller en Forretningsvirksomhed i lejet Ejendom eller lejet Del af en Ejendom, saaledes at Virksomhedens stedlige Forbliven i denne Ejendom er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden, har Krav paa Beskyttelse efter denne Lovs Regler."

Dog fastslaas det i Forslaget, som det foreligger her — den Bestemmelse fandtes ikke i det af Udvalget udarbejdede Forslag — i § 1, 2det Stykke, at Lovgivningen paa dette Omraade dog begrænses til at gælde København, Frederiksberg og Gentofte Kommuner samt Købstadkommuner med mere end 4 000 Indbyggere og de Kommuners Forstæder samt Stationsbyer med over 4 000 Indbyggere. Det kan sikkert siges, at Lovens Forudsætninger almindeligvis ikke vil være til Stede i disse Kommuner eller Bebyggelser, der har et mindre Indbyggertal, men der indsættes dog i Stk. 3 den Bestemmelse, at Kommunalbestyrelsen i en Kommune, hvor disse Bestemmelser ikke i Henhold til denne Lovs Regler gælder, kan indstille til Indenrigsministeren, at Lovens Regler ogsaa skal gælde i en saadan Kommune.

Det bestemmes dernæst i § 3, at der-

som en Lejer, der er beskyttet efter denne Lov, efter Udløbet af 1 Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden bliver opsagt af Udlejeren og han ikke kan blive enig med Udlejeren om Lejemaalets Fortsættelse eller om Vilkaarene derfor, kan Lejeren indbringe Spørgsmaalet herom for en Voldgiftsret, og i den Anledning oprettes der i Henhold til § 2 en Voldgiftsret for København og Frederiksberg samt en Voldgiftsret for hver Amtsraadskreds, sammensat af 2 Repræsentanter for Lejeren og 2 for Udlejeren samt en Formand, der vælges for 3 Aar ad Gangen af Præsidenten for Landsretten i den Landsdel, hvortil Voldgiftskredsen hører. Det er klart, at vedkommende Formand skal have bestaaet juridisk Embeds-eksamen eller dansk juridisk Eksamen.

Indbringes en saadan Sag nu i Henhold til § 3 for Voldgiftsretten, skal Formanden i Henhold til § 4 først søge at mægle mellem Udlejeren og Lejeren, og hvis der ikke herigennem opnaas Forlig, skal Voldgiftsretten ved Kendelse afgøre, enten at Lejemaalet skal fortsættes paa et vist nærmere fastsat Aaremaal, og fastsætte Vilkaarene derfor, eller at Lejemaalet skal ophøre, enten mod Erstatning eller uden Erstatning. Afgørelsen paa dette Omraade skal i Henhold til § 7 træffes paa Grundlag af forskellige vejledende Omstændigheder: Længden af det Tidsrum, hvori den erhvervsdrivende har haft sin Forretning i de lejede Lokaler, Værdien af den Kundekreds, han har oparbejdet ved sin Virksomhed, det Nettooverskud, Forretningen gennemsnitlig har givet i de sidste 3 Aar, endvidere Spørgsmaalet om, hvordan den paagældende Lejers Forhold har været: rettidig Lejebetaling, om der kunde indvendes noget i det hele fra Udlejerens Side mod hans Forhold, Behandlingen af de lejede Lokaler o. s. v.

Saafernt Voldgiftsretten fastsætter en Fornyelse af Lejemaalet, kan den bestemme Ændringer i den hidtil gældende Leje under Hensyn til, om Lejen hidtil har været urimelig lav, om Forholdene paa det paagældende Sted siden sidste Fastsættelse af Lejen har ændret sig saaledes, at Lejen ikke længere svarer til, hvad der maa anses for rimeligt, om Udlejeren har forbedret Ejendommen saa væsentligt, at ogsaa Lejerens Virksomhed derigennem har faaet en betydelig Værdiforøgelse, eller der er sket en afgørende Ændring i det almindelige Prislæg.

I de Tilfælde, hvor Voldgiftsretten afgør, at et Lejeforhold skal afbrydes, skal eventuel Erstatning herfor fastsættes under Hensyn til det Antal Aar, Lejeren har drevet