

herfor for erhvervslejevoldgiftsretten, når han senest en måned efter opsigelsens modtagelse indleverer skriftlig begæring herom til voldgiftsretten.

Dette dobbelte sæt lovregler, der fastsætter sideløbende frister af forskellig længde, og som pålægger lejeren både at protestere over for udlejerens og selv at anlægge sag ved erhvervslejevoldgiftsretten, har i praksis givet anledning til overordentlig mange vanskeligheder og misforståelser.

Lovbestemmelserne har således gjort det nødvendigt i almindelighed at have to sager løbende samtidig om enhver opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål, nemlig dels den af udlejerens efter modtagelsen af lejeren's indsigelse anlagte sag ved de ordinære domstole (i København m. v. boligvoldgiftsretten), dels den af lejeren ved erhvervslejevoldgiftsretten anlagte sag.

Dette skyldes den omstændighed, at erhvervslejevoldgiftsrettens kompetence er begrænset til to bestemte spørgsmål, nemlig om lejemålet uanset opsigelsen skal fortsættes og da på hvilke vilkår, eller om det skal ophøre enten mod eller uden erstatning til lejeren, en kompetencebegrænsning, der er en nødvendig følge af voldgiftsrettens sammensætning. Alle andre indsigelser mod opsigelsen, f. eks. at denne ikke er lovlig efter kontrakten, at den er fremkommet for sent, eller at den, der efter lejeren's fraflytning ønsker at benytte lokalerna, ikke er identisk med ejeren af ejendommen, kan derimod ikke afgøres af erhvervslejevoldgiftsretten, men skal afgøres af de almindelige domstole. Hertil kommer, at udlejerens, selv om det er ganske utvivlsomt, at lejeren vil kræve beskyttelse efter erhvervslejeloven, ikke har kunnet udlade inden 2 ugers fristens udløb at forelægge opsigelsen for den ordinære ret. For det første har udlejerens ikke kunnet løbe den risiko, at lejeren mod forventning ikke indbragte opsigelsen for erhvervslejevoldgiftsretten, idet han i så tilfælde, såfremt fristen for hans vedkommende var udløbet, var afskåret fra at indbringe opsigelsen for retten til godkendelse. Dernæst har opsigelsens indbringelse for de ordinære domstole været nødvendig for det tilfælde, at erhvervslejevoldgiftsretten skulle komme til det resultat, at lejeren's virksomhed ikke havde krav på beskyttelse, idet erhvervslejevoldgiftsretten, når dette er tilfældet, ikke er kompetent til at godkende opsigelsen, men alene kan afvise sagen eller finde udlejerens.

Endelig er det ofte sket, at lejere har troet, at det var tilstrækkeligt, når de efter opsigelsens modtagelse gjorde indsigelse

over for udlejerens inden 2 ugers fristens udløb, idet de er gået ud fra, at de i retten under den sag, udlejerens herefter måtte anlægge, kunne fremsætte alle deres indsigelser mod opsigelsen, derunder deres krav om erhvervsbeskyttelse, og eventuelt få sagen henvist til erhvervslejevoldgiftsretten. Først i retten er de blevet bekendt med, at de skulle have anlagt en selvstændig sag ved erhvervslejevoldgiftsretten. Hvis den fastsatte månedsfrist for denne sags anlæg da har været udløbet, hvilket i almindelighed vil være tilfældet, inden udlejerens sag kommer for retten, har de mistet adgangen til at kræve erhvervsbeskyttelse og dermed adgangen til at få erstatning for lejeforholdets afbrydelse.

For at simplificere disse indviklede bestemmelser foreslår man, at erhvervslejevoldgiftsretten nedlægges som selvstændig ret, og at afgørelsen af de særlige spørgsmål om erhvervsbeskyttelse, som nu henhører under erhvervslejevoldgiftsretten, henlægges til de ordinære domstole (i København, Frederiksberg og Gentofte kommuner til boligvoldgiftsretten, som man, jfr. nedenfor ad § 120, foreslår benævnt boligretten), men således at retten, når sådanne spørgsmål foreligger til afgørelse, tiltrædes af lægdommere, valgt af parterne for hver enkelt sag. Fremgangsmåden vil herefter blive følgende:

Når en lejer af et erhvervs- eller forretningslokale, hvad enten det drejer sig om et erhvervsbeskyttet lejemål eller et ikke erhvervsbeskyttet lejemål, bliver opsagt af udlejerens, skal han inden 2 uger efter opsigelsens modtagelse over for udlejerens fremsætte indsigelse mod opsigelsen. Udlejerens må da inden 2 uger efter indsigelsens modtagelse indbringe opsigelsen for retten. Når sagen kommer for retten, kan lejeren, uden at der herfor er fastsat nogen særlig frist, fremsætte alle sine indsigelser mod opsigelsen, derunder den indsigelse, at han anser sig for erhvervsbeskyttet, og at han derfor påstår opsigelsen behandlet efter de særlige regler om opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål. Når denne indsigelse fremsættes, og i det hele når spørgsmål, der tidligere henhørte under erhvervslejevoldgiftsretten, skal afgøres, tiltrædes retten af lægdommere, valgt af parterne. Uden for Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner har man bibeholdt den hidtil gældende ordning, hvorefter hver af parterne vælger 2 lægdommere (voldgiftsmænd), således at retten kommer til at bestå af underretsdommeren og 4 for den enkelte sag valgte lægdommere. Inden for boligrettens område har man fundet det rigtigst kun at lade hver af parterne vælge een lægdommer, således at