

ligt vanskeligt at fastsætte bestemmelser, der skal gælde generelt for så forskelligeartede lejemål uden at komme på tværs af sædvaner, der har udviklet sig inden for forskellige brancher og typer af erhvervslejemål. Hertil kommer, at det at drive erhverv – også fra lejede lokaler – er undergivet markedsmekanismerne, hvorfor det ikke findes rimeligt ved regler om lejeforholdet at indlægge en offentlig styring af det, der er en mindre del af virksomheden – nemlig lejeforholdet. Parterne har derfor mulighed for i aftalen at fastsætte andre vilkår end de i forslaget anførte – herunder om ændringer i lejens størrelse – også selv om disse vilkår pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven. En undtagelse er dog bestemmelserne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi og bestemmelserne om opsigelse og ophævelse. Disse bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Lovforslaget indeholder – såvel i forhold til den eksisterende lejelov som til det tidligere fremsatte forslag, L 57, til erhvervslejelov – en række bestemmelser til yderligere varetagelse af de særlige lejerbeskyttelseshensyn, der gør sig gældende for erhvervslejemål – hensynet til driften af lejerens erhvervsvirksomhed.

Af ændringer på væsentlige punkter i forhold til L 57 skal herved navnlig peges på de foreslåede regler om lejeregulering og om afståelsesret for erhvervslejerens samt om aflæggelse af varmeregnskab.

Det foreslås således, at lejeforhøjelser under hensyn til det lejedes værdi kun kan varsles hvert 4. år, og at sådanne forhøjelser skal fordeles ligeligt over 4 år. (Forslagets § 27, jf. tidligere fremsat ændringsforslag til § 28 i L 57). Baggrunden herfor er et ønske om at fordele lejestigninger over en periode af en sådan længde, at den virksomhed, der drives i det lejede, får mulighed for at tilpasse sig gradvis til det højere lejeniveau.

Endvidere foreslås en stramning af kravene til udlejerens ved vurderingen af, om lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, herunder at der ved vurderingen ikke kan ske sammenligning mod nyindgåede lejemål.

Samtidig foreslås ophævelse af tidsbegrænsningen på 1 år for lejers anlæggelse af retssag om nedsættelse af lejen.

Forslaget indeholder desuden en ny regel om, at erhvervslejerne som udgangspunkt har afståelsesret med hensyn til det lejede, og der foreslås bestemmelser om udlejerens aflæggelse af varmeregnskab.

Herudover er forslaget i vidt omfang en videreførelse af den nugældende lejelovs bestemmelser. Af hensyn til overskueligheden er også de bestemmelser,

der er fælles for beboelseslejemål og øvrige lejemål, og som findes i lov om leje, medtaget i nærværende forslag.

De hidtidige regler om en erhvervslejers muligheder for at opnå erstatning og dermed kompensation for en opsigelse er opretholdt. Reglerne er også ufravigelige og sikrer erhvervslejerens en rimelig retsstilling i de tilfælde, hvor han opsiges.

Loven indeholder kun de mest grundlæggende retningslinier for parternes rettigheder og forpligtelser, ved lejeaftalers indgåelse, under lejeforholdets beståen og ved lejeaftalers ophør.

Samtidig med nærværende forslag foreslås ophævelse af de bestemmelser i den gældende lejelov, der alene omfatter lejemål omfattet af erhvervslejelovsforslaget.

3. Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser

Det foreslås, at lovforslaget træder i kraft 1. juli 1988.

For så vidt angår forholdet mellem de foreslåede nye bestemmelser og den gældende lejelovgivning foreslås som overgangsregel, at de bestemmelser i nærværende forslag, der indskrænker lejerens rettigheder eller pålægger lejeren større forpligtelser, ikke finder anvendelse på lejeaftaler indgået før 1. juli 1988. Lejere i eksisterende lejemål indgået mens lov om leje er gældende for erhvervslejemål, bevarer således alle rettigheder også efter lov om leje. Endvidere foreslås, for så vidt angår lejeregulering, at lejeforhøjelser varslet inden forslagets ikrafttræden kan gennemføres efter den hidtidige lovgivning. Der henvises herom nærmere til forslagets kapital 16.

4. Administrative og økonomiske konsekvenser

Med henblik på at give specielt erhvervslejerne vejledning om, hvad de i medfør af lovforslaget bør være opmærksomme på ved indgåelse af lejekontrakter, er det hensigten, at der efter drøftelser med organisationerne skal udarbejdes en vejledende oversigt over punkter, som bør indgå i forhandlingerne ved indgåelsen af en lejeaftale. Vejledningsmaterialet vil også blive suppleret med vejledende kontraktsudkast for flere kategorier af erhvervslejemål, f.eks. butikker, håndværksvirksomheder og kontorlokaler.

Udgifterne til vejledningen anslås at udgøre et beløb i størrelsesordenen 500.000 kr. Beløbet forventes anvendt med 300.000 kr. i 1988 og 200.000 kr. i 1989.

Herudover forventes lovforslaget ikke at få administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.