

Det er på denne baggrund fundet hensigtsmæssigt, at der udformes en særlig lejelov for erhvervslokaler. Det væsentligste argument herfor er de forbedrede informationsmuligheder, dette indebærer for erhvervsdrivende lejere og udlejere.

2. Lovforslagets indhold

Det er forslagens udgangspunkt, at loven finder anvendelse i det omfang, der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Begrundelsen for denne *princielle aftalefrihed* er, at loven skal dække et så forskelligartet udbud af lokaler, som f.eks. hobbyrum, garager, små detailbutikker, produktionslokaler samt store kontor- og centerbebyggelser. Det vil således være overordentligt vanskeligt at fastsætte bestemmelser, der skal gælde generelt for så forskelligartede 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 erhvervsaktivitet.

Af ændringer på væsentlige punkter i forhold til L 57 skal herved navnlig peges på de foreslåede regler om lejeregulering og om afståelsesret for erhvervslejer 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 § 28, 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 udlejeren ved vurderingen af, om lejen er væsentligt la-

vere 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 erhvervslejere som udgangspunkt har afståelsesret med hensyn til det lejede, og der foreslås bestemmelser om udlejers aflæggelse af varmeregnskab.

Som en ændring i forhold til L 261 foreslås endvidere af lejerbeskyttelseshensyn bevarelse af lejelovens bestemmelse om fremhævelse af bestemmelser i blanketter, der pålægger lejer større pligter eller giver lejer mindre rettigheder end efter loven.

Endelig foreslås en pligt for udlejeren til at gøre lejeren bekendt med en af Boligministeren autoriseret vejledning vedrørende erhvervslejemål, jf. nedenfor vedrørende administrative konsekvenser.

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 erhvervslejer en rimelig retsstilling i de tilfælde, hvor han opsiger.

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. januar 1989.

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. januar 1989. Lejere i eksisterende lejemål indgået mens lov om leje er gældende for erhvervslejemål, bevarer således alle rettigheder også efter lov om leje.

4. Administrative og økonomiske konsekvenser