

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

På baggrund af debatten om erhvervslejereguleringsloven tog boligministeren den 27. februar 1991 initiativ til, at der blev nedsat en hurtigtarbejdende gruppe med repræsentanter for Erhvervslejernes Landsorganisation, Detailhandelens Fællesråd (tidligere Butikshandlens Fællesråd), Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme og Fællesforeningen af Jyske Grundejerforeninger med det formål at fremkomme med udspil til eventuelle lovændringsinitiativer hurtigst muligt og senest til efteråret.

Det lykkedes ikke parterne at nå til enighed om et fælles udspil, og regeringen har derfor besluttet – for at skabe ro på området og for at sikre en stabil og positiv udvikling for erhvervsbyggeriet – at fremsætte forslag til en række ændringer i erhvervslejereguleringsloven, lejeloven og retsafgiftsloven.

1. *Erhvervslejereguleringsloven*

Formålet med de foreslåede ændringer i erhvervslejereguleringsloven er at genskabe seriøsitet ved lejekontraktforhandlinger på erhvervsområdet og at sikre, at begge parter, som i erhvervslivet i øvrigt, kan forlade sig på indgåede aftalers indhold, således at der kan planlægges mere langsigtet end efter den gældende lov. Det er nødvendigt, at de rammer, som lovgivningen opstiller, giver mulighed for en langsigtet planlægning med henblik på at fremme erhvervsudviklingen.

Efter den gældende erhvervslejereguleringslov kan udlejeren tidligst 4 år efter lejeaftalens indgåelse og herefter højst hvert 4. år forlange lejeforhøjelse med virkning for fremtiden, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Overstiger en varslet lejeforhøjelse 20 pct. af den gældende leje, skal forhøjelsen endvidere fordeles over 4 år.

For lejere gælder derimod, at lejeren allerede 1 år efter lejeaftalens indgåelse kan forlange lejen nedsat, også til et beløb, der er lavere end ved lejeforholdets begyndelse. Lejeren kan forlange at få den for meget betalte leje tilbagebetalt.

Det foreslås nu at skabe parallelitet mellem udlejers og lejers mulighed for at få reguleret lejen efter bestemmelserne om det lejedes værdi. Dette betyder, at lejere ifølge lovforslaget fremover ikke skal kunne kræve lejenedsættelse, førend der er gået 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter den seneste lejenedsættelse.

For yderligere at øge paralleliteten mellem udlejers og lejers retsstilling foreslås det at gøre bevisbyrdereglen ens for begge parter. Når lejeren rejser en sag om lejenedsættelse, skal han kunne dokumentere, at den leje, han betaler, væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. nærmere under bemærkningerne til § 1, nr. 7.

Herudover foreslås det, at lejenedsættelser – ligesom forhøjelserne – skal fordeles over 4 år, og dette foreslås at skulle gælde både store og små reguleringer.

Det foreslås, at også nye lejemål vil kunne indgå i sammenligningsgrundlaget ved fastsættelsen af lejen og det lejedes værdi, ligesom det foreslås, at der i lovtæksten peges på nogle forhold af særlig betydning ved fastsættelsen af lejen og det lejedes værdi.

Det drejer sig om vederlag for »særindretninger«, som udlejer udfører i de lejede lokaler efter ønske fra lejeren, og »nøglepenge«, betalt af lejer til udlejer ved lejeaftalens indgåelse, ligesom det også foreslås, at der ved lejefastsættelsen skal tages særlige hensyn, hvis der er tale om en »sale and lease back«-situation, dvs. hvor lejeren er den tidligere ejer, og hvor den opnåede salgspris har sammenhæng med den samtidigt med salget indgåede lejeaftale med den nye ejer. Såvel i denne situation som i den ovenfor nævnte særindretningssituation, er der således tale om, at hele eller dele af den aftalte leje er indgået mellem parter, der ikke kan siges at være økonomisk uafhængige.

For at sammenligningsgrundlaget ved vurdering af det lejedes værdi skal være så korrekt som muligt, foreslås endvidere præciseret, at vilkårene for de involverede lejemål i videst muligt omfang skal gøres sammenlignelige f.eks. med hensyn til afståelsesret