

og udgifter, der betales særskilt ud over lejen. Der henvises til forslaget § 1, nr. 4.

Det er af afgørende betydning, at de to erhvervsdrivende parter (udlejer og lejer) dels får langsigtede dispositionsmuligheder, dels kan drive deres virksomhed ud fra de forudsætninger, som de selv har aftalt. Derfor foreslås det at gøre det muligt for parterne i et vist omfang at kunne træffe aftale om en fravigelse fra lovens bestemmelser om regulering efter det lejedes værdi. Det bemærkes i denne forbindelse, at de gældende regler herom ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Det foreslås i den forbindelse at gøre det muligt for parterne at aftale, at lejen hverken skal kunne forhøjes eller nedsættes i op til 4 år udover de 4 år, der allerede fremgår af §§ 3 og 5. Denne mulighed vil dog kun gælde lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden i allerede eksisterende og benyttet byggeri (genudlejning).

For så vidt angår lejemål, der udlejes første gang efter lovens ikrafttræden, herunder nybyggeri, foreslås fuld aftalefrihed. Derved overlades det til parterne selv frit at aftale, hvordan og hvor ofte lejen skal kunne reguleres – hvilket betyder, at kun i de tilfælde, hvor andet ikke er aftalt, vil lovens regler være gældende for lejeforholdet. Sigtet med dette forslag er også at tiltrække og fastholde såvel danske som udenlandske investorer i erhvervsbyggeriet.

De foreslåede ændrede regler for lejeafstættelsen i nybyggeriet vil medvirke til at sikre en mere optimal udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. En hensigtsmæssig lokalisering af erhvervslokaler vil samtidig kunne fremme den erhvervsmæssige udvikling.

Endelig foreslås, at det udtrykkeligt skal fremgå af lejeaftalen, hvis parterne ud over aftalte reguleringer, f.eks. pristalsreguleringer, skal kunne benytte lovens regler om lejeregulering.

Det er regeringens opfattelse, at konflikter mellem de to erhvervsdrivende parter vedrørende en lejeaftale bør løses så kvalificeret som muligt. Det overvejes derfor at nedsætte et udvalg med deltagelse af relevante parter og ministerier, som skal have til opgave at vurdere, om det eksisterende system er optimalt, eller om konflikter mere hensigtsmæssigt løses ved voldgift.

2. Lejeloven

Lovforslaget indeholder endvidere ændringer i lov om leje, hvor de grundlæggende krav til aftalens udformning findes (lejelovens § 4). For at give (komende) erhvervslejere bedre mulighed for at overskue og vurdere konsekvenserne af den aftale, som forhandles med udlejer, foreslås indført skærpede

krav til de oplysninger, som skal fremgå af kontrakten.

Udlejere har efter den gældende lov mulighed for at opkræve skatter og afgifter ud over »grundlejen«. Udlejer har endvidere mulighed for at aftale anden regulering af lejen end (alene) efter det lejedes værdi, og det kan f.eks. være aftalt, at udlejer skal kunne opkræve andre drifts- eller serviceudgifter særskilt. En sådan aftale skal fremgå af kontrakten.

Det foreslås nu, at det i alle tilfælde skal fremgå af kontrakten, hvis udlejer skal kunne opkræve særskilte udgifter ved siden af lejen, og det foreslås videre, at udlejer skal angive den forventede størrelse af de omhandlede udgifter.

Ud fra samme ønske om større gennemskuelighed for lejer med hensyn til konsekvenserne af en lejeaftale foreslås, at det af kontrakten skal fremgå, hvilke udgifter, der ud over brændselsudgifter opkræves over ejendommens varmeregnskab. Også her skal den forventede størrelse af udgifterne angives.

Retsvirkningerne af at kontrakten ikke indeholder ovennævnte oplysninger er, at udlejeren ikke kan opkræve de pågældende udgifter.

Endvidere foreslås, at der i lejeloven gives erhvervslejere en deklaratorisk afståelses- og genindtrædelsesret. Det foreslås, at retten hertil skal gælde i alle erhvervslejemål, således at lejer kan lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte i lejemålet på uændrede vilkår. Udlejer skal i visse tilfælde kunne modsætte sig afståelse til den foreslåede nye lejer, ligesom parterne i lejeaftalen frit kan aftale, at der slet ikke skal gælde en sådan ret, eller at retten skal gælde på helt andre vilkår end anført i den foreslåede § 74 a.

Endelig foreslås præciseret i lejelovens § 112, stk. 3, at udgangspunktet i boligretssager er, at såvel retsformand som lægdommere deltager i besigtigelse af lejemål, hvorom der verserer retssag.

3. Retsafgiftsloven

Retsafgiftsloven foreslås ændret, således at lejere i erhvervslejemål, der søger lejenedsættelse, ikke længere skal være fritaget for at betale retsafgift. Herved skabes parallelitet mellem lejer og udlejer.

4. Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1992. Videre foreslås, at forslaget bestemmelser om lejenedsættelser efter det lejedes værdi allerede får virkning fra fremsættelsestidspunktet. Bestemmelsen om gensidig fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i op til 8 år foreslås at skulle gælde for nye lejeaftaler i det eksisterende byggeri, der indgås efter