

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Lovforslagets baggrund

I februar 1997 afgav Lejelovskommissionen sin betænkning nr. 1331/1997, hvori et flertal af kommissionens medlemmer anbefalede et forslag om en væsentlig liberalisering af de lejeretlige regler gældende for erhvervslejemål. Formålet med forslaget var at opnå et mere smidigt fungerende erhvervslejemarked.

Den nugældende erhvervslejelovgivning, der i høj grad er knyttet til den lovgivning, der gælder for beboelseslejemål, er præget af en lang række beskyttelsesregler. Det er regeringens holdning, at markedsbetingelserne for udlejning til erhvervsformål har ændret sig i retning af større jævnbyrdighed imellem parterne, og at der derfor ikke findes at være den fornødne begrundelse for at opretholde et regelsæt, der medfører en omfattende begrænsning i aftalefriheden for erhvervslejemål. Tiden anses derfor for inde til at foreslå, at der åbnes for en vis liberalisering af lovgivningen for denne sektor. Der vil som i andre aftaleforhold forekomme situationer, hvor parterne ikke er lige stærke eller sagkyndige. Dette må som i andre aftaleforhold om spørgsmål af vidtrækkende karakter medføre, at parterne hver især sørger for sagkyndig bistand ved indgåelsen af kontrakten.

Formålet med dette lovforslag er at opnå et mere fleksibelt erhvervslejemarked bl.a. som følge af, at parterne får mulighed for at indgå de aftaler, der stemmer bedst med lejeforholdets særlige karakter og parternes individuelle ønsker. Endvidere vil en lempelse af opsigelsesreglerne i kombination med aftalefrihed for så vidt angår lejens fastsættelse kunne bidrage til større mobilitet på erhvervslejemarkedet.

Formålet er endelig at tilvejebringe en lovgivning, som kan gøre det attraktivt for - også udenlandske - investorer at investere i erhvervsbygninger.

#### Lovforslagets systematik

Nærværende lovforslag omfatter kun regler for lejemål, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, dvs. for de såkaldte erhvervslejemål.

I overensstemmelse med Lejelovskommissionens

forslag foreslås det, at erhvervslejeloven som udgangspunkt skal regulere alle relevante elementer af lejeforholdet mellem lejere og udlejere i erhvervslejeforhold. Ingen af de i lov om leje fastsatte regler skal således længere gælde for leje af erhvervslejemål, heller ikke som »tilbagefaldsregler«.

Den gældende lovgivning for erhvervslejemål findes dels i lejeloven, dels i erhvervslejereguleringsloven.

Nærværende forslag vil betyde en forenkling af strukturen i lejelovgivningen og medføre, at det bliver væsentligt nemmere for brugerne at orientere sig i lovgivningen.

Forslaget til ny lov om leje af erhvervslokaler m.v. indeholder efter ovennævnte systematik således en sammenskrivning af de privatretlige regler fra den nugældende lejelov og den nugældende erhvervslejereguleringslov, der efter forslaget fortsat skal finde anvendelse for erhvervslejemål. Hertil kommer en række nye regler, der bl.a. har sit udspring i Lejelovskommissionens forslag, jf. nedenfor.

Regeringen har tidligere i denne folketingssamling fremsat forslag til en lejelov for almene boliger og påtænker senere at fremsætte forslag til en lejelov for private udlejningsboliger samt en lov, der skal indeholde de offentligretlige regler gældende for private udlejningsejendomme. De offentligretlige regler gældende for erhvervslejemål vil blive medtaget heri. Hvis sidstnævnte forslag ikke gennemføres, vil der være behov for at foretage konsekvensrettelser i lejeloven som følge af nærværende forslag.

#### Lovens anvendelsesområde

Det foreslås, at loven skal gælde for de samme lejeforhold, som er omfattet af den gældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. Dette indebærer, at loven skal gælde for såvel leje som fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Det er i øvrigt hensigten, at der skal gælde den samme afgrænsning for lovens anvendelsesområde, som i dag gælder for lejelovens § 1 med hensyn til lejebegrebet og begrebet hus eller husrum.

Det foreslås, at loven som hidtil i den gældende erhvervslejereguleringslov skal omfatte såvel erhvervs-