

lejemål beliggende i private udlejningsejendomme som erhvervslejemål beliggende i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer.

Efter den nugældende lejelovgivning betragtes de såkaldte blandede lejemål som en helhed, hvor lejelovgivningens regler om beboelseslejligheder finder anvendelse. Er der tale om et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder reglerne om de rene erhvervslejemål (erhvervslejerreguleringsloven) - der alene indeholder regler om lejefastsættelse - for erhvervsdelen.

Som en videreførelse heraf foreslås det således, at erhvervsdelen i et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, skal være omfattet af lejefastsættelsesreglerne i denne lov. I alle andre relationer end lejefastsættelse vil et blandet lejemål - fysisk adskilt eller ej - være omfattet af reglerne om beboelseslejemål i lov om leje eller lov om leje af almene boliger.

#### *Lovforslagets hovedindhold*

Hovedparten af reglerne i forslaget er som nævnt ovenfor fremkommet som følge af en sammenskrivning af de regler i den nugældende lejelov og erhvervslejerreguleringslov, der finder anvendelse for erhvervslejemål. I forbindelse med sammenskrivningen er der imidlertid foretaget en række ændringer og justeringer, hvorved reglerne er tilpasset indholdet af nærværende forslag til en ny erhvervslejelovgivning, der indebærer en højere grad af aftalefrihed mellem parterne, jf. nedenfor.

Herudover indeholder forslaget i overensstemmelse med Lejelovskommissionens indstilling en række nyskabelser og forslag til mere omfattende ændringer af de gældende regler, jf. nedenfor.

Lejelovskommissionens betænkning indeholder både mere overordnede og mere detaljerede forslag til, hvorledes den fremtidige lovgivning for erhvervslejemål kan se ud. Af tidsmæssige årsager blev andre spørgsmål udeladt i betænkningen med forslag om, at der efterfølgende blev foretaget en grundigere gennemgang heraf.

På denne baggrund er Lejelovskommissionens forslag suppleret med enkelte nye regler, der indebærer, at lejerens retsstilling i lejeforholdet sikres i fornødent omfang med henblik på at opnå en bedre balance mellem aftaleparterne.

Forslaget har været udsendt til høring, hvorved der indkom bemærkninger fra professor Halfdan Krag Jespersen, advokat Preben Bang Henriksen, Udlejerforeningen Danmark, Boligselskabernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation, Erhvervslejerens Landsorganisation, Håndværksrådet, Dansk Handel

& Service, Danmarks Lejerforeninger, Administratorforeningen, Butiksstrukturkommissionen og Erhvervsministeriet.

Endvidere er domstolene blevet hørt med henblik på forslaget om, at boligretten på parternes begæring skal kunne udpege særligt sagkyndige lægdommere med henblik på regnskabsteknisk og erhvervsøkonomisk bistand.

#### *Ændringsforslag i hovedtræk*

Forslaget indeholder overordnet set en liberalisering af de gældende regler for erhvervslejemål.

Hvor det nugældende regelsæt er præget af mange lejerbeskyttelsesregler og en høj detaljeringsgrad, foreslås det, at der indføres en højere grad af aftalefrihed for parterne i lejeforholdet for derigennem at tilvejebringe et smidigere erhvervslejemarked. Efter forslaget skal parterne som overvejende hovedregel således frit kunne indgå aftaler om lejeforholdets enkelte vilkår.

Nogle af de gældende præceptive lovbestemmelser - dvs. bestemmelser, der finder anvendelse uden hensyn til, hvad parterne har aftalt - i den gældende lovgivning, f.eks. om lejens størrelse og regulering, foreslås således ikke videreført. For en række andre lejevilkår skal alene gælde deklaratoriske regler - dvs. regler, der finder anvendelse, medmindre parterne har aftalt andet.

Efter forslaget og særligt af hensyn til lejerens beskyttelse er det imidlertid fundet nødvendigt at foretage visse begrænsninger i den frie aftaleret. I forslaget indgår derfor for visse af de mere centrale dele af lejeforholdet fortsat præceptive bestemmelser:

- §§ 5-7 om lejeaftalen,
- § 15 om en »fredningsperiode« på 5 år og lejerens krav på genforhandling af de gældende lejevilkår inden udlejerens evt. opsigelse,
- § 28, stk. 2 og 3, om varsling af udlejers iværksættelse af arbejder i og uden for det lejede,
- § 29 om hensyntagen til lejerens ved udlejerens arbejder i det lejede m.v.,
- §§ 38 og 40, stk. 2, om lejerens ret til at foretage ændringer m.v. i det lejede,
- § 41, stk. 2, 2. pkt., om åbningstider i butikcentre og lignende butiksfællesskaber,
- § 44 og § 45, stk. 2, om stedet og tidspunktet for lejens betaling,
- § 56 om fremleje uden ægtefællesamtykke,
- § 58, stk. 1, om ægtefællesskabets ret til at fortsætte lejeforholdet ved lejerens død,
- § 59 om retten til at fortsætte lejeforholdet ved separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskab,
- § 60 om ægtefællesskabets ret til at fortsætte lejeforholdet, når lejerens har forladt sin ægtefælle,