

lejeforhold eller ej. Årsagen hertil er, at det traditionelle butiksbegreb har ændret sig væsentligt. Som eksempel herpå kan nævnes butikker, som både sælger varer og tjenesteydelser, butikker som kun fører bestemte mærkevarer og butikker, hvor der tilbydes kunderne særlige fordele i form af bonuskort o.lign. For sådanne butikker vil betydningen af den stedlige beliggenhed muligvis være mindre end for den traditionelle butik, men det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, om lejeforholdet er erhvervsbeskyttet.

Der forekommer i dag ligeledes vanskelige afgrænsningsproblemer, for så vidt angår de liberale erhverv, hvor den stedlige beliggenhed i nogle tilfælde kan være af betydning for lejerens virksomhed, uanset at dette ikke er hovedreglen. Samtidig er der sket en vækst i kategorien af liberale erhverv, hvor indehaverens personlige kvalifikationer spiller en rolle, men hvor den stedlige beliggenhed ligeledes er af væsentlig betydning. Som eksempler herpå kan nævnes frisører og diverse klinikker til personlig pleje. Det kræver en vurdering af det konkrete lejeforhold ved afgørelsen af, om lejeforholdet er omfattet af erhvervsbeskyttelsesreglerne.

Det kan endvidere anføres, at det ikke er rimeligt at afskære de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold fra erstatning ved opsigelse, idet disse lejeforhold også kan have ganske betydelige udgifter i forbindelse med en flytning, uanset at en stedlig forbliven i ejendommen ikke er af væsentlig betydning for virksomhedens drift. Som eksempel kan nævnes læger og tandlæger.

Da sondringen mellem de erhvervsbeskyttede lejeforhold og de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold således giver anledning til afgrænsningsproblemer i praksis, og da afgrænsningen ikke forekommer rimelig, foreslås det som en væsentlig ændring i forhold til dels de gældende regler, dels Lejelovskommissionens forslag at ophæve sondringen i lovgivningen.

Ophævelsen af sondringen vil indebære en væsentlig forenkling af de gældende regler og af processen i forbindelse med en eventuel retstvist, idet der alene skal tages stilling til erstatningens størrelse og ikke til, om der er tale om et erhvervsbeskyttet lejeforhold.

De ovenfor skitserede regler om udlejerens adgang til at opsiges lejeaftalen og om lejerens krav på erstatning foreslås således at skulle finde anvendelse både for de erhvervsbeskyttede og de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold.

Erstatning

Den nugældende erhvervsbeskyttelseserstatning foreslås som nævnt ovenfor ikke videreført, men erstattet af den ovenfor omtalte opsigelseserstatning,

der i modsætning til erhvervsbeskyttelseserstatningen skal kunne kræves af også ikke-erhvervsbeskyttede lejere ved opsigelse.

Hvor den nugældende erhvervsbeskyttelseserstatning i et vist omfang har karakter af en standarderstatning, foreslås det, at lejerens adgang til opsigelseserstatning ved en opsigelse skal kunne kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler, det vil sige til dækning af det tab, som lejerens konkret lider som følge af opsigelsen.

Det foreslås således, at erstatningen skal dække lejerens flytteudgifter, værdien af virksomhedens beliggenhed (goodwill), driftstab i flytteperioden, værdiforringelse af lejerens inventar, installationer o.lign. ved flytning, værdien af lejerens forbedringer m.v. af de lejede lokaler, værdien af en eventuel afståelsesret og lejerens udgifter til sagkyndig bistand. Oprensningen er ikke udtømmende, men alene udtryk for eksempler på, hvad erstatningsopgørelsen bør dække.

Særlig aftalebeskyttelse

I takt med at en række lejerbeskyttelsesregler ikke videreføres ved det foreliggende lovforslag, udvides området for aftalefrihed, og det foreslås derfor til beskyttelse af den svagere part i lejeforholdet, at der i erhvervslejeaftalen indsættes en generalklausul, der giver mulighed for at tilsidesætte urimelige aftaler og aftalevilkår, jf. forslaget til lovens § 8 og bemærkningerne hertil.

Twistebehandling

Boligrettens indsigt foreslås styrket på en række punkter. Systemet, hvorefter parterne i boligretten hver kan udpege en lægdommer fra de to lister i retskredsen, foreslås opretholdt, hvorimod det som noget nyt foreslås, at parterne herudover hver skal kunne udpege en lægdommer uden for listerne med henblik på regnskabsmæssig og erhvervsøkonomisk bistand. Efter forslaget skal der endvidere være adgang for parterne til at udpege lægdommere, der står på lægdommerlister for andre retskredse. Muligheden for at aftale voldgift foreslås opretholdt.

Lovens ikrafttrædelsesbestemmelser

Efter ikrafttrædelsesbestemmelserne skal loven træde i kraft den 1. januar 1999, og det foreslås, at loven alene skal finde anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Overordnet sigter forslaget på at etablere et mere ureguleret erhvervslejemarked med højere grad af af-