

talefrihed mellem parterne og på at skabe en hurtigere tilpasning mellem den generelle økonomiske udvikling og udviklingen på dele af erhvervslejemrådet.

Lejelovskommissionen konkluderer i sin betænkning fra februar 1997, at erhvervslejemarkedet er præget af en lejestruktur uden betydelige lejespænd. Endvidere vurderer kommissionen, at det aktuelle lejeniveau på erhvervsområdet nogenlunde afspejler markedslejen.

Efter de gældende regler kan såvel udlejer som lejer - som en almindelig regel og uanset den indgåede lejeaftale - efter 4 år forlange lejen hævet eller nedsat med henvisning til, at den aftalte leje ikke svarer til det lejedes værdi, dvs. lejen i andre lejemål med samme beliggenhed, samme kvalitet og udstyr samt på lignende lejevilkår.

Lovforslaget skønnes ikke at få væsentlige økonomiske konsekvenser for erhvervslejeforholdene. Forslaget skønnes således ikke generelt at medføre væsentlige ændringer i den økonomiske balance mellem udlejer og lejer.

Efter de foreliggende oplysninger anvendes muligheden for at få lejen nedsat i få tilfælde. De tidligere forekommende sager, hvor en lejer helt bevidst accepterede en meget høj leje, for umiddelbart efter aftalens indgåelse at rejse krav om en nedsættelse, synes således at være formindsket efter indførelsen af den 4-årige »fredningsperiode«.

De nugældende muligheder for at kræve lejen justeret med henvisning til det lejedes værdi synes ikke i praksis at virke som nogen væsentlig begrænsning af lejefastsættelsen for erhvervslejemål. På denne baggrund vurderes forslaget om at indføre næsten fuld aftalefrihed og dermed ophæve de gældende bestemmelser vedrørende det lejedes værdi ikke at få nogen væsentlig effekt på lejeniveauet.

Den foreslåede ophævelse af de præceptive bestemmelser om regulering af den aftalte leje i lejeperioden, skønnes ikke at få væsentlige økonomiske konsekvenser. Det er efter forslaget alene op til parterne selv at aftale, efter hvilke principper lejen reguleres. Det skønnes ikke, at denne aftalefrihed vil resultere i forskydninger i anvendelsen af reguleringsmekanismerne, og dermed ventes heller ikke ændringer i den almindelige stigningstakt i erhvervslejeniveauet.

Det nugældende hovedprincip om uopsigelighed fra udlejers side videreføres ikke ifølge forslaget.

Der foreslås indført mulighed for, at udlejer hvert 5. år kan kræve genforhandling af den aftalte leje og aftalens reguleringsbestemmelser samt øvrige lejevilkår. Hvis udlejer og lejer ikke kan blive enige om en ny aftale, foreslås, at udlejer skal kunne opsigse leje-

aftalen efter 5 år. Til gengæld indføres der en deklaratisk ret for lejer til at kræve erstatning for det tab, denne eventuelt påføres som følge af en opsigelse.

Forslagets ophævelse af uopsigelighed og muligheden for genforhandling hvert 5. år, skønnes at medføre en bedre og hurtigere tilpasning af lejen til den aktuelle markedsløje end den tilpasning, der sker med den nuværende erhvervslejelov.

Forslaget skønnes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Ophævelsen af bestemmelserne vedrørende det lejedes værdi vil fjerne et væsentligt risikoelement, der kan have skabt en vis usikkerhed for potentielle investorer og dermed have medvirket til at dæmpe også internationale investeringer i erhvervsudlejningsejendomme i Danmark. Det ventes derfor, at forslagens elimination af dette usikkerhedsmoment vil øge interessen for at investere i erhvervslejemarkedet i Danmark. Alt andet lige må dette forventes at medføre et øget udbud af erhvervslejemål og dermed et generelt lavere lejeniveau.

Genforhandlingerne af lejeaftalen kan muligvis medføre et beskedent løft i parternes administrative byrder. Parterne må imidlertid i vid udstrækning antages at have en fælles interesse i lejemålets fortsættelse. Endvidere må det antages, at aftaleperiodens længde vil indgå i aftaleforhandlingerne, således at parterne har mulighed for allerede ved aftalens indgåelse at tage højde for eventuelle forskelle i interesserne. På den baggrund forventes den øgede administrative byrde, som kan være en konsekvens af lejeaftalernes genforhandling, at blive af begrænset størrelse.

Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Til § 1

Det foreslås, at loven skal gælde for de samme lejeforhold, som er omfattet af den gældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. denne lovs § 1, stk. 1.