

gelsesmåde ikke i sig selv indicerer, at der er tale om en blanket.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2 er en kodifikation af retspraksis.

Til § 7

Det foreslåede stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 7, stk. 1, hvorefter lejerens rettigheder efter loven og aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når beløbene tilsammen ikke overstiger et halvt års leje, er beskyttet mod godtroende omsætningserhververe og retsforfølgende kreditorer uden tinglysning.

Derimod er aftalte rettigheder, som er videregående end de i stk. 1 nævnte rettigheder, ikke beskyttet mod disse erhververe og kreditorer uden tinglysning.

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., om, at lejerens krav ved lejeforholdets ophør skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, har i praksis givet anledning til problemer for panthavere og andre rettighedshavere over ejendommen, idet det har været vanskeligt at skaffe sig overblik over, om der ville kunne fremkomme sådanne lejerkrav.

Det foreslås derfor i overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag, at der i erhvervslejelovens § 7, stk. 2, 2. pkt. medtages et forslag om, at i de tilfælde, hvor der af lejerens udtages stævning i en sag om krav efter bestemmelsens stk. 1, skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses på ejendommen. Denne pligt påhviler lejerens.

Bestemmelsen tager alene sigte på ejerskiftesituationer og andre tilfælde, hvor ejerbeføjelser overgår til andre, f.eks. ved konkurs og brugeligt pant.

Hvis tinglysningen ikke finder sted, risikerer lejerens at miste muligheden for at gøre kravet gældende mod den nye ejer, jf. tinglysningslovens § 1, hvorefter en ret over en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Tinglysningen sker i overensstemmelse med reglerne i tinglysningslovens § 12, stk. 4. Dette indebærer, at der skal træffes beslutning af retten om tinglysning af genparten af stævningen, før tinglysning kan ske. Efter praksis er det et krav, at stævningen er forkyndt for sagsøgte, før tinglysning kan ske. Der vil derfor forløbe en periode, hvis længde sagsøger ikke er herre over. Det foreslås derfor, at tinglysning skal ske uden ugrundet ophold, idet der således ikke stilles krav om, at tinglysningen skal være sket inden for 1 års-fristen.

Ved at indføre en bestemmelse om, at stævningen skal tinglyses på ejendommen, vil fremtidig erhver-

vere og panthavere i et vist omfang få mulighed for at beskytte deres interesser.

Det er ikke i øvrigt ved de foreslåede ændringer i stk. 2 tilsigtet at ændre den bestående retstilstand på området.

Det foreslås, at bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 2, 1. pkt. om, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, kan kræve aftalen tinglyst ikke medtages. Det følger af tinglysningslovgivningen, at videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod kreditorer og aftaleerhververe i god tro.

Det foreslås ikke at videreføre bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 2, 2. pkt. om, at den tinglyste aftale om videregående rettigheder skal respektere størst mulige offentlige lån samt andre pantehæftelser og byrder, som var tinglyst på ejendommen ved aftalens anmeldelse til tinglysning. Ved at udelade denne bestemmelse bliver prioritetsstillingen et aftalespørgsmål. Uden særlig aftale opnås prioritetsstilling i henhold til tinglysningslovgivningens regler.

Endelig foreslås det, at bestemmelsen i den gældende lejelovs § 7, stk. 3, om lejerens ret til at lade aftalen tinglyse, hvis ikke ejeren har gjort det senest 1 uge efter, at lejerens har forlangt det, ikke medtages i den nye erhvervslejelov. Ligeledes foreslås den gældende § 7, stk. 4, om udlejerens ret til at lade aftalen aflyse efter lejerens fraflytning, ikke medtaget. Bestemmelserne anses for at være overflødige. Tinglysning og aflysning af sådanne aftaler vil herefter være omfattet af almindelige tinglysningsretlige regler, hvorefter det er den, som har en rettighed over en ejendom, der kan kræve rettigheden tinglyst eller aflyst.

Til § 8

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, foreslås det i nærværende lovforslag, at der sker en liberalisering af lejelovgivningens gældende regler om udlejning af erhvervslejemål, således at parterne i lejeforholdet som overvejende hovedregel frit skal kunne aftale de enkelte vilkår for lejeforholdet. Efter forslaget skal parterne f.eks. frit kunne indgå aftale om lejens størrelse og lejens regulering, jf. forslagets § 10, ligesom reglerne for en række andre lejevilkår skal kunne fraviges ved aftale.

I nærværende lovforslag opretholdes for visse lejevilkår fortsat ufravigelige (præceptive) lovbestemmelser, der finder anvendelse, uanset hvad parterne måtte have aftalt, jf. de almindelige bemærkninger til forslaget.

En model med øget aftalefrihed fordrer imidlertid, at parterne i højere grad end tidligere tager stilling til