

## F. t. l. om leje af erhvervslokaler m.v.

lejekontraktens enkelte vilkår ved aftalens indgåelse, fordi parterne efter forslaget i højere grad end efter den nugældende lovgivning vil være bundet af den aftale, som parterne har indgået. Parterne vil, såfremt de ikke er lejeretskyndige, kunne have behov for at søge sagkyndig bistand.

Udover de foreslåede præceptive beskyttelsesregler vil parterne være omfattet af de samme beskyttelsesregler i aftaleloven og den almindelige aftaleret, som gælder for andre typer af aftaler.

Ved indgåelse af aftaler om udleje af erhvervslokaler vil der i nogle situationer kunne forekomme forskel i styrkeforholdet mellem aftaleparterne. Den nedsatte Lejelovskommission fandt det imidlertid ikke muligt på baggrund af umiddelbart målbare kriterier, såsom lokaliteternes, omsætningens eller lejers størrelse, på forhånd at opdele erhvervslejeforholdene i på den ene side lejeforhold, hvor der kan gælde vidtstrakt aftalefrihed, og på den anden side lejeforhold, hvor lejeren i højere grad bør være beskyttet af præceptive regler svarende til den gældende retstilstand.

På denne baggrund og fordi der med dette forslag ikke længere i samme omfang som tidligere er regler til beskyttelse af lejeren, vurderes det, at der er behov for på anden måde at beskytte den svage part i lejeforholdet.

Lejelovskommissionen har i denne forbindelse drøftet, om aftalelovens § 36 kan udgøre en tilstrækkelig beskyttelse mod urimelige aftaler. Et mindretal i kommissionen har i betænkningen udtrykt betænkelighed ved den centrale placering, som aftalelovens § 36 får som beskyttelse af lejeren efter kommissionens forslag. Efter mindretallets opfattelse har bestemmelsen hidtil ført en tilbagetrukket tilværelse i det praktiske retsliv og kan således næppe udgøre en tilstrækkelig effektiv beskyttelse.

For at kunne varetage den svagere parts interesser foreslås det, at der i stedet for anvendelse af aftalelovens § 36 i erhvervslejeloven som § 8 indsættes en bestemmelse, der giver mulighed for at tilsidesætte urimelige aftaler og aftalevilkår.

§ 8 foreslås indsat direkte i erhvervslejeloven for via en mere synlig placering at tilkendegive, at det er hensigten at give parterne beskyttelse mod urimelige aftaler og aftalevilkår.

Formålet med bestemmelsen er, at den ligesom aftalelovens § 36 skal have karakter af en generalklausul, som kan anvendes i tilfælde af urimelige aftaler, men som i modsætning til aftalelovens § 36, der finder anvendelse generelt i aftaleforhold, alene skal finde anvendelse på lejeforhold, der er omfattet af erhvervslejeloven. Det er hensigten, at området for anvendelsen af § 8 skal være det samme som området

for anvendelsen af aftalelovens § 36. Hermed er det endvidere hensigten at afskære parterne fra at anvende aftalelovens § 36, når betingelserne herfor er tilstede.

Efter forslaget skal en lejeaftale eller en bestemmelse heri kunne tilsidesættes eller ændres, såfremt det under hensyntagen til forholdene på tidspunktet for aftalens indgåelse, senere indtrufne forhold, parternes forhandlingsmæssige og økonomiske styrke ved aftalens indgåelse samt forholdene i øvrigt findes urimeligt at gøre den gældende. Der skal ved afgørelsen tages hensyn til lejeaftalens eventuelt særlige karakter, bestemmelsens sammenhæng med aftalens øvrige bestemmelser, indholdet af reglerne i gældende lejelovgivning samt almindeligt gældende lejevilkår.

Der er tale om fri bevisbedømmelse. Rettens afgørelse beror derfor på parternes bevisførelse.

Bestemmelsen kan tænkes anvendt f.eks. i den situation, hvor en væsentlig uligevægt i parternes forhandlingsmæssige styrke ved aftalens indgåelse har bevirket en urimelig aftale, f.eks. om, at lejeren i forbindelse med opsigelse ved udløbet af den 5-årige periode, jf. forslaget § 15, ikke kan kræve erstatning. En sådan aftale kan ifølge loven indgås frit, men vil konkret, f.eks. på grund af lejers særlige ukyndighed, kunne være urimelig, hvor det f.eks. er udlejeren bekendt, at lejeren i forbindelse med en fraflytning formentlig vil have meget store flytteomkostninger eller goodwilltab, og hvor lejeren ved aftalen ikke i øvrigt har fået kompensation for at være afskåret fra at kunne gøre et erstatningskrav gældende. En uligevægt i parternes forhandlingsmæssige styrke kan f.eks. opstå/forstærkes ved, at udlejeren i en lejeaftale anvender kontraktvilkår, der ved lejeaftalens indgåelse ikke bliver gjort til genstand for individuel forhandling. Dette kunne f.eks. forekomme ved anvendelse af fortrykte lejekontraktblanketter eller ved anvendelse af udlejers sædvanlige koncept.

Med bestemmelsen i stk. 2 sigtes med 1. led især til lejeaftaler af finansiel karakter, herunder de såkaldte sale and lease back aftaler, hvor lejeren ved salget af ejendommen er gået ind på nogle særlige betingelser, der har sammenhæng med ejendomssalget.

Med hensyn til bestemmelsen i 2. led vil der i en række lejeforhold ofte findes klausuler, som isoleret set forekommer mindre rimelige, men som kan være begrundet i tilstedeværelsen af andre klausuler, således at de kan siges at opveje hinanden.

Hvad angår 3. og 4. led, vil den omstændighed, at en del erhvervslejekontrakter er meget langvarige, kunne bevirke, at tiden er løbet fra nogle af klausulerne heri. Ved bedømmelsen af sådanne klausulers rimelighed vil det være nærliggende at sammenholde