

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

dommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, det vil sige ved opsigelse af de erhvervsbeskyttede lejeforhold.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at alle typer af erhvervslejeforhold - bortset fra garager, stalde og lignende - vil kunne få erstatning ved opsigelse, såfremt det godtgøres, at der er lidt et tab.

En erhvervslejer vil således kunne få erstatning såvel ved opsigelse efter forslaget § 15 som efter forslaget § 63, stk. 2, nr. 1 og 3. Dette indebærer, at de eksisterende ikke-erhvervsbeskyttede lejere med den foreslåede § 67 får en bedre beskyttelse ved opsigelse, end de har efter de gældende regler.

Den nugældende erhvervsbeskyttelseserstatning har i et vist omfang karakter af en standarderstatning. Det foreslås, at fastsættelsen af en opsigelseserstatning i stedet skal ske på grundlag af det tab, som lejereren lider som følge af opsigelsen.

Det foreslås i bestemmelsen således, at erstatningsopgørelsen skal omfatte 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 i bestemmelsen af de poster, der kan ydes erstatning for, er ikke udtømmende, men alene udtryk for eksempler på, hvad erstatningsopgørelsen bør dække.

Det vil endvidere f.eks. kunne tænkes, at en lejer, der er blevet opsagt, efter omstændighederne i erstatningsopgørelsen vil kunne medtage udgifter til erstatning til de ansatte som følge af, at personalets ansættelsesforhold afbrydes.

I de tilfælde, hvor lejereren har en elev ansat i virksomheden, er virksomheden forpligtet til at opfylde uddannelsesaftalen med eleven. Er dette ikke muligt, er virksomheden forpligtet til at finde en anden virksomhed, hvor eleven kan fuldføre sin uddannelse. Hvis virksomheden ikke kan opfylde uddannelsesaftalen med eleven eller finde en anden virksomhed, vil der kunne blive tale om erstatning til eleven, som i givet fald, hvis betingelserne for at yde erstatning er til stede, vil kunne indgå i tabet.

Hvis en elev uforskyldt mister en uddannelsesaftale og mulighederne for at finde en anden virksomhed, hvor eleven kan fuldføre sin uddannelse, er udtømt, giver erhvervsuddannelsesloven mulighed for for en række lærepladsers vedkommende, at eleven kan optages i skolepraktik under visse nærmere betingelser.

De anførte erstatningsposter svarer i det væsentlige til de poster som efter gældende praksis normalt indgår ved beregning af erstatning til en lejer efter le-

jelovens § 89, og det er således ikke hensigten med bestemmelsen, at erstatningen skal udmåles som handelsværdien af den opsagte virksomhed (going concern princippet).

Med hensyn til lejerens udgifter til sagkyndig bistand er det hensigten med forslaget, at der vil kunne ydes erstatning for de rimelige og sædvanlige omkostninger, som lejereren har i forbindelse med genforhandling og opsigelse, herunder opgørelse af erstatningskrav.

Udgiften til leje i et nyt lejemål vil normalt ikke skulle omfattes af tabsopgørelsen. Dette gælder normalt, selv om lejereren skal betale en højere leje et andet sted ud fra den betragtning, at den højere leje generelt må antages at være udtryk for en højere lejeværdi.

Ved fastsættelse af opsigelseserstatningen kan der ses bort fra ændringer, som lejereren foretager i de lejede lokaler efter det tidspunkt, hvor udlejereren i medfør af forslaget § 15 fremsætter krav om ændring af lejevilkårene. Indtil dette tidspunkt skal lejereren kunne indrette sig, herunder foretage ændringer i de lejede lokaler, i tillid til, at udlejereren kun kan kræve ændring af lejevilkårene hvert 5. år. Det betyder, at de ændringer, som lejereren foretager i perioden, indtil udlejereren fremsætter krav om ændring af lejevilkårene, som udgangspunkt skal indgå i vurderingen af, om lejereren har lidt et tab.

Lejereren har dog ret til erstatning for ændringer, som lejereren har gennemført efter dette tidspunkt, fordi de pågældende ændringer har været påbudt eller fastsat ved lov.

Udlejers eventuelle krav skal ifølge forslaget § 15 fremsættes senest inden udløbet af det 4. år og tidligst 3 år og 9 måneder efter, at lejeaftalen er indgået, eller lejevilkårene sidst er væsentligt ændret.

Virkningen af forslaget er, at lejereren ikke kan påregne, at forbedringer eller nyindretning af lejemålet efter dette tidspunkt vil blive omfattet af den erstatning, som lejereren har krav på i tilfælde af opsigelse.

Bestemmelsen i stk. 5 svarer til den nuværende lejelovs § 89, stk. 3. Det foreslås, at bestemmelsen, hvorefter lejereren ikke skal fraflytte, før lejereren har modtaget erstatning, eller udlejereren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbet betaling, skal gælde ved opsigelse efter en af de særlige opsigelsesgrunde, der er beskrevet i § 63. Bestemmelsen skal derimod ikke finde anvendelse ved opsigelse efter § 15.

Retten til erstatning ved opsigelse gælder efter forslaget deklaratorisk. Det foreslås således, at lejereren ikke har ret til erstatning (helt eller delvis), hvis udlejereren ved lejeaftalens indgåelse har taget et forbehold herom. Et sådant forbehold skal dog kunne til-