

Skriftlig fremsættelse (10. december 1997)

**Boligministeren (Ole Løvig Simonsen):**

Jeg tillader mig herved for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v.*  
(Lovforslag nr. L 129).

Af forenklingshensyn og for at gøre lovgivningen mere brugervenlig samles ved forslaget alle de regler, der gælder i forholdet mellem en udlejer og en erhvervslejer i én lov.

Forslaget, der i vid udstrækning bygger på anbefalingerne i Lejelovskommissionens betænkning afgivet af et flertal af kommissionens medlemmer, er udtryk for en liberalisering. Parterne skal således ifølge forslaget som alt-overvejende hovedregel frit kunne aftale de enkelte vilkår for lejeforholdet.

Herudover indeholder forslaget en række nye principper, hvoraf de væsentligste er følgende:

*Aftalefrihed.* De gældende regler for lejefastsættelse erstattes med en regel om, at det overlades til parternes frie aftale at fastsætte lejen og en eventuel regulering heraf under lejemålets beståen. Lejens størrelse vil således ikke længere af en af parterne kunne anfægtes under henvisning til det lejedes værdi, men er bundet af den indgåede aftale. Dog indeholder forslaget en bestemmelse, hvorefter et aftalt vilkår kan tilsidesættes, hvis det må anses for urimeligt at opretholde det.

*Genforhandling af lejevilkårene.* Det foreslås, at udlejerens hvert 5. år kan genforhandle de aftalte vilkår for lejemålet med lejerens. Såfremt udlejerens og lejerens ikke kan blive enige foreslås det, at udlejerens kan opsiges lejerens til udløbet af det 5. år.

*Erstatning.* Som compensation for udlejerens udvidede ret til at opsiges lejeaftalen foreslås det, at lejerens skal kunne kræve erstatning til dækning af det tab, som lejerens lider som følge af opsigelsen.

*Erhvervsbeskyttede lejemål.* Efter den gældende lovgivning er der særlige regler i forbindelse med opsigelse og erstatning for erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. virksomheder, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Denne sondring foreslås af forenklingshensyn opgivet, således at udlejerens adgang til at opsiges lejeaftalen og lejerens krav på erstatning skal gælde både for de erhvervsbeskyttede og de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold.

*Ikrafttræden.* Det foreslås, at de nye regler alene skal finde anvendelse på lejeforhold, der indgås efter lovens ikrafttræden den 1. januar 1999.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.