

Til kapitel 14

Det foreslås, at tvister i erhvervslejerforhold - medmindre parterne har aftalt voldgiftsbehandling, jf. bemærkningerne til § 77 - fortsat skal afgøres ved de almindelige domstole, dvs. ved boligretten i 1. instans.

Til § 76

Stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 107, stk. 1.

I stk. 1 foreslås, at tvister, som udspringer af denne lov eller lejeaftalen, om lokaler m.v., der er omfattet af denne lov, indbringes i 1. instans for byretten. Retten benævnes boligretten.

I stk. 2 foreslås det, at reglerne i den gældende lejelovs kapitel XVIII om boligretten finder anvendelse.

For at undgå risikoen for, at boligretten kommer til at fungere forskelligt i forskellige typer af sager, bør reglerne forblive samlet i lejeoven, således at øvrige lejeretlige love kan henvise hertil, som det er sket i lov om leje af almene boliger, § 107.

Til § 77

Det foreslås præciseret i bestemmelsen, at parterne kan aftale, at enhver tvist vedrørende lejerforholdet skal afgøres ved voldgift. Parterne kan endvidere aftale delvis voldgiftsbehandling.

Efter den gældende lejelovgivning er der tvivl om, i hvilket omfang der kan aftales voldgiftsbehandling. Det foreslås derfor fastsat i lovteksten, at aftaler om voldgiftsbehandling kan indgås efter lovens ikrafttræden enten ved lejeaftalens indgåelse eller senere. Sådanne aftaler er omfattet af de begrænsninger, der følger af forslaget § 7, øvrige af aftalerettens almindelige ugyldighedsregler samt lov om voldgift. En voldgiftsaftale kan f.eks. tilsidesættes som ugyldig, hvis aftalen foreskriver en sammensætning af voldgiftsretten eller en sagsbehandling, som ikke er betryggende for parterne eller en af disse, jf. lov om voldgift, § 1, stk. 2. Ifølge retspraksis stilles ret strenge krav til beviset for, at der er indgået en voldgiftsaftale.

De tvister, der kan forelægges for voldgift, er alle tvister, der udspringer af loven eller lejeaftalen.

Hvis parterne har aftalt voldgift, kan voldgiftsbehandlingen finde sted ved en ad hoc voldgiftsret eller ved en institutionaliseret voldgiftsret, f.eks. ved Det Danske Voldgiftsinstitut.

I stk. 2 foreslås det, at voldgiftsretten tillægges samme kompetence som boligretten, når parterne har aftalt voldgiftsbehandling.

*Til kapitel 15**Til §§ 78 og 79*

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 85 d og 85 e om godtgørelse til en erhvervslejer, der opsiges efter den gældende lejelovs § 83, stk. 1, litra b, som følge af ekspropriation eller på grund af nedrivning eller ombygning af ejendommen til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.

Forslaget i § 78, stk. 3, hvorefter godtgørelsen nedsættes i det omfang, der ydes erstatning, betyder, at der skal ske nedsættelse, uanset om der ydes erstatning for ekspropriation eller efter forslaget § 66.

De foreslåede offentligtretlige regler gældende for erhvervslejemål er medtaget i forslaget, fordi det tilstræbes at samle alle regler, der gælder for erhvervslejerforhold, i én lov.

*Til Kapitel 16**Til § 80*

Det foreslås i stk. 1 for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, i det følgende betegnet som eksisterende lejeaftaler, at lejen kan kræves reguleret efter det lejedes værdi til ikrafttræden inden udgangen af 2002 efter reglerne i forslaget §§ 81-83. Dog skal en aftale i henhold til den nugældende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., § 9, stk. 2 eller 3, om fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i en årrække ud over de i lovens §§ 3-5 nævnte 4 år respekteres, jf. forslaget i stk. 2. Det samme gælder en aftale i henhold til tidligere lovgivning eller den gældende erhvervslejerreguleringslov om regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler på anden måde end efter det lejedes værdi, jf. det foreslåede i stk. 3 og 4.

Efter § 9, stk. 2, i erhvervslejerreguleringsloven kan parterne, hvis der er tillagt lejerens afståelsesret og genindtrædelsesret af et omfang mindst svarende til det fastsatte i § 74 a i den nugældende lejelov, gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 8 år ud over de i lovens §§ 3 og 5 nævnte 4 år.

Efter erhvervslejerreguleringslovens § 9, stk. 3, kan §§ 3-5 fraviges i en lejeaftale indgået efter den 31. december 1991 for lokaler i en ejendom, der er påbegyndt opført efter lejeaftalens indgåelse og efter lejers anvisning med hensyn til udformning og indretning.

Erhvervslejerreguleringslovens § 9, stk. 4, der vedrører aftaler om regulering af lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler, stiller krav om illustrerende reg-