

## Bilag 1

Ejendomsforeningen Danmark  
Jydske Grundejerforeninger

Dansk Handel & Service  
De Samvirkende Købmænd  
Erhvervslejernes Landsorganisation  
Lejernes LO

### Aftale mellem erhvervslejer- og udlejerorganisationer om forslag til ændringer til regeringens forslag til ny erhvervslejelov

Undertegnede organisationer (Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger på udlejersiden samt Dansk Handel & Service, De Samvirkende Købmænd, Erhvervslejernes LO og Lejernes LO på erhvervslejersiden) har på opfordring fra by- og boligminister Jytte Andersen drøftet mulige ændringer til regeringens forslag af 10. december 1997 til ny erhvervslejelov (L129).

Organisationerne er enige om at anbefale regering og folketing at vedtage lovforslaget med de ændringer og præciseringer, der er indeholdt i dette notat. Det er organisationernes opfattelse, at lovforslaget med de aftalte ændringer dels vil medføre et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, dels tilgodeser behovet for, at lejevilkårene i erhvervslejemål kan reguleres efter markedsudviklingen med skyldige hensyn til erhvervslejernes behov for forudsigelige vilkår om de fysiske rammer for deres virksomhed.

Organisationerne understreger, at skitsen er udtryk for en følsom balance mellem parternes respektive interesser. Som følge heraf skal man indtrængende henstille, at regering og folketing ikke ændrer på denne balance under behandlingen af forslaget til ny erhvervslejelov.

#### 1. Nye lejemål

Der sondres mellem erhvervsbeskyttede og ikke-erhvervsbeskyttede lejemål.

*Definition:* Ved et erhvervsbeskyttet lejemål forstås et lejemål, hvor lejeren driver en erhvervsaktivitet, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Definitionen svarer til den nugældende lejelov, jf. LL § 88 og § 89.

1.1. Fælles bestemmelser for erhvervsbeskyttede og ikke-erhvervsbeskyttede lejemål:

1. *Lejeregulering:* Lejen kan, medmindre andet er aftalt, kræves reguleret til markedsleje, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. En forhøjelse eller nedsættelse af lejen til markedsleje fordeles over 4 år, svarende til de gældende regler.

Regulering til markedsleje kan tidligst få virkning fra det tidspunkt, da der er gået fire år fra lejemålets ikrafttræden eller fra sidste lejeforhøjelse efter denne bestemmelse eller fra det tidspunkt, hvor vilkårene for lejeforholdet efter aftale mellem lejer og udlejer ændres væsentligt. Parterne kan i forbindelse med en ændring af lejeaftalen angive, om der er tale om en væsentlig ændring. Regulering til markedsleje kan ske uanset eventuel aftalt uopsigeligthed.

2. *Aftalte klausuler:* Parterne kan aftale, at lejen reguleres efter aftalte klausuler (pristal, procentregulering, omsætning, trappeleje m.v.), og en af parterne eller begge parter kan ved aftale give afkald på retten til at kræve lejen reguleret til aktuel markedsleje. Gyldigheden af en aftale om regulering efter aftalte klausuler og gyldigheden af et afkald på regulering til markedsleje er ikke betinget af andre forhold såsom afståelsesret og regneeksempler.

3. *Aftalt uopsigeligthed:* Parterne kan endvidere aftale, at en af parterne eller begge parter i en kortere eller længere periode giver afkald på adgangen efter loven til at opsiges lejemålet. Dette svarer til gældende lovgivning.