

4. *Varsling og indsigelse:* Udlejers eller lejers krav om regulering af lejen til markedsleje skal fremsættes med 3 måneders varsel. Formkrav til varslingen, regler om lejers indsigelse samt udlejers indbringelse for boligret/voldgift skal svare til gældende lovgivning.

5. *Markedslejen defineres som:* Den leje, en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet vil indgå aftale om for det pågældende lejemål og/eller for lokaler, der svarer til lejemålet bl.a. med hensyn til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Ved vurderingen af markedslejen ses bort fra de forhold, der er nævnt i den gældende erhvervslejelovs § 3, stk. 2, ligesom der tages hensyn til de forhold, der er nævnt i den gældende lovs § 3, stk. 3.

6. *Bevisbyrde:* Det påhviler den af parterne, der påstår, at lejen er væsentligt lavere, respektivt væsentligt højere end markedslejen at løfte bevisbyrden herfor.

7. *Fri bevisbedømmelse, syn og skøn m.v.:* Den part, hvem bevisbyrden herefter påhviler, kan anvende dansk rets almindelige regler om bevisførelse, og gives herunder også mulighed for at anvende syn og skøn, sagkyndige vidner m.v., selv om boligretten er tiltrådt af lægdommere.

Forslaget om fri bevisbedømmelse tilsigter ikke at lade kriterier som driftsøkonomien i lejers forretning eller rentabiliteten af udlejers investering i ejendommen have relevans for bevisbedømmelsen.

8. *Twistebehandling:* Lovens udgangspunkt skal være, at tvister behandles af boligretten, men der skal være fri adgang for parterne til at aftale voldgift såvel i lejekontrakten som ved en konkret tvist. En generel bestemmelse herom kunne indsættes i lovforslagets kapitel 14.

På tilsvarende måde bør anvendelse af lægdommere ikke medføre begrænsninger i parternes adgang til fri bevisbedømmelse ved-

rørende andre spørgsmål end lejefastsættelsen.

Den nugældende restriktive retspraksis på området skal derfor ændres. Ændringerne bør fremgå af lovteksten.

9. *Lægdommere i anken:* Det henstilles, at der indføres adgang for lægdommere til at deltage i ankeinstansen, således at to-instanssystemet bliver en realitet, også i de boligretssager, hvor der indgår et skøn, f.eks. vedrørende lejens størrelse. Samtidig bør det overvejes at lade ankeinstansen tage på besigtigelse.

10. *Voldgift:* Der indarbejdes en voldgiftsklausul i lovteksten, hvorefter parterne kan aftale, at enhver tvist vedrørende lejeforholdet skal afgøres ved voldgift, herunder ved Det Danske Voldgiftsinstitut.

11. *Opsigelse:* Lovforslagets opsigelsesgrunde suppleres med en bestemmelse om, at udlejer også kan opsiges et lejemål med et års varsel, hvis han selv ønsker at benytte det lejede. Bestemmelsen svarer til nugældende § 83, stk. 1, litra a.

12. *Erstatning:* Ved fastsættelse af en erstatning for opsigelse skal der tages hensyn til:

- 1) lejerens flytteudgifter,
- 2) værdiforringelse af lejerens inventar, installationer og lignende som følge af flytningen,
- 3) værdien efter driftsmæssige afskrivninger af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejereren med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejereren ikke kan medtage uden væsentligt tab, medmindre lejereren har forpligtet sig til at foretage retablering.
- 4) driftstab i normal flytteperiode,
- 5) værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen, beregnet med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud,
- 6) lejerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand,
- 7) andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.