

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund

I februar 1997 afgav Lejelovskommissionen betænkning nr. 1331/1997, hvori et flertal af kommissionens medlemmer anbefalede et forslag om en væsentlig liberalisering af de lejeretlige regler gældende for erhvervslejemål.

På baggrund heraf fremsatte boligministeren den 10. december 1997 forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v., L 129, Folketingsåret 1997-98, FT., Tillæg A 2645, 2603, FF 2396. Formålet med lovforslaget var at opnå større fleksibilitet og mobilitet på erhvervslejemarkedet samt at gøre det mere attraktivt for investorer at investere i erhvervsbygninger. Det indgik derfor i forslaget, at parterne fik en høj grad af aftalefrihed, og udlejerens adgang til at genforhandle lejeaftalen og til at opsiges lejerens mod erstatning, hvis det ikke var muligt for parterne at nå frem til en aftale. Lovforslaget bortfaldt ved valg til Folketinget den 19. februar 1998.

Under Folketingets 1. behandling af L 129 blev der af flere partier i Folketinget stillet forslag om at forbedre lejerens retsstilling i forbindelse med en genforhandling af lejeaftalen samt at forbedre mulighederne for et generationsskifte. Herudover gav lovforslaget fra erhvervslejerens organisationers side anledning til kritik, særligt for så vidt angik udlejerens ret til at genforhandle og opsiges lejeaftalen. Organisationerne fandt, at forslaget på dette punkt var ubegrundet og kunne medføre, at lejerens, især af butiksljemål, led et urimeligt tab samtidig med, at opsigelsesadgangen ville medvirke til en udvikling i retning af at gøre det vanskeligere for små butiksdrevende at drive forretning fra lejede lokaler til skade for udviklingen af et positivt bymiljø.

En række lejerorganisationer rettede i oktober 1998 henvendelse til by- og boligministeren. På denne baggrund opfordrede ministeren disse organisationer til sammen med udlejerorganisationerne at overveje en anden mulighed for en fleksibel regulering af lejen,

som samtidig indeholdt en højere grad af tryghed for lejerens.

Herefter har Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Erhvervslejerens Landsorganisation, Dansk Handel & Service, De Samvirkende Købmænd og Lejernes LO indgået en aftale af 8. januar 1999 om forslag til ændringer til regeringens forslag til ny erhvervslejelov. (Aftalen er optaget som bilag 1 til lovforslaget).

Aftalens forslag er i hovedtræk, at udlejerens ret til genforhandling af lejeaftalen erstattes af en mere fleksibel adgang for parterne til at kræve lejen reguleret til markedsløsen defineret som den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer vil aftale for de pågældende lokaler. Udlejerens adgang til at opsiges en lejeaftale begrænses, når det gælder butiksljemål og andre lejemål, hvor den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, til de i dag gældende opsigelsesgrunde. For andre lejemål er udgangspunktet også, at de er beskyttet mod opsigelse som efter den gældende lovgivning, men der etableres en hjemmel til, at parterne kan aftale en ret for udlejerens til at genforhandle lejeaftalen og opsiges lejerens. Endelig indeholder organisationernes aftale et forslag om, at en ny lejelov skal gælde for såvel nye som eksisterende lejeaftaler.

Regeringen har vurderet parternes aftale og fundet, at der med parternes aftale er tilvejebragt et grundlag for en erhvervslejelov, som på én gang er tidssvarende og samtidig indeholder tryghed for lejerens.

På denne baggrund har regeringen besluttet at fremsætte et forslag til en erhvervslejelov, som på en række punkter svarer til L 129, men som samtidig indeholder de forslag, som er indeholdt i ovennævnte aftale.

Høring

Forslaget har været udsendt til høring hos Håndværksrådet, Boligselskabernes Landsforening, Administratorforeningen, Erhvervsministeriet, Prof. Halfdan Krag Jespersen, Adv. Niels Grubbe, Adv. Preben Bang Henriksen, Ejendomsforeningen Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Lejernes Landsorganisation,