

Erhvervslejernes Landsorganisation, Dansk Handel & Service, De Samvirkende Købmænd, HK Handel, Danmarks Lejerforeninger, Advokatrådet, Den Danske Dommerforening, Justitsministeriet, Socialministeriet, Miljø- og Energiministeriet, Byggesocietetet, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Realkreditrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.

### *Lovforslagets formål*

Formålet med dette lovforslag er at opnå et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som dels tilgodeser behovet for individuelle aftaler mellem to kyndige parter tilpasset det enkelte lejeforhold, dels tilgodeser behovet for, at lejevilkårene løbende kan tilpasses udviklingen i markedslajeniveauet samtidig med, at lejeren har tryghed med hensyn til den fremtidige ret til de lejede lokaler. Formålet med lovforslaget er endvidere at medvirke til at lette generationsskiftet i de virksomheder, som drives fra lejede lokaler. Samtidig skal forslaget sikre, at butikker og mindre virksomheder også fremover har mulighed for at etablere sig og drive virksomhed i byerne til gavn for et levende og varieret bymiljø. Endelig indebærer forslaget en væsentlig forenkling af lejelovgivningen for erhvervslejemål.

### *Lovforslagets systematik*

Nærværende lovforslag omfatter regler for lejemål, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, dvs. erhvervslejemål.

Som anbefalet af Lejelovkommissionen foreslås det, at erhvervsleje-loven skal regulere alle relevante elementer af lejeforholdet mellem lejere og udlejere i erhvervsleje-forhold. Ingen af de i lov om leje fastsatte regler skal derfor gælde for leje af erhvervslejemål.

Den nugældende lejelovgivning for erhvervslejemål findes dels i leje-loven dels i erhvervslejereregulerings-loven.

Dette lovforslag indeholder i konsekvens af den nævnte systematik en sammenskrivning af de regler fra den nugældende lejelov og den nugældende erhvervslejerereguleringslov, der skal gælde for erhvervslejemål. Hertil kommer en række nye regler, som dels har sit udspring i Lejelovkommissionens forslag, dels er en udmøntning af ovennævnte aftale indgået mellem organisationerne, samt enkelte andre forslag som organisationerne i enighed har anbefalet.

Lovforslaget omfatter såvel fremtidige som allerede eksisterende lejeaftaler.

Forslaget indebærer dermed, at alle erhvervslejeaftaler vil være reguleret af en og samme lov, som kun

gælder for erhvervsleje-forhold. Det betyder, at det bliver væsentligt nemmere for parterne at orientere sig i lejelovgivningen.

Som en konsekvens af den valgte systematik stilles der forslag om, at leje-loven ændres, så den ikke længere omfatter erhvervslejeaftaler.

### *Lovforslagets anvendelsesområde*

Det foreslås, at loven skal gælde for de samme leje-forhold, som er omfattet af den gældende lov om leje-regulering i erhvervslokaler m.v. Dette indebærer, at loven skal gælde for såvel leje som fremleje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Det er i øvrigt hensigten, at der skal gælde den samme afgrænsning for lovens anvendelsesområde, som i dag gælder ifølge leje-loven med hensyn til leje-begrebet og begrebet hus eller husrum.

Det foreslås, at loven som hidtil i den gældende erhvervslejerereguleringslov skal omfatte såvel erhvervslejemål beliggende i private udlejningsejendomme som erhvervslejemål beliggende i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer.

Efter den nugældende lejelovgivning betragtes de såkaldt blandede lejemål, dvs. lejemål, som efter den samme lejekontrakt er udlejet såvel til beboelse som til andet end beboelse, som en helhed, hvor lejelovgivningens regler om beboelseslejemål finder anvendelse. Det ændres der ikke på med dette forslag.

Er der tale om et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder efter den gældende lovgivning erhvervslejereregulerings-loven, for så vidt angår leje-fastsættelse (dvs. lejens størrelse og regulering) for erhvervsdelen.

Som en videreførelse heraf foreslås det, at erhvervsdelen i et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed, skal være omfattet af leje-fastsættelsesreglerne i denne lov. I alle andre relationer vil et sådant lejemål være omfattet af leje-loven.

### *Lovforslagets opbygning*

Forslaget indeholder generelt set en liberalisering af de gældende regler for erhvervslejemål. Hvor det nugældende regelsæt er præget af mange lejerbeskyttelsesregler, foreslås det, at der indføres en høj grad af aftalefrihed for parterne i leje-forholdet, dels for at markere, at der er tale om en aftale mellem to kyndige parter, dels for at tilvejebringe et smidigere erhvervslejemarked. Efter forslaget skal parterne derfor som overvejende hovedregel frit kunne indgå aftaler om leje-forholdets enkelte vilkår.