

På en række centrale områder i lejeforholdet som lejens størrelse og regulering, mangler ved det lejede, forbedringer, betaling for varme og vand og lejerens fraflytning suppleres aftalefriheden af deklaratoriske regler, dvs. regler, der finder anvendelse, medmindre parterne har aftalt andet.

På enkelte områder er det fortsat primært af hensyn til lejerens beskyttelse fundet nødvendigt at fastsætte præceptive bestemmelser, dvs. bestemmelser, som ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren eller for enkelte bestemmelsers vedkommende dennes ægtefælle, livsarvinger og svigerbørn. Det drejer sig om følgende bestemmelser:

- §§ 5-7 om lejeaftalen,
- § 14 om kravene til den aftale, som parterne kan indgå for ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold (dvs. lejemål, hvis forbliven i det lejede er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden) om ændring af lejevilkårene,
- § 27, stk. 2 og 3, om varsling af udlejerens iværksættelse af arbejder i og uden for det lejede,
- § 28 om hensyntagen til lejeren ved udlejerens arbejder i det lejede m.v.,
- §§ 37 og 38, stk. 2, om lejerens ret til at foretage ændringer m.v. i det lejede,
- § 39, stk. 2, 2. pkt., om åbningstider i butikcentre og lignende butiksfællesskaber,
- §§ 42 og 43, stk. 2, om stedet og tidspunktet for lejens betaling,
- § 54 om fremleje uden ægtefællesamtykke,
- § 56, stk. 1-3, om ægtefællens, livsarvingers og svigerbørns ret til at fortsætte/overtage lejeforholdet i tilfælde af lejerens død eller lejerens pensionering,
- § 57 om retten til at fortsætte lejeforholdet ved separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskab,
- § 58 om ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet, når lejeren har forladt sin ægtefælle,
- § 60, stk. 2, om lejerens manglende adgang til at opsig et lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet,
- § 61, stk. 2-6, om lovens opsigelsesgrunde,
- § 62 om den særlige beskyttelse mod opsigelse, som gælder for erhvervsbeskyttede lejeforhold,
- § 63, stk. 2 og 3, om fortsættelse af et tidsbegrænset lejeforhold ved bortfald eller tilsidesættelse af tidsbegrænsningen,
- § 64 om opsigelsesvarslets længde,
- § 65 om formkrav ved opsigelse og lejerens indsigelsesadgang,

- § 66 om erstatning til de erhvervsbeskyttede lejeforhold ved opsigelse,
- § 67, stk. 1 og 2, om frister i forbindelse med lejerens krav om erstatning på grund af opsigelse,
- § 69 om lovens ophævelsesgrunde,
- § 70 om uvæsentlige forhold,
- § 71 om følgerne af, at udlejerens ophæver lejeaftalen,
- §§ 80-83 om regulering af lejen til det lejedes værdi i lejeforhold, som er indgået inden den 1. januar 2000.

Lovforslagets hovedindhold

Lejens fastsættelse og regulering

Som anført ovenfor kan parterne ved aftalens indgåelse aftale den leje og de lejevilkår, som stemmer bedst med lejeforholdet.

Herudover indeholder forslaget regler om lejens størrelse og regulering, som finder anvendelse, hvis parterne ikke har aftalt andet.

For det første anses lejens størrelse for at udgøre et beløb, der svarer til markedslejen, hvis andet ikke er aftalt.

For det andet indeholder forslaget adgang til for begge parter at kræve lejen reguleret hvert 4. år til markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold. Det eksisterende lejereguleringsbegreb «det lejedes værdi» erstattes hermed af begrebet »markedsleje«. Samtidig foreslås det ved en henvisning til retsplejelovens § 344 om fri bevisbedømmelse at fastslå, at bevisførelse i sager om markedslejens størrelse i modsætning til, hvad der efter retspraksis synes at gælde for det »lejedes værdi«, også kan ske på anden måde end ved fremlæggelse af sammenligningslejemål, f.eks. ved syn og skøn. Hermed er det hensigten at opnå, at markedslejen i højere grad vil afspejle det aktuelle markedslejeniveau end lejefastsættelse efter det lejedes værdi. Det er ikke hensigten med det nye begreb at lægge op til generelle forskydninger i lejenniveauet, og dermed ventes heller ikke ændringer i den almindelige stigningstakt i erhvervslejeniveauet. Derimod ventes muligheden for regulering af lejen til markedslejen hvert 4. år at medføre en bedre og hurtigere tilpasning af lejen til den aktuelle markedsleje end den tilpasning, der sker efter de gældende regler.

Endelig foreslås det at opretholde regler om skatte- og afgiftsforhøjelser m.v. og om forbedringsforhøjelser.