

Lejerens beskyttelse mod opsigelse. Ændring af lejevilkår

Efter den gældende lejelov er hovedprincippet uopsigelighed fra udlejerens side. Kun hvor der er tale om de såkaldte etablissemenslejemål og garager, stalde og lignende, eller der foreligger en af lovens særlige opsigelsesgrunde, har udlejerens mulighed for at opsiges lejerens. Disse regler foreslås videreført i forslaget. Samtidig videreføres princippet om, at lejerens har krav på erstatning ved opsigelse. Som noget nyt udvides retten til erstatning fra kun at gælde erhvervsbeskyttede lejeforhold, dvs. lejemål, hvis forbliven i det lejede er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, til også at gælde for ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold. For de ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold kan retten til erstatning dog fraviges ved aftale.

Som noget nyt foreslås indført en adgang til, at parterne i ikke-erhvervsbeskyttede lejeforhold kan aftale en ret for udlejerens til hvert 8. år at genforhandle lejeaftalen og til, hvis en sådan genforhandling ikke fører til enighed om de fremtidige vilkår, at opsiges lejerens. En ændring af lejeaftalen eller en opsigelse kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter, at lejen er reguleret efter reglerne om markedsleje. Ved opsigelse efter en genforhandling af lejeaftalen har lejerens krav på erstatning, medmindre parterne har aftalt andet.

Der stilles bestemte krav til indholdet af en aftale om genforhandling for, at aftalen er gyldig. Aftalen skal være skriftlig og indeholde oplysning om, at udlejer har ret til at opsiges lejeaftalen efter genforhandling af lejevilkårene samt oplysning om, hvorvidt lejer har krav på erstatning. Hvis parterne ikke har aftalt andet, følger det af loven, at lejerens har krav på erstatning som følge af opsigelsen.

Erstatning

Som nævnt ovenfor indføres der en adgang til at kræve erstatning ved opsigelse gældende for alle typer af lejeforhold. For ikke-erhvervsbeskyttede lejere kan retten dog fraviges ved aftale.

I overensstemmelse med retspraksis sondres der mellem erstatning for det tab, som lejerens konkret lider som følge af opsigelsen, og godtgørelse for tabt goodwill.

Det foreslås, at erstatningen blandt andet skal dække lejerens flytteudgifter, værdiforringelse af lejerens inventar m.v. som følge af flytningen, værdien af de installationer, forbedringer og lignende, som lejerens ikke kan flytte, driftstab i flytteperioden, lejerens udgifter til sagkyndig bistand og andre udgifter, som kan henføres til opsigelsen.

Ud over de nævnte tabsposter har lejerens efter forslaget krav på en godtgørelse for værdien af den del af lejerens kundekreds, der mistes som følge af flytningen. Godtgørelsen for tabt goodwill foreslås beregnet med udgangspunkt i virksomhedens årlige nettooverskud, medmindre der foreligger særlige forhold, der vil gøre en sådan beregningsmåde urimelig.

Særlig aftalebeskyttelse

Da der med det foreliggende lovforslag ikke længere i samme omfang som hidtil er regler til beskyttelse af lejerens, og fordi der ved indgåelse af erhvervslejeaftaler vil kunne forekomme forskel i styrkeforholdet mellem aftaleparterne, finder regeringen, at der er behov for en bestemmelse i erhvervslejeloven, som sikrer den svage part mod urimelige aftaler. Det foreslås derfor, for at sikre den svage part i lejeforholdet mod urimelige aftaler, at der indsættes en generalklausul, der henviser til aftalelovens § 36, som giver mulighed for at tilsidesætte urimelige lejeaftaler og aftalevilkår, jf. forslagets § 7 og bemærkningerne hertil.

Særligt for erhvervslejerforhold gælder, at det ved afgørelsen af en eventuel tilsidesættelse af en lejeaftale eller et aftalevilkår kan tillægges vægt, om en part har været i besiddelse af den vejledning til brug for indgåelse af erhvervslejeaftaler (checkliste), som By- og Boligministeriet vil udarbejde vedrørende væsentlige aftalepunkter med henblik på at styrke parternes forhandlinger af erhvervslejeaftaler. Checklisten udarbejdes efter ønske fra og høring af organisationerne bag erhvervslejelovaftalen.

Afståelsesret

Den gældende bestemmelse om, at lejerens - hvis ikke andet er aftalt - har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår (afståelsesret), medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette, foreslås videreført. Den afståelsesret, der tilkommer en fysisk person, giver efter forslaget ikke uden videre ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab. For ikke at hindre en lejer i at omdanne sig til et sådant selskab foreslås det, at lejerens på bestemte betingelser har ret til at afstå til et aktie- eller anpartsselskab, hvis lejerens har majoritet af stemmer i selskabet. Der henvises til forslagets § 55, stk. 1, og bemærkningerne hertil.

Generationsskifte

I tilfælde af lejerens død kan udlejerens ikke opsiges lejeaftalen, såfremt dødsboet giver udlejerens meddelelse om, at en afståelsesret ønskes udnyttet. Hermed