

er der mulighed for, at såvel den lejer, der har afståelsesret, og som ønsker at gå på pension, som et dødsbo kan overlade lejeforholdet til f.eks. virksomhedens førstemand.

Desuden videreføres efter forslaget bestemmelsen om, at ægtefællen i tilfælde af lejerens død har ret til at fortsætte lejeforholdet.

Som noget nyt foreslås ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet udvidet til også at gælde de situationer, hvor lejeren får højeste eller mellemste førtidspension og ikke ønsker at drive virksomheden videre.

I de tilfælde, hvor lejeren modtager folkepension og ikke ønsker at drive virksomheden videre, får ægtefællen efter forslaget som noget nyt ret til efter forhandling af lejevilkårene at overtage lejeforholdet.

Endelig indeholder forslaget, foruden en videreførelse af bestemmelsen om livsarvingers og svigerbørns ret til at overtage lejeforholdet i tilfælde af lejerens død, nye bestemmelser om ret for disse nærtstående til at overtage lejeforholdet i tilfælde af, at lejeren får højeste eller mellemste førtidspension eller folkepension.

Hermed er der tilvejebragt en lovgivningsmæssig bedre mulighed for, at en virksomhed kan generationsskiftes, selv om lejeren ikke har afståelsesret, idet lejerens nærtstående får mulighed for at fortsætte eller overtage lejeforholdet, ikke bare når lejeren dør, men også når lejeren får pension.

#### *Twistebehandling*

Det følger af forslaget, at tvister om erhvervsleje-forhold fortsat skal indbringes for boligretten. Som noget nyt foreslås der indført en bestemmelse om, at parterne i stedet kan aftale, at sådanne tvister afgøres ved voldgift. Formålet hermed er at give parterne mulighed for en hurtig afklaring af deres retsstilling. Parterne kan aftale voldgift, som nedsættes ad hoc, eller en institutionaliseret voldgiftsret. Organisationerne bag erhvervslejeaftalen har tilkendegivet, at man agter at indlede et formaliseret samarbejde med Det Danske Voldgiftsinstitut.

Organisationerne bag erhvervslejeaftalen har henstillet, at der indføres adgang for lægdommere til at deltage i ankeinstansen, således at princippet med to instanser bliver en realitet også i de boligretssager, hvor der indgår et skøn, f.eks. vedrørende lejens størrelse. Forslaget har været forelagt Justitsministeriet, som spørgsmålet henhører under. Justitsministeriet har udtalt, at spørgsmålet om medvirken af sagkyndige i civile retssager for tiden er genstand for principielle overvejelser i Retsplejerådet som led i arbejdet med en generel reform af den civile retspleje. På den

baggrund finder Justitsministeriet ikke, at der på nuværende tidspunkt bør indsættes bestemmelser herom i særlovgivningen. Spørgsmålet afventer derfor Retsplejerådets overvejelser.

#### *Lovens ikrafttrædelse og virkning*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden.

Med det formål at opnå, at alle erhvervslejeaftaler er omfattet af den samme lejelov, foreslås det endvidere, at loven også har virkning for allerede indgåede lejeaftaler. Dog kan parterne i sådanne aftaler først kræve regulering af lejen efter de foreslåede bestemmelser om markedsleje med virkning fra 1. januar 2003.

Forslaget indeholder derfor et særligt kapitel om regulering af lejen i lejeaftaler indgået inden den 1. januar 2000. Efter disse regler kan parterne, indtil reglerne om markedsleje får virkning for allerede indgåede aftaler, regulere lejen efter det lejedes værdi. Reglerne herom svarer til de regler, der findes i erhvervslejereguleringsloven om regulering af lejen efter det lejedes værdi. For at få en smidigere tilpasning af lejen foreslås det ved henvisning til retsplejelovens § 344 om fri bevisbedømmelse som noget nyt præciseret, at bevisførelsen også i sager om det lejedes værdi tillige kan ske på anden måde end ved fremlæggelse af sammenligningslejemål, f.eks. ved syn og skøn. Parterne i sådanne tvister vil desuden kunne aftale voldgift.

Som nævnt indebærer forslaget, at loven får virkning for allerede indgåede aftaler. Dette gælder dog ikke i det omfang, overgangsreglerne fastsætter, at tidligere gældende lovgivning finder anvendelse. Dette gælder f.eks. spørgsmålet om afståelsesret.

Endvidere bemærkes, at hvis et vilkår m.v. i en lejeaftale i dag er ugyldigt som stridende mod en ufravigelig lovbestemmelse, indebærer lovforslaget ikke, at det ugyldige vilkår bliver gyldigt, selv om et sådant vilkår efter lovforslaget nu ville kunne vedtages. Forslaget indebærer alene, at et vilkår af den nævnte karakter nu vil kunne aftales mellem parterne.

Den foreslåede overgangsordning indebærer, at der for så vidt angår gældende aftaler ikke sker en forringelse af væsentlig karakter for nogen af lejeforholdets parter. Lovforslaget bygger således på den forudsætning, at der ikke hjemles indgreb af ekspropriativ karakter i parternes retsstilling efter gældende ret.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Lejelovskommissionen konkluderede i sin betænkning fra februar 1997, at erhvervslejemarkedet er præ-