

skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, har i praksis givet anledning til problemer for panthavere og andre rettighedshavere over ejendommen, idet det har været vanskeligt at skaffe sig overblik over, om der ville kunne fremkomme sådanne lejerkrav mod ejendommens ejer.

Det foreslås derfor i overensstemmelse med Lejelovskommissionens forslag, at der i lovens stk. 2, 2. pkt., medtages et forslag om, at i de tilfælde, hvor der af lejerens udtages stævning i en sag om krav efter bestemmelsens stk. 1, skal bekræftet genpart af stævningen tinglyses på ejendommen. Denne pligt påhviler lejerens.

Bestemmelsen tager ligesom den gældende § 7 i lejeloven alene sigte på ejerskiftesituationer og andre tilfælde, hvor ejerbeføjelser overgår til andre, f.eks. ved konkurs og brugeligt pant.

Hvis tinglysningen ikke finder sted, risikerer lejerens at miste muligheden for at gøre kravet gældende mod den nye ejer, jf. tinglysningslovens § 1, hvorefter en ret over en fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsfølgning. Tinglysningen sker i overensstemmelse med reglerne i tinglysningslovens § 12, stk. 4. Dette indebærer, at der skal træffes beslutning af retten om tinglysning af genparten af stævningen, før tinglysning kan ske. Efter praksis er det et krav, at stævningen er forkyndt for sagsøgte, før tinglysning kan ske. Der vil derfor forløbe en periode, hvis længde sagsøger ikke er herre over. Det foreslås derfor, at tinglysning skal ske uden ugrundet ophold, idet der således ikke stilles krav om, at tinglysningen skal være sket inden for 1 års-fristen.

Ved at indføre en bestemmelse om, at stævningen skal tinglyses på ejendommen, vil fremtidige erhververe og panthavere i et vist omfang få mulighed for at beskytte deres interesser.

Det er ikke i øvrigt ved de foreslåede ændringer i stk. 2 tilsigtet at ændre den bestående retstilstand på området.

Det foreslås, at bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 2, 1. pkt., om, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, kan kræve aftalen tinglyst, ikke medtages. Det følger af tinglysningslovgivningen, at videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod kreditorer og aftaleerhververe i god tro.

Det foreslås ikke at videreføre bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 2, 2. pkt., om, at den tinglyste aftale om videregående rettigheder skal respektere dels størst mulige offentlige lån til enhver tid, dels andre pantehæftelser og byrder, som var tinglyst på ejen-

dommen ved aftalens anmeldelse til tinglysning. Den gældende bestemmelse kan fraviges ved aftale. Ved at udelade den tydeliggøres det, at prioritetsstillingen er et aftalespørgsmål. Uden særlig aftale opnås prioritetsstilling i henhold til tinglysningslovgivningens regler.

Endelig foreslås det, at bestemmelsen i den gældende lejelovs § 7, stk. 3, om lejerens ret til at lade aftalen tinglyse, hvis ikke ejeren har gjort det senest 1 uge efter, at lejerens har forlangt det, ikke medtages i den nye erhvervslejelov. Ligeledes foreslås den gældende § 7, stk. 4, om udlejerens ret til at lade aftalen aflyse efter lejerens fraflytning, ikke medtaget. Bestemmelserne anses for at være overflødige. Tinglysning og aflysning af sådanne aftaler vil herefter være omfattet af almindelige tinglysningsretlige regler, hvorefter det er den, som har en rettighed over en ejendom, der kan kræve rettigheden tinglyst eller aflyst.

#### Til § 7

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, foreslås det i nærværende lovforslag, at der sker en liberalisering af lejelovgivningens gældende regler om udlejning af erhvervslejemål. Parterne i lejeforholdet skal herefter som overvejende hovedregel frit kunne aftale de enkelte vilkår for lejeforholdet. Efter forslaget skal parterne f.eks. frit kunne indgå aftale om lejens størrelse og lejens regulering, jf. forslagets § 9, ligesom reglerne for en række andre lejevilkår skal kunne fraviges ved aftale.

I forslaget opretholdes dog for visse lejevilkår fortsat ufravigelige (præceptive) lovbestemmelser, der finder anvendelse, uanset hvad parterne måtte have aftalt, jf. de almindelige bemærkninger til forslaget.

Udover de præceptive bestemmelser er aftalefriheden på en række områder foreslået suppleret af deklatoriske bestemmelser, dvs. bestemmelser, der finder anvendelse, med mindre parterne har aftalt andet.

En model med øget aftalefrihed fordrer imidlertid, at parterne i højere grad end tidligere tager stilling til lejekontraktens enkelte vilkår ved aftalens indgåelse. Ved indgåelse af aftaler om udleje af erhvervslokaler vil der i nogle situationer kunne forekomme forskel i styrkeforholdet mellem aftaleparterne, og parterne vil, såfremt de ikke er lejeretskyndige, kunne have behov for at søge sagkyndig bistand.

Det er særligt kendetegnende for erhvervslejeaftaler, at aftaleforholdet kan løbe over en lang årrække. Parterne vil derfor være bundet af en aftale, som kan være indgået for mange år siden, og hvor de forhold, der forelå på aftaletidspunktet, kan have ændret sig