

F. t. 1. om leje af erhvervslokaler m.v.

væsentligt med den konsekvens, at en aftale eller et vilkår heri forekommer urimeligt.

På denne baggrund og da der med dette forslag ikke længere i samme omfang som tidligere er regler til beskyttelse af lejeren, vurderes det, at der er behov for på anden måde at beskytte den svage part i lejeforholdet. Dette behov forstærkes af, at lovforslaget ikke indeholder en bestemmelse som den såkaldte blanketbestemmelse i den gældende lejelovs § 5, stk. 1. Efter denne bestemmelse skal ved anvendelse af blanketter de bestemmelser i lejeaftalen, der pålægger lejeren større forpligtelser, eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

Aftalelovens § 36 er en generalklausul, der giver mulighed for tilsidesættelse af urimelige aftaler og aftalevilkår, men bestemmelsen har i retspraksis ikke været anvendt i erhvervslejeforhold. Det har derfor været overvejet, om aftalelovens § 36 udgør et tilstrækkeligt værn mod urimelige aftaler og aftalevilkår i erhvervslejeforhold. Det vurderes, at der er behov for at fremhæve, at der kan være grund til at anvende denne generalklausul i erhvervslejeforhold ved at indsætte § 7 i forslaget.

Det foreslås derfor i bestemmelsen, at en lejeaftale skal kunne ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

Formålet med bestemmelsen er at fremhæve, at aftalelovens § 36 finder anvendelse i erhvervslejeforhold for derved at understrege, at parterne i et erhvervslejeforhold er beskyttet mod urimelige aftaler og aftalevilkår.

Ved afgørelse af om det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre en aftale eller et aftalevilkår gældende, skal der efter aftalelovens § 36 tages hensyn til forholdene ved lejeaftalens indgåelse, lejeaftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Bestemmelsen kan tænkes anvendt f.eks. i den situation, hvor en væsentlig uligevægt i parternes forhandlingsmæssige eller økonomiske styrke ved aftalens indgåelse har bevirket en urimelig aftale. En aftale kan f.eks. være urimelig, hvis det er aftalt, at lejeren i forbindelse med opsigelse efter 8 år, jf. forslaget § 14, ikke kan kræve erstatning. En sådan aftale kan ifølge loven indgås frit, men vil konkret, f.eks. på grund af lejeren særlige ukyndighed, kunne være urimelig.

Ved vurderingen af parternes forhandlingsmæssige styrke ved aftalens indgåelse vil der kunne tages hen-

syn til, om parterne har været i besiddelse af behørig information om de med aftalen forbundne konsekvenser, herunder om parterne har været repræsenteret af advokat eller anden rådgiver.

Et moment, der kan indgå i vurderingen af, om en part er blevet behørigt informeret, kan også være, om den svage part har været i besiddelse af den af By- og Boligministeriet udarbejdede vejledning til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter (checkliste).

Bestemmelsen kan endvidere tænkes anvendt i tilfælde, hvor der er tale om en langvarig lejekontrakt, hvor parterne ved lejeaftalens indgåelse ikke har kunnet forudse en senere udvikling, men hvor tiden efter en årrække må anses at være løbet fra nogle af klausulerne i lejeaftalen.

Til § 8

Det foreslås, at reglerne i §§ 5 og 6 ikke ved aftale skal kunne fraviges til skade for lejeren. Den foreslåede generalklausul i § 7 kan i sagens natur ikke fraviges ved aftale, hvilket foreslås præciseret.

Til kapitel 3

Kapitlet indeholder for det første bestemmelser om fastsættelse og regulering af lejens størrelse og for det andet bestemmelser om ændring af lejevilkår i lejeforholdet.

Da det gennemgående træk i kapitlet er aftalefrihed, er der grundlæggende tale om deklatoriske bestemmelser, der altså kan fraviges ved parternes aftale.

Kapitlet er opbygget således, at det indledningsvis slås fast, at udgangspunktet for lejens størrelse i lejeforholdet er parternes aftale.

Dernæst følger en række bestemmelser, der beskriver, hvornår og hvordan udlejeren kan eller skal regulere lejen. Disse regler svarer i det væsentlige til de nugældende regler vedrørende skatter, afgifter m.v.

I § 13, der er ny, foreslås der herefter indført en hjemmel til, at parterne gensidigt kan kræve lejen reguleret, således at den kommer til at svare til markedsløjen for lejeforholdet.

Endelig indeholder § 14 en ny bestemmelse om ændring af lejevilkår. Denne bestemmelse giver udlejeren mulighed for at kræve lejevilkårene i lejeforholdet ændret, hvis parterne har aftalt, at udlejeren skal have en sådan mulighed. Der stilles i § 14 krav om, at der skal finde en forhandling sted mellem udlejeren og lejeren om de fremtidige lejevilkår. Hvis parterne ikke kan blive enige, vil udlejeren kunne opsiges lejeren til fraflytning med udgangen af det 8. år.

§ 14 kan ikke aftales anvendt i de såkaldt erhvervsbeskyttede lejeforhold, det vil sige i de tilfælde, hvor