

lejer driver en erhvervsvirksomhed, hvis forbliven i det lejede er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

Til § 9

Efter den nugældende erhvervslejereguleringslov er udgangspunktet, at parterne ved lejeaftalens indgåelse frit kan aftale lejens størrelse. Aftales der en leje, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, kan lejer herefter tidligst forlange lejen nedsat til det lejedes værdi 4 år efter lejeforholdets begyndelse, ligesom udlejer tidligst 4 år efter lejeforholdets begyndelse kan fremsætte krav om en lejeforhøjelse. I lejeperioden kan hver af parterne ligeledes kun hvert 4. år kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi. Reglerne om regulering af lejen efter det lejedes værdi kan ikke fraviges til skade for lejer og kan kun fraviges i lejeaftaler, indgået efter den 31. december 1991 i »skræddersyet nybyggeri«, jf. erhvervslejereguleringslovens § 9, stk. 3.

Efter de gældende regler kan det aftales, at lejen (evt. tillige) skal kunne reguleres i medfør af særlige reguleringsklausuler. Er det aftalt, at lejen skal reguleres efter sådanne klausuler, stiller loven imidlertid særlige krav til aftalens indhold med hensyn til regneksempler m.v., jf. erhvervslejereguleringslovens § 9, stk. 4.

Det følger endvidere af den gældende erhvervslejereguleringslovs § 9, stk. 2, at udlejer og lejer, hvis der er tillagt lejer afståelsesret og genindtrædelsesret af et omfang mindst svarende til det fastsatte i § 74 a i den nugældende lejelov, gensidigt kan fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 8 år ud over de i lovens §§ 3 og 5 nævnte 4 år.

Ovennævnte bestemmelser foreslås erstattet af § 9 i nærværende forslag, hvorefter fastsættelsen af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens senere regulering under lejemålets beståen overlades til parternes frie aftale. Med forslaget overlades det til parterne frit at aftale begyndelseslejen, samt hvor ofte og hvordan lejen reguleres.

I stk. 2 foreslås, at lejen anses for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, hvis lejens størrelse ikke er aftalt. Forslaget er en konsekvens af, at begrebet det lejedes værdi ikke videreføres, men erstattes af begrebet markedsleje.

Stk. 2 henviser til § 13, stk. 1, 2. og 3. pkt., og dermed til den definition af begrebet markedsleje, som er angivet i § 13, stk. 1. Varslingstidspunktet efter § 9, stk. 2, er det tidspunkt, hvor den ene af parterne forlanger lejens størrelse fastsat.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med forslaget om at opretholde et deklaratorisk regelsæt omfattende forbedringsforhøjelser og skatte- og afgiftsforhøjelser, jf. forslagets kapitel 6 og §§ 10-12.

Endelig skal forslaget ses i sammenhæng med, at der i § 13 foreslås en adgang for begge parter i lejeforholdet til at kunne kræve lejen reguleret, således at den svarer til markedslejen, dvs. den leje som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale for det pågældende lejeforhold. Bestemmelsen kan fraviges ved parternes aftale. Parterne kan både hver for sig og gensidigt give afkald på regulering til markedslejen, og der stilles ikke særlige krav til en aftale herom.

Til §§ 10-12

Forslaget er med få ændringer en videreførelse af reglerne i erhvervslejereguleringslovens §§ 6-8 om varsling af lejeforhøjelse for skatter og afgifter.

§10, stk. 1, der svarer til den gældende § 6, stk. 1, i erhvervslejereguleringsloven om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse ved stigning i de ejendoms-skatter, der påhviler ejendommen, foreslås videreført uændret.

Stk. 2, der svarer til den gældende § 6, stk. 2, i erhvervslejereguleringsloven om udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse efter stk. 1 i fredede ejendomme, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning, foreslås videreført uændret.

Efter den gældende bestemmelse i erhvervslejereguleringslovens § 6, stk. 3, fordeles lejeforhøjelsen i forhold til den gældende leje eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi.

Det foreslås i § 10, stk. 3, at en skatte- og afgifts-stigning skal fordeles i forhold til den leje, der faktisk betales på varslingstidspunktet. Lejeforhøjelser, der er varslet inden varslingen af skatte- og afgiftsforhøjelsen, men som ikke er trådt i kraft endnu, skal således ikke medtages ved fastsættelsen af fordelingsgrundlaget. Hvis der ikke er aftalt nogen leje mellem parterne, fordeles lejeforhøjelsen i forhold til den leje, der svarer til markedslejen for et lejeforhold af tilsvarende karakter.

Stk. 4 om varsling af lejeforhøjelse, der svarer til den gældende erhvervslejereguleringslovs § 6, stk. 4, foreslås videreført uændret.

Det fremgår af den gældende bestemmelse i erhvervslejereguleringslovens § 6, stk. 5, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at