

når lejekontrakten er indgået. På grund af ekspropriationsretlige overvejelser blev det fastsat, at det absolutte forbud mod pålæg om at holde søndagsåbent først skal gælde fra 2010. Der blev samtidig i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt. indført en overgangsbestemmelse for lejeaftaler indgået før den 1. juli 2001, hvorefter der i perioden 2005 til 2010 ikke kan pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mere end 9 søndage om året. Efter ordlyden af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt. gælder dette, medmindre andet er aftalt i lejeaftaler indgået forud for den 1. juli 2001.

Inden lovændringen blev der den 4. marts 2005 afsagt en Østre Landsrets dom om fortolkningen af § 39, stk. 2, 2. pkt., om åbningstider i butiksfællesskaber, jf. Ugeskrift for Retsvæsen (2005), side 1941 Ø. Efter den retstilstand – som denne fremgår af dommen – der var gældende før den seneste lovændring i 2005, vil lejere af forretninger i butiksfællesskaber meget sjældent være forpligtede til at holde åbent på hverdage efter kl. 20.00 eller om søndagen. Ved udarbejdelsen af lukkelovsforslaget i foråret 2005, hvor der bl.a. blev foretaget den ovenfor nævnte ændring af erhvervslejeloven, var dommen imidlertid ikke offentliggjort, idet den først den 1. august 2005 blev trykt i Ugeskrift for Retsvæsen.

Dette har medført, at der med lovændringen i 2005 på baggrund af ordlyden af bestemmelserne i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. og 3. pkt., kunne siges at være opstået en uklar retsstilling på området, idet lejere i butiksfællesskaber ikke synes beskyttet imod krav om at skulle holde søndagsåbent i samme omfang som efter Østre Landsrets dom.

Formålet med beskyttelsesreglerne i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, har været at sikre en øget liberalisering af åbningstiderne, samtidig med at små specialbutikker i butikcentre m.v. skulle beskyttes bedst muligt mod at blive pålagt at holde åbent i et omfang, der for disse specialbutikker ikke er rentable.

Det var på denne baggrund ikke tilsigtet med ændringen af erhvervslejeloven i juni 2005 at forringe retstilstanden for små butikker i butikcentre. Derimod var lovgivers intention at beskytte lejerne i videst muligt omfang, uden at det dog måtte medføre en ekspropriationsretlig risiko i forhold til udlejerne.

Med den i lovforslagets § 2 foreslåede bestemmelse præciseres erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt., derfor, så dens ordlyd vil være i overensstemmelse med Østre Landsrets dom og formålet med lovændringen i 2005. Det vil herefter alene være aftaler indgået før den 1. juli 1995, hvor der er fastsat gyldige, indi-

viduelle vilkår om åbningstider, som ikke er beskyttet af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt. Sådanne aftaler formodes imidlertid at være meget sjældent forekommende i praksis.

På denne baggrund affattes erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt. således, at hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

Med individuelle, særlige vilkår om åbningstider forstås, at lejer og udlejer har aftalt, at lejer er pålagt at holde åbent udenfor de på aftaletidspunktet »normale åbningstider«. Der tænkes hermed eksempelvis på lejeaftaler om erhvervslokaler, som havde en sådan karakter, at de ikke var omfattet af dagældende forbud i lukkelovgivningningen mod at holde åbent udenfor disse »normale åbningstider«. Sådanne vilkår kunne f.eks. være stillet til butikker i sommerhusområder, på havnearealer eller banegårde.

Endvidere kan udlejer i lejeaftalen have taget forbehold for, at lejer kan pålægges udvidede åbningstider, hvis lovgiver på et senere tidspunkt tillader andre åbningstider end de på aftaletidspunktet gældende.

Erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt., skal læses i sammenhæng med det absolutte forbud i 2. pkt. mod, at der pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde søndagsåbent, som træder i kraft den 1. juli 2010. 3. pkt. er en overgangsbestemmelse og vil derfor miste sin relevans efter den 1. juli 2010.

Med den foreslåede bestemmelse vil retstilstanden herefter være den, at hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

For så vidt angår erhvervslejeaftaler indgået før den 1. juli 1995, der ikke indeholder sådanne gyldige, individuelle kontraktvilkår, der pålægger lejeren særlige forpligtelser om åbningstid, vil disse ikke kunne pålægges at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00.

Lejeaftaler indgået efter den 1. juli 1995 og frem er ligeledes beskyttet af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt.

Den 1. juli 2010 træder lovændringen af § 39, stk. 2, 2. pkt., i kraft, jf. § 8, stk. 2, i lov nr. 606 af 24. juni 2005. Efter denne dato vil der være et absolut forbud mod, at lejere af forretninger i butiksfællesskaber pålægges at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 samt om søndagen, uanset hvornår erhvervslejekontrakten er indgået.