

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *1. Baggrunden for lovforslaget*

Det forslag til en ny lejelovgivning, som er udarbejdet af Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsorganisation og de indkomne kommentarer hertil har været inspirationskilder til det samtidigt fremsatte forslag til lov om leje af boliger m.v.

Forslaget omfatter imidlertid kun egentlige beboelseslejligheder samt blandede beboelses- og erhvervslejligheder. Samtidig foreslås den gældende lov om leje ophævet.

Der er derfor behov for et regelsæt for leje af de lokaler, der ikke omfattes af ovennævnte forslag, herunder navnlig erhvervslokaler.

På denne baggrund er nærværende forslag udarbejdet. Samtidig bringes de bestemmelser, som er fælles for beboelseslejemål og andre lejemål i overensstemmelse med de foreslåede bestemmelser for beboelseslejemål i det af boligministeren samtidig fremsatte forslag herom.

#### *2. Lovforslagets indhold*

Nærværende forslag er i vidt omfang en videreførelse af den nugældende lejelovs bestemmelser med de ajourføringer, der følger af det samtidig hermed fremsatte forslag til en ny lejelov for beboelseslejemål. Af hensyn til overskueligheden er de bestemmelser, der er fælles for beboelseslejemål og øvrige lejemål medtaget i begge forslag.

Det er forslagens udgangspunkt, at loven finder anvendelse i det omfang, der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Begrundelsen for denne principielle aftalefrihed er, at loven skal dække et så forskelligartet udbud af lokaler, som f.eks. hobbyrum, garager, små detailbutikker, produktionslokaler samt store kontor- og centerbebyggelser. Det vil således være overordentligt vanskeligt at fastsætte bestemmelser, der skal gælde generelt for så forskellige lejemål uden at komme på tværs af sædvaner, der har udviklet sig inden for forskellige brancher og typer af erhvervslejemål. Hertil kommer, at det at drive erhverv – også fra lejede loka-

ler – er undergivet markedsmekanismernes, hvorfor det ikke findes rimeligt ved regler om lejeforholdet at indlægge en offentlig styring af det, der er en mindre del af virksomheden – nemlig lejeforholdet. Parterne har derfor mulighed for i aftalen at fastsætte andre vilkår end de i forslaget anførte – herunder om ændringer af lejens størrelse – også selv om disse vilkår pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven. En undtagelse er dog bestemmelserne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi og bestemmelserne om opsigelse og ophævelse. Disse bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejeren.

De hidtidige regler om en erhvervslejers muligheder for at opnå erstatning og dermed kompensation for en opsigelse er opretholdt. Reglerne er også ufravigelige og sikrer erhvervslejeren en rimelig retsstilling i de tilfælde, hvor han opsiges.

Loven indeholder kun de mest grundlæggende retningslinjer for parternes rettigheder og forpligtelser ved lejeaftalers indgåelse, under lejeforholdets beståen og ved lejeaftalers ophør.

De bestemmelser i nærværende forslag, som indskrænker lejerens rettigheder eller pålægger ham større forpligtelser, skal ikke finde anvendelse på kontrakter indgået før 1. januar 1988. Ligeledes skal de ændrede regler om lejeregulering kun finde anvendelse på kontrakter indgået efter lovens ikrafttræden.

#### *3. Administrative og økonomiske konsekvenser*

Med henblik på at give specielt erhvervslejere vejledning om, hvad de i medfør af lovforslaget bør være opmærksomme på ved indgåelse af leje-kontrakter, er det hensigten, at der på baggrund af udtalelser fra og drøftelser med organisationerne skal udarbejdes en vejledende oversigt over punkter, som bør indgå i forhandlingerne ved indgåelsen af en lejeaftale. Vejledningsmaterialet vil også blive suppleret med vejledende kontraktsudkast for flere kategorier af erhvervslejemål, f.eks. butikker, håndværksvirksomheder og kontorlokaler.