

Lovforslag nr. L 122. Fremsat den 22. november 1991 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om retsafgifter

(Erhvervslejemål)

### § 1

I lov nr. 829 af 21. december 1988 om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, indsættes efter »begyndelse«:  
»eller 4 år efter, at der sidst er trådt en leje-forhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi«.

2. I § 3, stk. 2, indsættes som nr. 3:  
»3) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejer efter aftale med lejer har ladet udføre i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.«.

3. I § 3 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:  
»Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi tages der hensyn til vederlag, som lejeren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejer for at overtage lejemålet. Har lejeren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.«.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

4. § 3, stk. 3, der bliver stk. 4, affattes således:  
»Stk. 4. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejer dokumentere, at den leje, som for-

langes, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og genindtrædelsesret for lejer, og om der ved siden af lejen skal betales andre udgifter vedrørende lejemålet, f.eks. driftsudgifter.«.

5. § 3, stk. 4, der bliver stk. 5, affattes således:  
»Stk. 5. Forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede leje-forhøjelse.«.

6. I § 4, stk. 2, ændres »§ 3, stk. 4« til: »§ 3, stk. 5«.

7. § 5 affattes således:

»§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

Stk. 2. Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter leje-forholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse vil tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn

til de i § 3, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 4, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejereren.

*Stk. 4.* Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejenedsættelse.«.

8. § 9 affattes således:

»§ 9. Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Udlejer og lejer kan gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 4 år ud over de i §§ 3 og 5 nævnte 4 år.

*Stk. 3.* §§ 3-5 kan fraviges for lejemål, der udlejes første gang.

*Stk. 4.* Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres på anden måde end anført i §§ 3-5, skal det udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, hvis lejen også skal kunne reguleres efter disse bestemmelser.«.

## § 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 715 af 25. oktober 1991 foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes efter »lejlighed«: »delvis«.

2. I § 4 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejereren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

*Stk. 5.* For lokaler som nævnt i *stk. 4*, skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter, der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet.

*Stk. 4, 2. og 3. pkt.* finder tilsvarende anvendelse.«.

3. Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Lejereren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejereren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

*Stk. 2.* Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse. Genindtrædelsesretten er dog betinget af, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejerens påkrav godtgør udlejereren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemåles ophør.

*Stk. 3.* Lejereren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

4. § 112, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.«.

## § 3

I lov om retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 27. juni 1989, udgår i § 12, *stk. 2*:

»§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt«.

## § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1992.

*Stk. 2.* § 1, nr. 2, 3 og 8, og § 2, nr. 2 og 3, har virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 3.* § 1, nr. 7, har virkning for krav om lejenedsættelse, der rejses efter den 21. november 1991.

*Stk. 4.* § 3 har virkning for retssager, der anlægges efter lovens ikrafttræden.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

På baggrund af debatten om erhvervslejereguleringsloven tog boligministeren den 27. februar 1991 initiativ til, at der blev nedsat en hurtigtarbejdende gruppe med repræsentanter for Erhvervslejernes Landsorganisation, Detailhandelens Fællesråd (tidligere Butikshandlens Fællesråd), Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme og Fællesforeningen af Jyske Grundejerforeninger med det formål at fremkomme med udspil til eventuelle lovændringsinitiativer hurtigst muligt og senest til efteråret.

Det lykkedes ikke parterne at nå til enighed om et fælles udspil, og regeringen har derfor besluttet – for at skabe ro på området og for at sikre en stabil og positiv udvikling for erhvervsbyggeriet – at fremsætte forslag til en række ændringer i erhvervslejereguleringsloven, lejeloven og retsafgiftsloven.

#### 1. *Erhvervslejereguleringsloven*

Formålet med de foreslåede ændringer i erhvervslejereguleringsloven er at genskabe seriøsitet ved lejekontraktforhandlinger på erhvervsområdet og at sikre, at begge parter, som i erhvervslivet i øvrigt, kan forlade sig på indgåede aftalers indhold, således at der kan planlægges mere langsigtet end efter den gældende lov. Det er nødvendigt, at de rammer, som lovgivningen opstiller, giver mulighed for en langsigtet planlægning med henblik på at fremme erhvervsudviklingen.

Efter den gældende erhvervslejereguleringslov kan udlejerens tidligst 4 år efter lejeaftalens indgåelse og herefter højst hvert 4. år forlange lejeforhøjelse med virkning for fremtiden, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Overstiger en varslet lejeforhøjelse 20 pct. af den gældende leje, skal forhøjelsen endvidere fordeles over 4 år.

For lejere gælder derimod, at lejerens allerede 1 år efter lejeaftalens indgåelse kan forlange lejen nedsat, også til et beløb, der er lavere end ved lejeforholdets begyndelse. Lejeren kan forlange at få den for meget betalte leje tilbagebetalt.

Det foreslås nu at skabe parallelitet mellem udlejers og lejers mulighed for at få reguleret lejen efter bestemmelserne om det lejedes værdi. Dette betyder, at lejere ifølge lovforslaget fremover ikke skal kunne kræve lejenedsættelse, førend der er gået 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter den seneste lejenedsættelse.

For yderligere at øge paralleliteten mellem udlejers og lejers retsstilling foreslås det at gøre bevisbyrdereglen ens for begge parter. Når lejerens rejser en sag om lejenedsættelse, skal han kunne dokumentere, at den leje, han betaler, væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. nærmere under bemærkningerne til § 1, nr. 7.

Herudover foreslås det, at lejenedsættelser – ligesom forhøjelserne – skal fordeles over 4 år, og dette foreslås at skulle gælde både store og små reguleringer.

Det foreslås, at også nye lejemål vil kunne indgå i sammenligningsgrundlaget ved fastsættelsen af lejen og det lejedes værdi, ligesom det foreslås, at der i lovtæksten peges på nogle forhold af særlig betydning ved fastsættelsen af lejen og det lejedes værdi.

Det drejer sig om vederlag for »særindretninger«, som udlejer udfører i de lejede lokaler efter ønske fra lejerens, og »nøglepenge«, betalt af lejer til udlejer ved lejeaftalens indgåelse, ligesom det også foreslås, at der ved lejefastsættelsen skal tages særlige hensyn, hvis der er tale om en »sale and lease back«-situation, dvs. hvor lejerens er den tidligere ejer, og hvor den opnåede salgspris har sammenhæng med den samtidigt med salget indgåede lejeaftale med den nye ejer. Såvel i denne situation som i den ovenfor nævnte særindretningssituation, er der således tale om, at hele eller dele af den aftalte leje er indgået mellem parter, der ikke kan siges at være økonomisk uafhængige.

For at sammenligningsgrundlaget ved vurdering af det lejedes værdi skal være så korrekt som muligt, foreslås endvidere præciseret, at vilkårene for de involverede lejemål i videst muligt omfang skal gøres sammenlignelige f.eks. med hensyn til afståelsesret

og udgifter, der betales særskilt ud over lejen. Der henvises til forslaget § 1, nr. 4.

Det er af afgørende betydning, at de to erhvervsdrivende parter (udlejer og lejer) dels får langsigtede dispositionsmuligheder, dels kan drive deres virksomhed ud fra de forudsætninger, som de selv har aftalt. Derfor foreslås det at gøre det muligt for parterne i et vist omfang at kunne træffe aftale om en fravigelse fra lovens bestemmelser om regulering efter det lejedes værdi. Det bemærkes i denne forbindelse, at de gældende regler herom ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Det foreslås i den forbindelse at gøre det muligt for parterne at aftale, at lejen hverken skal kunne forhøjes eller nedsættes i op til 4 år udover de 4 år, der allerede fremgår af §§ 3 og 5. Denne mulighed vil dog kun gælde lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden i allerede eksisterende og benyttet byggeri (genudlejning).

For så vidt angår lejemål, der udlejes første gang efter lovens ikrafttræden, herunder nybyggeri, foreslås fuld aftalefrihed. Derved overlades det til parterne selv frit at aftale, hvordan og hvor ofte lejen skal kunne reguleres – hvilket betyder, at kun i de tilfælde, hvor andet ikke er aftalt, vil lovens regler være gældende for lejeforholdet. Sigtet med dette forslag er også at tiltrække og fastholde såvel danske som udenlandske investorer i erhvervsbyggeriet.

De foreslåede ændrede regler for lejeafstættelsen i nybyggeriet vil medvirke til at sikre en mere optimal udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. En hensigtsmæssig lokalisering af erhvervslokaler vil samtidig kunne fremme den erhvervsmæssige udvikling.

Endelig foreslås, at det udtrykkeligt skal fremgå af lejeaftalen, hvis parterne ud over aftalte reguleringer, f.eks. pristalsreguleringer, skal kunne benytte lovens regler om lejeregulering.

Det er regeringens opfattelse, at konflikter mellem de to erhvervsdrivende parter vedrørende en lejeaftale bør løses så kvalificeret som muligt. Det overvejes derfor at nedsætte et udvalg med deltagelse af relevante parter og ministerier, som skal have til opgave at vurdere, om det eksisterende system er optimalt, eller om konflikter mere hensigtsmæssigt løses ved voldgift.

## 2. Lejeloven

Lovforslaget indeholder endvidere ændringer i lov om leje, hvor de grundlæggende krav til aftalens udformning findes (lejelovens § 4). For at give (kommande) erhvervslejere bedre mulighed for at overskue og vurdere konsekvenserne af den aftale, som forhandles med udlejer, foreslås indført skærpede

krav til de oplysninger, som skal fremgå af kontrakten.

Udlejere har efter den gældende lov mulighed for at opkræve skatter og afgifter ud over »grundlejen«. Udlejer har endvidere mulighed for at aftale anden regulering af lejen end (alene) efter det lejedes værdi, og det kan f.eks. være aftalt, at udlejer skal kunne opkræve andre drifts- eller serviceudgifter særskilt. En sådan aftale skal fremgå af kontrakten.

Det foreslås nu, at det i alle tilfælde skal fremgå af kontrakten, hvis udlejer skal kunne opkræve særskilte udgifter ved siden af lejen, og det foreslås videre, at udlejer skal angive den forventede størrelse af de omhandlede udgifter.

Ud fra samme ønske om større gennemskuelighed for lejer med hensyn til konsekvenserne af en lejeaftale foreslås, at det af kontrakten skal fremgå, hvilke udgifter, der ud over brændselsudgifter opkræves over ejendommens varmeregnskab. Også her skal den forventede størrelse af udgifterne angives.

Retsvirkningerne af at kontrakten ikke indeholder ovennævnte oplysninger er, at udlejeren ikke kan opkræve de pågældende udgifter.

Endvidere foreslås, at der i lejeloven gives erhvervslejere en deklaratorisk afståelses- og genindtrædelsesret. Det foreslås, at retten hertil skal gælde i alle erhvervslejemål, således at lejer kan lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte i lejemålet på uændrede vilkår. Udlejer skal i visse tilfælde kunne modsætte sig afståelse til den foreslåede nye lejer, ligesom parterne i lejeaftalen frit kan aftale, at der slet ikke skal gælde en sådan ret, eller at retten skal gælde på helt andre vilkår end anført i den foreslåede § 74 a.

Endelig foreslås præciseret i lejelovens § 112, stk. 3, at udgangspunktet i boligretssager er, at såvel retsformand som lægdommere deltager i besigtigelse af lejemål, hvorom der verserer retssag.

## 3. Retsafgiftsloven

Retsafgiftsloven foreslås ændret, således at lejere i erhvervslejemål, der søger lejenedsættelse, ikke længere skal være fritaget for at betale retsafgift. Herved skabes parallelitet mellem lejer og udlejer.

## 4. Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1992. Videre foreslås, at forslaget bestemmelser om lejenedsættelser efter det lejedes værdi allerede får virkning fra fremsættelsestidspunktet. Bestemmelsen om gensidig fraskrivelse af retten til at kræve lejen reguleret i op til 8 år foreslås at skulle gælde for nye lejeaftaler i det eksisterende byggeri, der indgås efter

lovens ikrafttræden (genudlejning), mens der for nybyggeriet, dvs. også eksisterende byggeri, der udlejes første gang efter lovens ikrafttræden, foreslås fuld af-talefrihed.

#### *Økonomiske bemærkninger*

Forslaget har hverken administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige bortset fra, at ændringen af retsafgiftsloven må forventes at ind-bære merindtægter for det offentlige.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

###### *Til nr. 1*

Det foreslås i § 3 at præcisere, at udlejer kun kan varsle lejeforhøjelse med 4 års mellemrum – der tilsigtes således ikke nogen realitetsændring.

###### *Til nr. 2*

Det foreslås, at de arbejder, som en udlejer ved lejeaftalens indgåelse har udført i det lejede efter aftale med lejer, og den del af lejen, der vedrører disse foranstaltninger, skal holdes uden for vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Baggrunden for forslaget er, at det ikke er rimeligt, at udlejer kan blive mødt med krav om lejenedsættelse, uden at der tages hensyn til de udgifter til særindretninger, ombygning m.v., som lejers ønsker har påført udlejer ved lejemålets start. Der kan være tale om bekostelige foranstaltninger, hvorved der tages hensyn til lejers helt specifikke behov, og som udlejer naturligvis skal være sikker på at kunne få dækket gennem lejen, som jo aftales netop på baggrund af eller under forudsætning af, at de pågældende arbejder er udført.

Udformingen af bestemmelsen svarer til de gældende bestemmelser om henholdsvis forbedringer, som lejer har udført for egen regning med udlejers tilladelse, og lejeforhøjelser og forbedringer efter bl.a. byfornyelseslovens § 60.

###### *Til nr. 3*

I det nye stk. 3 i § 3 foreslås, at domstolene ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal tage hensyn til visse omstændigheder ud over dem, der allerede fremgår af den gældende § 3, stk. 3. Hensigten hermed er at få en så præcis og retfærdig leje-sættelse som muligt. Det foreslås således, at der skal tages højde for, om lejer har betalt et vederlag til udlejer, også kaldet »nøglepenge«, for at komme ind i lejemålet (dvs. beløb, som lejer erklærer til udle-

jereren for at få lejemålet og ikke betaling for selve forretningen).

Endvidere foreslås, at retten i tilfælde, hvor lejer er den tidligere ejer og bruger af ejendommen (såkaldt »sale and lease back«), og hvor købsprisen og lejens størrelse og regulering efter aftalen og forhandlingerne afhænger af hinanden, skal tage hensyn hertil ved krav om ændret regulering af lejen efterfølgende i forhold til det oprindeligt aftalte. Det foreslås, at dette hensyn skal indgå i vurderingen både ved krav om lejeforhøjelse og -nedsættelse, jf. forslagets § 1, nr. 7.

###### *Til nr. 4*

Det foreslås at udelade bestemmelsen om, at udlejer – når han varsler lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi – kun kan sammenligne den leje, han ønsker forhøjet, med lejen i lejemål, der er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden. Det har, siden reglen blev indført pr. 1. januar 1989, vist sig, at markedet har ændret sig, og det skønnes hensigtsmæssigt, at der ikke opstilles begrænsninger med hensyn til det sammenligningsgrundlag, som retten skal træffe afgørelse ud fra. Med forslaget forhindres således fastlåsning på et niveau, som måske er urealistisk.

Endvidere foreslås præciseret, at sammenligningsgrundlaget i de lejemål, der sammenlignes, skal være ensartet. Efter den gældende bestemmelse skal lejemålenes vilkår være sammenlignelige. Denne del af bestemmelsen foreslås tydeliggjort, således at det udtrykkeligt fremgår af loven, at der bl.a. skal tages hensyn til eventuel afståelses- og genindtrædelsesret for lejer og til eventuelle udgifter, der betales særskilt til udlejer ved siden af »grundlejen«. Betaling af f.eks. skatter og afgifter og andre drifts- eller serviceudgifter kan således i nogle lejeaftaler være udskilt fra lejen, mens disse udgifter i andre lejeaftaler er indeholdt i lejebeløbet. Ændringsforslaget betyder ikke, at disse udgifter kan opkræves ud over det lejedes værdi.

###### *Til nr. 5*

Det foreslås i § 3, stk. 4, der nu bliver stk. 5, at alle lejeforhøjelser skal fordeles over 4 år, medens det efter den gældende lov kun er forhøjelser på over 20%, der skal fordeles. Ved den foreslåede bestemmelse får lejer bedre mulighed for gradvist at indrette sig på den nye højere leje.

###### *Til nr. 6*

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 7

Det foreslås, at lejerens krav om lejenedsættelse tidligst kan få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi, jf. den foreslåede § 5, stk. 2. Bestemmelsen er parallel til den gældende lovs § 3, som vedrører udlejers mulighed for at varsle lejeforhøjelse, jf. lovens § 3, stk. 1, 2. pkt. og stk. 4, og forslaget § 1, nr. 1.

Herudover skønnes det rimeligt, at en eventuel lejenedsættelse ikke får tilbagevirkende kraft, således at lejen skulle kunne kræve tilbagebetaling for flere år. Det foreslås således, at lejenedsættelser (og den dertil knyttede tilbagebetaling) først får virkning 3 måneder efter, at lejen over for udlejeren har rejst krav om lejenedsættelse og kun med virkning for fremtiden. Det bemærkes i denne forbindelse, at loven og de nu foreslåede ændringer ikke er til hinder for, at lejen nedsættes til et beløb, der ligger under den oprindeligt aftalte leje. Reglerne for, hvornår en nedsættelse kan få virkning fra, er med forslaget gjort enslydende med de tilsvarende regler for lejeforhøjelser.

Henvisningen i § 5, stk. 3, til § 3, stk. 4, indebærer forslag om at indføre samme bevisbyrde for lejen som for udlejeren med hensyn til sammenligningsgrundlaget ved reguleringen af lejen. Dette betyder, at lejen – når denne kræver lejenedsættelse efter reglerne om det lejedes værdi – skal kunne dokumentere, at den gældende leje er væsentlig højere end det lejedes værdi. Efter gældende ret har lejen bevisbyrden for, at dette er tilfældet, men der gælder ikke nogen egentlig dokumentationspligt.

Endvidere foreslås, at retten i lighed med særindretninger ved lejenedsættelser skal tage hensyn til, om lejer har betalt nøglepenge til udlejer, eller om der er tale om en »sale and lease back«-situation, jf. den foreslåede § 3, stk. 3, og bemærkningerne til § 1, nr. 3.

Herudover foreslås – parallelt til den ændrede affattelse af § 3, stk. 4, der bliver stk. 5 – at alle nedsættelser uanset størrelse også skal fordeles over 4 år.

Til nr. 8

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås en udvidelse af parternes aftalefrihed i den forstand, at der ved den foreslåede § 9, stk. 2, som omhandler genudlejning efter lovens ikrafttræden i det eksisterende byggeri, skabes mulighed for, at parterne kan aftale, at hverken udlejer eller lejer skal kunne kræve regulering af lejen efter bestemmelserne om det lejedes værdi i op til ialt 8 år efter aftalens

indgåelse. Der forudsættes altså en gensidig fraskrivelse af reguleringsmuligheden, og det kan ikke aftales, at udlejer skal kunne kræve lejen reguleret, mens lejer ikke kan (eller omvendt). Herved sikres der ro omkring lejens størrelse, og begge parter kan indrette sig derefter. Ingen af parterne er dog afskåret fra at bringe § 36 i lov om aftaler og andre retshandlinger på formuerettens område i anvendelse, heller ikke i den periode, der måtte ligge ud over de 4 år. Der er således sikkerhed for, at ingen behøver at leve 8 år med en helt urimelig lejeaftale.

Herudover foreslås, at parterne ved udlejning i nybyggeri, hvorved forstås lejemål, der udlejes første gang efter den 31.12.1991, får mulighed for at aftale, at lejen for det pågældende lejemål ikke reguleres efter lovens regler om det lejedes værdi. Der foreslås således indført aftalefrihed med hensyn til regulering af lejen i nybyggeriet. Også på disse aftaler kan § 36 i aftaleloven naturligvis finde anvendelse.

Som efter den gældende lov vil parterne frit kunne aftale anden regulering end efter det lejedes værdi, men som noget nyt foreslås i stk. 4, at det udtrykkeligt skal fremgå af lejeaftalen, hvis parterne skal kunne benytte lovens regler om lejeregulering, selv om der måtte være aftalt f.eks. pristalsregulering af lejen.

## Til § 2

Til nr. 1

Ved en tidligere lovændring (lov nr. 828 af 21. december 1988) gled ordet »delvis« ud af § 3 ved en lovteknisk fejl, og bestemmelsen fik derved en meningsforstyrrende ordlyd. Det foreslås derfor nu at føre bestemmelsen tilbage til dens oprindelige ordlyd, hvilket indebærer, at det igen kommer til at fremgå klart af bestemmelsen, at lovens regler om beboelseslejligheder (altså lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse) også finder anvendelse på såkaldt »blandede« lejemål, dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og erhverv.

Til nr. 2

For at sikre at erhvervslejekontrakter bliver mere gennemskuelige for lejerne, således at lejerne i højere grad bliver i stand til at overskue de økonomiske konsekvenser af at indgå en lejeaftale, foreslås det i lejelovens § 4 at indføje en bestemmelse om, at evt. udgifter, som lejen skal betale ud over selve lejen, skal fremgå af kontrakten. Der kan f.eks. være tale om skatter og afgifter samt drifts- og serviceudgifter. Udgifternes størrelse skal også fremgå af kontrakten. Kender udlejeren ikke de nøjagtige tal, må han skønne så præcist som muligt og i kontrakten gøre

opmærksom på, at der er tale om anslåede tal. Det bemærkes, at det ikke får konsekvenser for udlejer, hvis det efterfølgende viser sig, at han har skønnet forkert, medmindre han har handlet svigagtigt.

Herudover foreslås med samme begrundelse som ovenfor at indføre en bestemmelse om, at det skal fremgå af erhvervslejekontrakter, hvilke udgifter, der indgår i varmeregnskabet ud over selve brændselsudgiften. Efter § 36, stk. 2, i lejeloven kan udlejer kun modtage brændselsudgiften i varmeregnskabet, medens de øvrige varmeudgifter skal være indeholdt i lejen, men denne bestemmelse kan netop fraviges for erhvervslejemål jf. § 46, og hvis det er tilfældet i den konkrete lejeaftale, kan det være svært for lejeren at overskue, hvor meget de samlede udgifter for lejemålet andrager.

For så vidt angår størrelsen af de omhandlede varmeudgifter (altså ikke-brændselsudgifter) gælder det samme som anført ovenfor.

Indeholder kontrakten ikke ovennævnte specificerede oplysninger, er udlejer afskåret fra at opkræve udgifterne.

#### Til nr. 3

Efter den gældende lejelov har lejeren kun ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, såfremt der er truffet aftale herom med udlejer.

I stedet foreslås, at lejeren som udgangspunkt skal have ret til at afstå lejemålet til en anden lejer, dog kun inden for samme branche. Herved opnår lejeren ret til afståelse, med mindre andet er aftalt.

Herudover foreslås, at lejeren under visse betingelser har ret til at genindtræde i lejemålet, hvis den lejer, der er afstået til, misligholder lejemålet.

Endelig foreslås – i overensstemmelse med, hvad der gælder ved fremleje – at lejeren ikke uden sin ægtefælles samtykke må afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet.

Henvisningen til § 72 indebærer, at værger meddeler dette samtykke, hvis den anden ægtefælle er umyndig.

Henvisningen indebærer tillige, dels at der efter retsvirkningsloven er mulighed for omstødelse, hvis den ene ægtefælle afstår et lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet, uden det fornødne samtykke, dels at statsamtet kan tillade afståelsen, hvis den anden ægtefælle eller værger nægter at meddele samtykket.

Som anført ovenfor indeholder den gældende lejelov ingen bestemmelser, der giver lejeren ret til at afstå sit lejemål til en anden lejer, og det har derfor udelukkende beroet på fortolkning af ordlyden i de enkelte kontrakter, hvad afståelsesretten indebærer.

#### Til nr. 4

Efter den gældende ordlyd af § 112, stk. 3, som omhandler sagsbehandlingen i boligretten, kan lægdommerne – også uden ledsagelse af formanden – foretage besigtigelse af det lejede. Meningen med den nu foreslåede affattelse af bestemmelsen er at tydeliggøre, at udgangspunktet er, at hele retten – dvs. den juridiske dommer og lægdommerne – deltager i besigtigelserne. Meningen er således ikke at afskære lægdommerne fra at foretage besigtigelse alene, hvis boligrettens formand finder det forsvarligt.

#### Til § 3

Efter den gældende retsafgiftslovs § 12, stk. 2, er sager, der anlægges i henhold til § 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., afgiftsfri.

Dette gælder ikke tilsvarende, såfremt udlejer anlagger retssager vedrørende lejeforhøjelser efter lovens §§ 3 og 4, og det foreslås derfor, at afgiftsfritagelsen ophæves.

#### Til § 4

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1992, dog således at de foreslåede ændringer med hensyn til lejenedsættelse får virkning allerede fra lovforslagets fremsættelse, dvs. den 22. november 1991. Den foreslåede affattelse af forslaget § 4, stk. 3 indebærer, at lejere, som inden lovforslagets fremsættelse har rejst krav over for udlejer om lejenedsættelse, men som måske ikke har anlagt retssag om lejenedsættelse inden dette tidspunkt, vil være omfattet af de nugældende regler og dermed af den gældende 1-års frist i lovens § 5, stk. 1. Det er lejeren, der under en eventuel retssag har bevisbyrden for, at han har gjort sit krav gældende over for udlejer inden lovforslagets fremsættelse. Omvendt betyder affattelsen af forslaget § 4, stk. 3, at de lejere, som først rejser krav om lejenedsættelse over for udlejer efter lovforslagets fremsættelse, bliver omfattet af de nye regler – dvs. først og fremmest den nye 4-års frist.

Endvidere foreslås, at reglerne om særindretninger og »sale and lease back« (forslagets § 1, nr. 2 og 3) og om udvidet aftalefrihed m.v. (forslagets § 1, nr. 8) alene får virkning for nye aftaler, dvs. aftaler, der indgås efter udgangen af 1991.

Det samme gælder de foreslåede regler i § 2, nr. 2, om krav til udformningen af lejeaftalen på en mere gennemskuelig måde, og i § 2, nr. 3, om afståelsesret.

Endelig foreslås, at de foreslåede ændringer af retsafgiftsloven kun finder anvendelse på sager anlagt efter udgangen af 1991.

## Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

### § 1

I lov nr. 829 af 21. december 1988 om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 1, indsættes efter »begyndelse«:  
»eller 4 år efter, at der sidst er trådt en leje-  
forhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væ-  
sentlig lavere end det lejedes værdi«.

2. I § 3, stk. 2, indsættes som nr. 3:

»3) Den del af lejen, som vedrører særlig ind-  
retning, ombygning eller forbedring af det  
lejede, som udlejereren efter aftale med  
lejereren har ladet udføre i forbindelse med  
lejeaftalens indgåelse.«.

3. I § 3 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det leje-  
des værdi tages der hensyn til vederlag, som  
lejereren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til  
udlejereren for at overtage lejemålet. Har lejereren  
tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og  
er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer  
som en del af aftalen om dennes køb af ejen-  
dommen, således at der er sammenhæng mel-  
lem købsprisen og lejens størrelse, tages der  
tillige hensyn hertil.«.

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

4. § 3, stk. 3, der bliver stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal  
udlejereren dokumentere, at den leje, som for-  
langes, svarer til lejen for en repræsentativ del  
af de lejemål i kvarteret eller området, som er  
sammenlignelige, f.eks. med hensyn til belig-  
genhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedli-  
geholdelsestilstand. Lejemålene skal endvide-

re være sammenlignelige med hensyn til vilkår,  
herunder om der er afståelses- og genindtræ-  
delsesret for lejer, og om der ved siden af lejen  
skal betales andre udgifter vedrørende lejemå-  
let, f.eks. driftsudgifter.«.

5. § 3, stk. 4, der bliver stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Forhøjelsen fordeles over 4 år, såle-  
des at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den sam-  
lede lejeforhøjelse.«.

§ 3. Er lejen væsentlig lavere end det leje-  
des værdi, kan udlejereren forlange lejen forhø-  
jet til det beløb, der er rimeligt under hensyn  
hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst  
få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndel-  
se.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det leje-  
des værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejereren har udført for  
egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i  
lov om sanering og efter § 60 i lov om by-  
fornyelse og boligforbedring. Dette gælder  
dog ikke ved den første lejeafslutning for  
forbedringer, hvortil der er ydet støtte ef-  
ter disse love.

Stk. 3. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal  
udlejereren dokumentere, at den leje, som for-  
langes, svarer til lejen for en repræsentativ  
del af de lejemål i kvarteret eller området,  
som er indgået mindst 12 måneder før leje-  
forhøjelsens ikrafttræden, og som er sammenli-  
gnelige, f.eks. med hensyn til beliggenhed, art,  
størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsestil-  
stand og vilkår.

Stk. 4. Såfremt lejeforhøjelsen overstiger 20  
pct. af den leje, der er gældende på varslings-  
tidspunktet, skal forhøjelsen fordeles over 4



år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.

*Stk. 5.* Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

**6. I § 4, stk. 2, ændres »§ 3, stk. 4« til: »§ 3, stk. 5«.**

**§ 4.** Lejeforhøjelse efter § 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

*Stk. 2.* Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 3, stk. 4. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

*Stk. 3.* Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejer skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

*Stk. 4.* Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 25 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejer af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

**7. § 5 affattes således:**

**»§ 5.** Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejer forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

*Stk. 2.* Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at

lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse vil tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

*Stk. 3.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn til de i § 3, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 4, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejer.

*Stk. 4.* Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejenedsættelse.«.

**§ 5.** Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejer forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Lejen kan dog ikke i det første år efter lejeaftalens indgåelse nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejeforholdets begyndelse.

*Stk. 2.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 3, tilsvarende anvendelse ved sammenligning af lejen med lejen i tilsvarende lejemål i kvarteret eller området.

*Stk. 3.* Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejer kræve det for meget betalte tilbagebetalt. Lejer kan dog ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje, medmindre retssag om nedsættelse af lejen er anlagt inden 1 år efter 1-års-fristens udløb, jf. stk. 1, eller efter, at en lejeforhøjelse første gang skal betales.

**8. § 9 affattes således:**

**»§ 9.** Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Udlejer og lejer kan gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 4 år ud over de i §§ 3 og 5 nævnte 4 år.

*Stk. 3.* §§ 3-5 kan fraviges for lejemål, der udlejes første gang.

*Stk. 4.* Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres på anden måde end anført i §§ 3-5, skal det udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, hvis lejen også skal kunne reguleres efter disse bestemmelser.«.

**§ 9.** Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

## Bilag til f. t. l. vedr. lejeregulering i erhvervslokaler m.m.

## § 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 715 af 25. oktober 1991 foretages følgende ændringer:

## 1. I § 3 indsættes efter »lejlighed«: »delvis«.

§ 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed er udlejet til andet end beboelse. Reglerne i kapitel VIII gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om lejeregulering af erhvervslokaler m.v.

2. I § 4 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejereren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

*Stk. 5.* For lokaler som nævnt i *stk. 4*, skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter, der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet.

*Stk. 4, 2. og 3. pkt.* finder tilsvarende anvendelse.«.

§ 4. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

*Stk. 2.* En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

*Stk. 3.* Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2.

## 3. Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Lejeren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

*Stk. 2.* Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den den lejer, der er afstået til, er ophørt på

grund af misligholdelse. Genindtrædelsesretten er dog betinget af, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejerens påkrav godtgør udlejeren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemålets ophør.

*Stk. 3.* Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«.

4. § 112, *stk. 3*, affattes således:

»*Stk. 3.* Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.«.

§ 112. Sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

*Stk. 2.* Under forberedelsen af domsforhandlingen kan forligsmægling foretages af formanden alene.

*Stk. 3.* Lægdommerne kan – også uden ledsagelse af formanden – foretage besigtigelse af det lejede.

*Stk. 4.* Boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.

*Stk. 5.* Retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

## § 3

I lov om retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 460 af 27. juni 1989, udgår i § 12, *stk. 2*:

»§ 5 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt«.

§ 12. Afgiftsfri er sager om:

- 1) Nægtelse af valgret til Folketinget samt til kommunale råd,
- 2) adoption,
- 3) ægteskab eller forældremyndighed,
- 4) faderskab,
- 5) umyndiggørelse og ophævelse af umyndiggørelse samt om lavværgemål og ophævelse af lavværgemål,
- 6) prøvelse af administrativt bestemt frihedsberøvelse,
- 7) stadfæstelse af arrest og forbud, for så vidt der er anlagt hovedsag.

*Stk. 2.* Afgiftsfri er endvidere sager, der anlægges i henhold til lejelovens § 49 og § 5 i lov

om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., samt sager, der vedrører kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

#### § 4

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1992.

*Stk. 2.* § 1, nr. 2, 3 og 8, og § 2, nr. 2 og 3, har virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

*Stk. 3.* § 1, nr. 7, har virkning for krav om lejenedsættelse, der rejses efter den 21. november 1991.

*Stk. 4.* § 3 har virkning for retssager, der anlægges efter lovens ikrafttræden.

**Bilag 2***Folketingets forhandlinger vedr. lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.**Folketingsåret 1986-87*

Sp. 1193.

*Folketingsåret 1987-88*

Sp. 9739.

*Folketingsåret 1988-89*

Sp. 96, 397, 3588, 4316.

B 313, 529, C 397.

Loven stadfæstet den 21. december 1988. (Lovtidende nr. 829).